

MUNICIPIS

Ajuntament del Genovés

2026/10591 Anunci de l'Ajuntament del Genovés sobre l'aprovació del programa d'actuació integrada de la unitat d'execució UE-5. Expedient 2188/2023.

ANUNCI

El Ple de l'Ajuntament del Genovés, en sessió ordinària celebrada el dia 11 de juny de 2026, va acordar aprovar el programa d'actuació integrada formulat per la mercantil Grupo Innova Tormo, SL, per al desenvolupament de la unitat d'execució UE-5, en règim de gestió pel propietari i assignar-li la condició d'urbanitzador en règim d'excepció licitatòria.

La qual cosa es fa pública en compliment del que estableix l'article 133 del Decret Legislatiu 1/2021, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, amb la publicació del text íntegre del conveni de programació signat que es transcriu a continuació.

VEURE ANNEX

El Genovés, 13 d'agost de 2026.—L'alcalde, Pablo Vilar Ordiñana.





**Ajuntament
del Genovés**

CONVENIO DE PROGRAMACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL GENOVÉS.

En el Genovés, a 10 de agosto de 2026.

REUNIDOS:

De una parte, el Ayuntamiento de El Genovés, con C.I.F. nº P4613400C y domicilio en Plaça Immaculada,3 - CP: 46894, actuando en su nombre y representación el Sr. Alcalde, don Pablo Vilar i Ordiñana, asistido por la Secretaria del Ayuntamiento de El Genovés, doña Miryam Bellver Porta. Se halla especialmente facultado para este acto en virtud de Acuerdo Plenario adoptado en fecha 11 de junio de 2026.

Y, por otra parte, la mercantil **GRUPO INNOVA TORMO, S.L.**, con C.I.F. nº B-96683420, y domicilio social en C.P. 46894 El Genovés (Valencia), en el P.I. Genovés-Calle B-Parcela 29; representada en este acto por don Ricardo Tormo Llopis, mayor de edad, con D.N.I. nº XX2601XX, interviniendo en su calidad de Administrador solidario.

Reconociéndose las dos partes la capacidad y las competencias necesarias para suscribir el presente convenio urbanístico, y a tal efecto, de mutuo acuerdo

EXPONEN:

I.- Que en fecha 09 de enero de 2024 (Nº Registro 2024-E-RE-22) la mercantil GRUPO INNOVA TORMO, S.L. presentó solicitud para la aprobación de un nuevo programa de actuación integrada de la UE-5 de El Genovés, acorde a las actuales circunstancias y valor económico de las parcelas que permitan la viabilidad de la actuación, solicitándose que se designe la gestión urbanística del programa a dicha mercantil, como Agente Urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, de excepción licitatoria y según los términos que se expresen en su correspondiente convenio urbanístico. A dicha solicitud se acompañaron los siguientes documentos:

- Documento de solicitud de inicio del procedimiento de programación urbanística de la UE-5 de El Genovés.

- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica del PRIM de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-5 del PGOU de El Genovés, acompañada del borrador del plan y del documento inicial estratégico.

II.- Que en relación a la solicitud anteriormente señalada, el Ayuntamiento de El Genovés exigió a la mercