

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Domeño

2024/16666 Anuncio del Ayuntamiento de Domeño sobre la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, con número de registro PAI 1/2024.

ANUNCIO

Mediante Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Domeño de fecha 27 de septiembre de 2024, se acordó la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño y la Adjudicación a la mercantil Disber SL. de la condición de agente urbanizador en los siguientes términos:

VER ANEXO

En fecha 15 de noviembre de 2024 se inscribió el Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, en el Registro de programas de actuación del Ayuntamiento de Domeño con número 1/2024 en Expediente 296/2024.

Domeño, 22 de noviembre de 2024.—El alcalde, Francisco Gómez Asensio.



<<ACUERDO PLENARIO APROBACIÓN DEFINITIVA PAI DEL “SECTOR SUI-01” DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE DOMEÑO Y ADJUDICACIÓN A LA MERCANTIL DISBER S.L. DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - En fecha 5 de octubre de 2022, el Ayuntamiento de Domeño admitió a trámite la iniciativa presentada por la mercantil DISBER S.L, para la tramitación del Programa de Actuación Integrada del “Sector SUI-01” del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño.

SEGUNDO.- En fecha 11 de noviembre de 2022, se admitió a trámite el Programa de Actuación Integrada del “Sector SUI-01” del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, en régimen de gestión por propietarios, de conformidad con el artículo 124, apartado 4 del TRLOTUP.

Según dicho precepto, *“admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:*

a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.”

SEGUNDO. - En fecha 20 de diciembre de 2022, la mercantil DISBER S.L, presentó la alternativa técnica y proposición jurídico-económica que integra del Programa de Actuación Integrada del “Sector SUI.01” del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, tal y como prevé el artículo 117, apartado 1, del TRLOTUP.

TERCERO.- En fecha 12 de abril de 2023, se emitió Informe de servicios jurídicos, en que se advertían ciertas deficiencias y/u omisiones en la documentación aportada por la mercantil, siendo preceptivo subsanarlos para continuar con la tramitación del PAI, de conformidad con el contenido que debe tener, según lo establecido en el artículo 117 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

CUARTO.- En fecha 13 de abril de 2023, se dictó Resolución de Alcaldía por la cual se acordaba: *PRIMERO.* - *Requerir a la mercantil DISBER S.L, para que, en el plazo de*



diez días, aporte la documentación omitida y/o subsane las deficiencias advertidas, de conformidad con el artículo 73, apartado 2, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, adjuntándose al citado requerimiento, copia de los referidos informes técnicos, jurídicos y económicos emitidos en el presente expediente núm. 159/2022 de Tramitación PAI Sector SUI-01.

SEGUNDO. – Advertir a los interesados que, de conformidad con el artículo 73, apartado 3, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se les podrá declarar decaídos en su derecho al trámite correspondiente en caso de no atender al requerimiento de subsanación efectuado.

QUINTO.- En fecha 4 de abril de 2023, la mercantil DISBER, en atención a dicho requerimiento,, presentó nuevamente alternativa técnica y proposición jurídico-económica que integra del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, tal y como prevé el artículo 117, apartado 1, del TRLOTUP.

SEXTO.- En fecha 9 de junio de 2023, se emitió Informe de servicios jurídicos, en que se advertían ciertas deficiencias y/u omisiones en la documentación aportada por la mercantil, siendo preceptivo subsanarlos para continuar con la tramitación del PAI, de conformidad con el contenido que debe tener, según lo establecido en el artículo 117 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

SÉPTIMO.- En fecha 16 de junio de 2023, se dictó Resolución de Alcaldía por la cual se acordaba:

"PRIMERO. – Dar traslado de los referidos informes técnicos, jurídicos y económicos emitidos con relación a la subsanación de la documentación presentada en el presente expediente núm. 159/2022 de Tramitación PAI Sector SUI-01.

SEGUNDO.- Requerir a la mercantil DISBER S.L, para que, en el plazo de diez días, aporte la documentación omitida y/o subsane las deficiencias advertidas, de conformidad con el artículo 73, apartado 2, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, adjuntándose al citado requerimiento, copia de los referidos 3 informes técnicos, jurídicos y económicos emitidos en el presente expediente núm. 159/2022 de Tramitación PAI Sector SUI-01.(...)"

OCTAVO.- En fecha 30 de octubre de 2023, la mercantil DISBER, en atención a dicho requerimiento,, presentó nuevamente la documentación que integra del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, tal y como prevé el artículo 117, apartado 1, del TRLOTUP, así como proyecto de reparcelación voluntaria.



NOVENO.- En fecha 30 de octubre de 2023, la mercantil DISBER, en atención a dicho requerimiento,, presentó nuevamente la documentación que integra del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, tal y como prevé el artículo 117, apartado 1, del TRLOTUP, así como proyecto de reparcelación voluntaria.

DÉCIMO.- En fecha 2 de enero de 2024, los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Domeño, emiten informe requiriendo la subsanación de la documentación presentada.

UNDÉCIMO.- En fecha 9 de febrero de 2024, la mercantil DISBER, en atención a dicho requerimiento,, presentó nuevamente la documentación que integra del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, tal y como prevé el artículo 117, apartado 1, del TRLOTUP, así como proyecto de reparcelación voluntaria.

DUODÉCIMO.- En fecha 4 de marzo de 2024, los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Domeño, emiten informe favorable en los siguientes términos:
"Comprobada la documentación presentada, considerando que está en condiciones de ser sometida a INFORMACIÓN PÚBLICA, por lo expuesto anteriormente, se informa FAVORABLEMENTE, por lo que se considera que no existe impedimento técnico a la aprobación del PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA del «SECTOR SUI-01» del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, así como la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a la mercantil DISBER, SL, para su gestión indirecta."

DÉCIMOTERCERO.- En fecha 21 de marzo de 2024, el Pleno del Ayuntamiento de Domeño Acordó:

"PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, promovido por la mercantil DISBER S.L. en régimen de excepción licitatoria de conformidad con el artículo 120, apartado 3, letra a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

SEGUNDO.- Someter el referido Programa de Actuación Integrada a información pública por un período de 45 días hábiles, de conformidad con el artículo 61, apartado 1, letra a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, ordenándose su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, así como las demás medidas de publicidad previstas en el artículo 55, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.



TERCERO.- Iniciar un período de 45 días hábiles para formular consultas a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones procedentes según lo dispuesto en el artículo 61, apartado 1, letra b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

CUARTO.- Solicitar cuantos informes sectoriales que procedan de conformidad con el artículo 55, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

QUINTO.- Someter a información pública el anteproyecto de reparcelación voluntaria del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, de conformidad con los artículos artículo 100, apartados 2 y 3, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell con relación al artículo 99, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell. (...)”

DÉCIMOCUARTO.- Durante el plazo de 45 días hábiles, contado desde el día 17 de abril de 2024, sometió a exposición pública el Programa de Actuación Integrada del sector SUI.01 del Plan de ordenación pormenorizada de Domeño y el anteproyecto de reparcelación voluntaria del Programa de actuación integrada del sector SUI.01 del Plan de ordenación pormenorizada de Domeño, cuya aprobación provisional fue acordada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Domeño de 21 de marzo de 2024, y publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9829 de fecha 16 de abril de 2024, y **NO se presentaron alegaciones**, según resulta del Certificado de Secretaría de 5 de julio de 2024.

DÉCIMOQUINTO. Durante el período de consultas, se solicitaron informes sectoriales a las siguientes administraciones:

1. Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori, habiéndose recibido Oficio de 15 de julio de 2024 en que se indicaba que no se tiene consideración de administración afectada y por ello no procede emitir Informe.
2. Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, sin que se haya obtenido respuesta.
3. Confederación Hidrográfica del Júcar, habiéndose recibido Informe favorable de 9 de julio de 2024.



DÉCIMOSEXTO.- Asimismo se efectuó consultas a las entidades suministradoras (TELEFÓNICA, NATURGY, IBERDROLA, ENTIDAD SUMINISTRADORA AGUA DE DOMEÑO) sin que se haya manifestado reparos por su parte. También se comunicó a la Comunidad de Regantes de Llíria, sin que haya manifestado reparos.

DÉCIMOSÉPTIMO.- En **fecha 6 de agosto de 2024**, se emitió Informe de servicios jurídicos sobre tramitación del PAI "Sector SUI-01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño.

DÉCIMOCTAVO.- En fecha 20 de septiembre de 2024, consta emitido Informe-propuesta de Secretaría del Ayuntamiento de Domeño formulando la siguiente propuesta de Acuerdo Plenario: *"En base a las anteriores consideraciones jurídicas, se formula la siguiente:*

PROPUESTA DE ACUERDO PLENARIO:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, promovido por la mercantil DISBER S.L. en régimen de excepción licitatoria de conformidad con el artículo 120, apartado 3, letra a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

SEGUNDO.- Adjudicar a la mercantil DISBER la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño.

TERCERO.- Ordenar la inscripción en el Registro de programas de actuación del Ayuntamiento de Domeño de conformidad con el artículo 133, apartado 1, y artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

CUARTO.- Remitir copia del presente Acuerdo Plenario al personal técnico municipal responsable de la tramitación del programa de actuación integrada para emisión de informe del artículo 133, apartado 2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

QUINTO.- Una vez inscrito en el Registro de Programas de actuación del Ayuntamiento de Domeño, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, el presente Acuerdo Plenario y el Convenio de Programación suscrito de conformidad con el artículo 61, apartado 2, y artículo 133, apartado 3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.



SEXTO.- Emplazar a la mercantil DISBER para suscribir el convenio de programación en el plazo de 10 días de conformidad con el artículo 133, apartado 1, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

SÉPTIMO.- Requerir a la mercantil DISBER para que proceda a la prestación de la garantía definitiva de conformidad con el 133, apartado 4 y artículo 158, apartado 2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

OCTAVO.- Solicitar informe técnico e informe jurídico a los departamentos competentes sobre el proyecto de reparcelación voluntaria del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, de conformidad con los artículos artículo 100, apartados 2 y 3, con relación al artículo 99, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

NOVENO.- Notificar la presente Resolución a la mercantil DISBER S.L.

DÉCIMO.- La presente Resolución es susceptible de recurso potestativo de reposición en el plazo de 1 mes, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien, interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses ante la jurisdicción contencioso-administrativa de conformidad con los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa."

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El artículo 120, apartado 1, letra a) del del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell dispone que "1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias: a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada."

SEGUNDA.- El artículo 120, apartado 3, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell dispone que: "En los supuestos anteriormente indicados, la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el



programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico.”

TERCERA.- El artículo 124, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell dispone que: *“2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.”*

CUARTA.- El artículo 61, apartado 1, letras d), del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell dispone que: *“1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites: d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

QUINTA.- El artículo 61, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell dispone que: *“2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”*

SEXTA.- El artículo 158, apartado del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell dispone que: *“2. La empresa urbanizadora designada asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 por ciento de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de parcelación. Tras la*



aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 por ciento del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por este texto refundido en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el 10 por ciento. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación."

SÉPTIMA.- El artículo 133 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell dispone que: "1. Concluidas las anteriores actuaciones, en el plazo máximo de diez días, la alcaldía u órgano municipal competente según lo previsto en la legislación de contratos del sector público: a) Designará con la condición de urbanizador a la persona o empresa merecedora de ella y declarará aprobado el programa de actuación integrada escogido.

b) Citará al agente urbanizador electo para suscribir el convenio de programación. Si el agente urbanizador desatiende el emplazamiento, decaerá en su derecho, pudiendo pasar este al siguiente candidato.

c) Ordenará la inscripción en el registro de programas de actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», conforme al apartado 3 de este artículo."

2. El personal técnico municipal responsable de la tramitación del programa de actuación integrada elaborará un informe escrito, en el que se incluirá, como mínimo: información sobre la identificación de la administración actuante, objeto e importe del programa de actuación integrada, identificación de las personas o entidades licitadoras excluidas y motivos que justifican su exclusión, motivos por los que se hayan rechazado ofertas que se consideren anormalmente bajas, identificación de la parte adjudicataria y motivos por los que se ha elegido su oferta; en su caso, los motivos por los que se proponga renunciar a adjudicar el programa de actuación integrada.

3. Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

4. La garantía provisional prestada por el agente urbanizador seleccionado se mantendrá hasta la firma del convenio de programación, momento en el que deberá constituir una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa que regirá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la



aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % de las cargas de urbanización previstas en el programa."

OCTAVA.- El artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell dispone que: *"Artículo 178. Registros de programas de actuación y de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, llevarán sendos registros de acceso público: el de programas de actuación y el de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Tras la aprobación definitiva del programa de actuación, o de su modificación, el ayuntamiento lo inscribirá en el registro de programas de actuación. El ayuntamiento solo podrá ordenar la publicación de documentación del programa de actuación si está previamente inscrito en el citado registro.

3. Las agrupaciones de interés urbanístico y las entidades de base voluntaria para la conservación de urbanizaciones deberán inscribirse, a efectos de publicidad y para la obtención de beneficios concertados, en el registro de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras."

NOVENA.- El artículo 100, apartados 2 y 3, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell dispone que: *"2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante conforme a lo dispuesto en este texto refundido para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior. 3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se someterán a información pública en los mismos términos previstos en este texto refundido para la reparcelación forzosa."*

El artículo 99, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell prevé el sometimiento a información pública de los proyectos de reparcelación forzosa.

En virtud de lo expuesto, el Pleno del Ayuntamiento de DOMEÑO:

ACUERDA

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, promovido por la



mercantil DISBER S.L. en régimen de excepción licitatoria de conformidad con el artículo 120, apartado 3, letra a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

SEGUNDO.- Adjudicar a la mercantil DISBER la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño.

TERCERO.- Ordenar la inscripción en el Registro de programas de actuación del Ayuntamiento de Domeño de conformidad con el artículo 133, apartado 1, y artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

CUARTO.- Remitir copia del presente Acuerdo Plenario al personal técnico municipal responsable de la tramitación del programa de actuación integrada para emisión de informe del artículo 133, apartado 2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

QUINTO.- Una vez inscrito en el Registro de Programas de actuación del Ayuntamiento de Domeño, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, el presente Acuerdo Plenario y el Convenio de Programación suscrito de conformidad con el artículo 61, apartado 2, y artículo 133, apartado 3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

SEXTO.- Emplazar a la mercantil DISBER para suscribir el convenio de programación en el plazo de 10 días de conformidad con el artículo 133, apartado 1, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

SÉPTIMO.- Requerir a la mercantil DISBER para que proceda a la prestación de la garantía definitiva de conformidad con el 133, apartado 4 y artículo 158, apartado 2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

OCTAVO.- Solicitar informe técnico e informe jurídico a los departamentos competentes sobre el proyecto de reparcelación voluntaria del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, de conformidad con los artículos artículo 100, apartados 2 y 3, con relación al artículo 99, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del



Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

NOVENO.- Notificar la presente Resolución a la mercantil DISBER S.L.

DÉCIMO.- La presente Resolución es susceptible de recurso potestativo de reposición en el plazo de 1 mes, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien, interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses ante la jurisdicción contencioso-administrativa de conformidad con los artículos 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.>>

En fecha 7 de noviembre de 2024 se suscribió el convenio de programación con la mercantil DISBER S.L. en su condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del "Sector SUI.01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, con la siguiente parte dispositiva:

<<(...) **ESTIPULACIONES**

PRIMERA. - URBANIZADOR

La mercantil DISBER, S.L., en su condición de adjudicataria del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del "Sector SUI-01" del Plan de Ordenación Pormenorizada de Domeño, y cumpliendo los requisitos del artículo 120.1.a) del TRLOTUP, asume la gestión urbanística en régimen de propietarios del citado ámbito adquiriendo la condición de Urbanizador.

SEGUNDA. - COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

1. Según lo dispuesto en el artículo 118 del TRLOTUP y el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes funciones:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con lo previsto en la ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente hay asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.



e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridas.

f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.

g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o por sus necesidades funcionales.

2. Al Urbanizador le corresponde, como se ha indicado en sus funciones, la elaboración y promoción de los siguientes proyectos y documentos técnicos:

a) El Proyecto de Urbanización y cualesquiera modificaciones técnicas que fueran necesarias para su adecuado desarrollo.

b) El Proyecto de Reparcelación de las fincas afectadas en el ámbito de desarrollo, y cualesquiera modificaciones que sean necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

TERCERA. COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO COMO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Las funciones de autoridad de la administración son indelegables.

El Excmo. Ayuntamiento de Domeño actuará en su condición de administración actuante, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 121 del TRLOTUP, habiendo elegido en primer lugar, de forma razonada, la modalidad de gestión por los propietarios.

En dicha condición el Excmo. Ayuntamiento de Domeño tiene la facultad y compromiso de tramitación y aprobación de todos los documentos técnicos que se hagan necesarios para la ejecución del Programa, con la diligencia necesaria para obtener su buen fin.

Asimismo, finalizada la obra de urbanización procederá a su recepción tras el ofrecimiento formal del Urbanizador y la comprobación por parte de los técnicos municipales, en los términos del artículo 168 del TRLOTUP.



CUARTA. - DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS

Las personas propietarias de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.

En virtud del artículo 145 de la TRLOTUP:

1. La persona propietaria tiene derecho:

- a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
- c) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

2. Las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.
- b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 87 de esta ley.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

QUINTA. - RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LAS PERSONAS PROPIETARIAS AFECTADAS

Tal y como establece el artículo 144 del TRLOTUP, las relaciones de los propietarios afectados por el PAI se regirán por "los pactos lícitos que libremente convengan"

5.1.-Retribución al Urbanizador

En el presente Programa la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito a desarrollar con derecho de aprovechamiento son titularidad de la mercantil DISBER, S.L. que aspira a ostentar la condición de Agente Urbanizador.



La modalidad de retribución escogida por el propietario de los terrenos es la RETRIBUCIÓN EN METÁLICO, no considerándose necesaria la constitución de garantía ni la notificación a la administración y a la persona propietaria, en tanto coincida la condición de propietario y agente urbanizador.

Asimismo, la retribución se hará efectiva mediante la Reparcelación Voluntaria que se tramita como parte del Programa.

5.2.- Cargas de Urbanización

En virtud de lo que se establece en el artículo 150.1 del TRLOTUP, son cargas de urbanización en la categoría de cargas fijas:

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.
- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
- c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
 - 1. El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
 - 2. Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar
 - 3. Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
- d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Considerando que el urbanizador es el propietario del cien por cien del suelo aportado no se considera necesario aplicar el porcentaje de beneficio empresarial del urbanizador, siendo en este caso igual a cero. No obstante, esta circunstancia estará vinculada a que el urbanizador ostente la titularidad de la totalidad de la superficie afectada por la actuación en orden a no alterar el equilibrio económico del contrato.



Y en la categoría de cargas variables encontramos, dentro del mismo artículo:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
- d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

Además, de estos costes, son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca, sin ser imputables al programa:

- a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
- b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
- c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
- d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.

5.3.- Coste de las obras de urbanización

Siguiendo el guion anterior el coste de las cargas previstas, se resumen en el siguiente cuadro:



CONCEPTO	PORCENTAJE	IMPORTE (€)
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)		837.503,90
GASTOS GENERALES	13,00%	108.875,51
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	50.250,23
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA (P.E.C.)		996.629,64
HONORARIOS TECNICOS (10% PEM)	10,00%	83.750,39
GASTOS GESTIONES (4% PEC + HONORARIOS)	4,00%	43.215,20 €
BENEFICIO URBANIZADOR	0,00 %	0,00
COSTES TOTALES URBANIZACIÓN		1.123.595,23 €

5.4.- Causas de retasación de cargas y revisión de precios

Solo procederá la retasación de cargas, en cumplimiento del artículo 153 del TRLOTUP "por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable".

En cualquier caso, dicha retasación no podrá implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador.

Procederá su declaración, que podrá iniciarse de oficio o a instancia del propio urbanizador, mediante su tramitación que conllevará audiencia de los afectados por plazo de un mes.

La aprobación se deberá resolver por el órgano que ha aprobado el presente Programa en el plazo máximo de tres meses desde su inicio. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.

La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a las personas propietarias, el agente urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.

Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público, tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la



administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

La revisión de precios se aplicará en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.

SEXTA. - APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82.1 TRLOTUP, en los sectores de suelo urbanizable previsto en el PGOU, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es el diez por ciento del aprovechamiento tipo, aprovechamiento urbanístico que, tal y como previenen los artículos 104 y siguientes de la TRLOTUP, se integra en el Patrimonio público de suelo (PPS).

Según dispone el artículo 104.1 TRLOTUP el PPS es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo, definición que reproduce la noción y finalidad que de los PPS hace el artículo 52 TRLSRU de 2015 a cuya normativa se remite, atendido que se trata de disposiciones que no tienen carácter de básicas sino de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149.1.13ª de la CE.

Los bienes que integran el PPS constituyen un patrimonio separado afecto al destino que le es propio, debiendo destinar sus bienes y recursos a la conservación, administración y ampliación del mismo, en particular, de acuerdo con la legislación estatal del suelo, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social en los términos que define el artículo 105.1 TRLOTUP.

SÉPTIMA. - GARANTIAS

El aspirante a urbanización, en base a lo previsto en el artículo 158.1 constituirá una garantía provisional del 2% de las cargas del programa que responda del mantenimiento de su oferta hasta la firma del convenio de programación.

El urbanizador asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.



Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración en base a lo previsto en el artículo 158.2. del TRLOTUP, que dispone que: "La empresa urbanizadora designada asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5% del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por este texto refundido en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el 10 %. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación."

La garantía provisional del 2% se convertirá en la garantía definitiva del 2% de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación, tal y como se indica en el artículo 158, apartado 2 del TRLOTUP. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, el urbanizador completará la garantía definitiva hasta el 5% de las cargas de urbanización de conformidad al mentado precepto.

OCTAVA. - PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PAI

Los plazos de los trabajos a desarrollar, sin computar los correspondientes a la tramitación de los documentos, son los siguientes:

1. Presentación de la documentación de los textos refundidos correspondientes a la documentación técnica corregida conforme a los informes municipales que se emitan a los presentes efectos.

Plazo: 30 días

2. Firma de Convenio Urbanístico:

Plazo: 15 días desde la de la aprobación municipal de la alternativa técnica.

3. Presentación ante el Registro de la Propiedad para su inscripción registral de la reparcelación.

Plazo: dos meses desde la firmeza de la aprobación municipal de la reparcelación.

4. Obra de Urbanización:

Acta de replanteo: en el plazo de 30 días desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación. Plazo máximo para la finalización: 5 años desde el acta de replanteo.



5. Cuenta de Liquidación Definitiva compresiva de:

Redacción de la cuenta de liquidación definitiva

Plazo: 1 mes desde la finalización de la obra de urbanización.

Inscripción de la cuenta de liquidación definitiva

Plazo: 1 mes desde la firmeza de la aprobación municipal de la cuenta de liquidación definitiva

No obstante, lo anterior, dichos plazos serán susceptibles de prórrogas justificadas, procediendo a su solicitud de manera anterior a la fecha de finalización de cada uno de ellos.

Siendo los plazos previstos consecutivos se estima un plazo total de ejecución de la actuación de seis años desde la firma del convenio urbanístico

NOVENA. - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

En virtud de lo que se dispone en el artículo 163.2 de la TRLOTUP, "Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada ...", será necesario la selección de un empresario constructor en pública licitación y convocando mediante procedimiento de contratación acorde con la legislación de contratos del sector público.

En el presente caso no procede la exigencia de licitación en pública concurrencia para la selección del empresario constructor, dado que el importe de las obras no supera el umbral previsto en el artículo 163, apartado 2 del TRLOTUP.

No obstante, lo expuesto, el artículo 163, apartado 3 del TRLOTUP dispone que: "La relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público."

La Documentación a presentar por el Urbanizador en cada Certificación Ordinaria de cargas urbanísticas, será la siguiente

- Listado de mediciones de las obras ejecutadas a origen.

Si se considera necesario por parte de los técnicos municipales se podrá solicitar documentación auxiliar para comprobación de las mediciones (cubicaciones de los movimientos de tierras, planos de secciones tipo ejecutadas, etc).



- Relación valorada a origen. Los precios aplicables serán los aprobados en el proyecto de urbanización vigente.
- Hoja resumen del presupuesto donde figuraran necesariamente los siguientes datos:
 - a) Presupuesto de ejecución material a origen.
 - b) Presupuesto de ejecución por contrata a origen (aplicando los coeficientes de Gastos generales y beneficio industrial).
 - c) Aplicación de la baja (en el caso que exista).
 - d) Aplicación del IVA vigente.
 - e) Presupuesto total con IVA a origen.
 - f) Presupuesto total con IVA de la certificación anterior.
- Este presupuesto deberá ir firmado por el Director de las Obras y el representante del Agente Urbanizador.
- Todas las facturas que se presenten deberán ser fotocopias compulsadas. Cada factura deberá reunir los siguientes requisitos:
 - Fecha de emisión de la factura.
 - Número de factura.
 - Los datos de identificación de la persona física o jurídica que emite la factura.
 - Los datos de identificación de la persona física o jurídica que deber pagar la factura.
 - Una descripción detallada del concepto de la factura.
 - Especificación de la inclusión o exclusión del IVA.
 - Si la factura se emite por una persona jurídica llevará el sello de la empresa y la firma del responsable y la expresión "pagado". Si es una persona física la factura llevará nombre y apellidos de la misma, D.N.I. y la expresión "pagado".

DÉCIMA. - MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Los supuestos de modificación de programas de actuación integrada están previstos en el artículo 141, apartado 2 del TRLOTUP, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los



documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.

b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.

c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.

d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.

e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.

f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de ella.

El Programa de Actuación Integrada podrá ser modificado durante su vigencia, en los casos previstos en el artículo 141.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, y además por razones de interés público, si fuera necesario, hasta un máximo del veinte por ciento del precio inicial de conformidad con lo previsto en el artículo 204 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y se realizará atendiendo en todo caso a los límites y procedimiento establecido en la normativa urbanística valenciana y de contratación pública.

DÉCIMOPRIMERA. - CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva.

La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa, según lo dispuesto en el artículo 170 del TRLOTUP y 111.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.



El artículo 96.2 del TRLOTUP establece que «la liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la actuación de que forme parte la unidad reparcelable, tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.» En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre las personas adjudicatarias de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación.

b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores

a la liquidación provisional.

d) Las transmisiones patrimoniales y las nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el registro de la propiedad y la aprobación definitiva de la Cuenta de liquidación definitiva.

Por consiguiente, corresponderá al agente urbanizador la confección de la citada Cuenta de Liquidación Definitiva, y al ayuntamiento de Domeño su aprobación conforme a la legislación urbanística, previa audiencia a los interesados.

DÉCIMOSEGUNDA. - FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA

12.1. Finalización normal del Programa

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las

obras de urbanización (artículo 167 TRLOTUP).

12.2. Recepción de la obra de urbanización

Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas.

También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.



Será posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a las personas administradas, por daños derivados de vicios ocultos.

12.3. Conservación de la urbanización

La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos.

Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarias o propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

12.4. Cancelación de garantías

En base a lo previsto en el artículo 168.1 del TRLOTUP, desde la recepción expresa de las obras de urbanización públicas o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el agente urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

Con carácter previo a la devolución de las garantías, se tramitará, si procede, expediente de liquidación de daños y perjuicios a cualquier persona interesada (administración, agente urbanizador, propietarios y/o terceros) tal y como resulta del artículo 111, apartado 2, de la LCSP.

DÉCIMOTERCERA. - FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA

La finalización anormal del programa de actuación integrada, los supuestos de caducidad y resolución, así como sus consecuencias objetivas vienen reguladas en los artículos

171 y 172 del TRLOTUP:

"Artículo 171. Finalización anormal del programa de actuación integrada.

Caducidad y resolución.

1. La administración acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los



casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.

2. La administración acordará la resolución del programa de actuación integrada por:

- a) Remoción del agente urbanizador en sus funciones, sin persona sustituta autorizado.
- b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el agente urbanizador.

3. Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del programa de actuación

integrada por:

- a) Causa de fuerza mayor.
- b) Cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en este texto refundido.

4. Será revocada su encomienda al agente urbanizador cuando incurra en:

- a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.
- b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de las partes afectadas por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario

relacionadas con el programa de actuación.

c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del agente urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.

d) Inactividad injustificada del agente urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.

e) Renuncia injustificada.

f) Incapacidad legal sobrevenida del agente urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

5. El acuerdo de revocación comportará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, alguno o varios de los siguientes efectos:

- a) La incautación de las garantías.



b) La imposición de penalidades.

c) La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a las partes afectadas.

6. Los cambios regulados en las letras a y b del apartado 3 de este artículo se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del agente urbanizador o de las personas propietarias.

7. La renuncia, unilateral de la administración o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al agente urbanizador.

8. El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», previa comunicación al registro de programas de actuación.

9. El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los programas de actuación integrada será de ocho meses.

Artículo 172. Consecuencias objetivas de la caducidad o resolución del programa de actuación integrada.

1. Al resolver y declarar la caducidad del programa de actuación integrada la administración urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización. El ayuntamiento podrá optar por:

a) Adoptar las medidas necesarias, con arreglo a el presente texto refundido, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo de 5 años prorrogable a 10 años, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas por debajo de un 20 % del total del programa de actuación, o por plazo de diez años, prorrogable una sola vez por cinco años más, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas en más de un 20 % del total del programa de actuación.

b) Dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso reparcelatorio y, en su caso, acordar las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos de acuerdo con los criterios establecidos en este texto refundido y en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Subdividir la unidad de ejecución y aplicar la regla del apartado a o b en función del análisis de cada uno de los ámbitos de la actuación.



2. A estos efectos podrá:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario o propietaria haya contribuido legalmente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones aisladas; autorizar, en su caso, que la persona propietaria de la parcela complete la urbanización en régimen de actuación aislada, y mantener el resto de los terrenos en alguna de las situaciones a que se refieren los apartados siguientes.

c) Declarar la sujeción del ámbito de la actuación, o de parte de él, al régimen del suelo urbanizable sin programación o del suelo no urbanizable.

d) La administración, en caso de mantener la gestión indirecta del programa de actuación integrada, podrá requerir a quienes formularon proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica seleccionada, por el orden derivado de la aplicación de los criterios de adjudicación del artículo 132 de este texto refundido, a fin de que acepten la adjudicación y prosigan con la ejecución del programa de actuación.

e) Subsidiariamente, incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo agente urbanizador, o la administración en caso de optarse por la gestión directa, asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya.

El régimen de garantías y el objeto de las mismas serán las establecidas en los artículos 157 y siguientes TRLOTUP.

Asimismo, el artículo 110 de la LCSP dispone que " la garantía definitiva únicamente responderá de los siguientes conceptos: a) De la obligación de formalizar el contrato en plazo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153; b) De las penalidades impuestas al contratista conforme al artículo 192 de la presente Ley; c) De la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato incluidas las mejoras que ofertadas por el contratista hayan sido aceptadas por el órgano de contratación, de los gastos originados a la Administración por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución; d) De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo que en él o en esta Ley esté establecido; e) Además, en los contratos de obras, de servicios y de suministros, la garantía definitiva responderá de la inexistencia de vicios o defectos



de los bienes contruidos o suministrados o de los servicios prestados durante el plazo de garantía que se haya previsto en el contrato."

DÉCIMOCUARTA. - RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

El presente convenio urbanístico tendrá, en todo caso, carácter de documento administrativo, del que necesariamente entenderá, en todas las cuestiones derivadas del mismo, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, jurisdicción que el agente urbanizador expresamente reconoce, declinando la que pudiera corresponderle.

Ambas partes suscriben el presente convenio, obligándose a su cumplimiento, siendo redactado en duplicado ejemplar en el lugar y fecha del encabezamiento.
(...)>>

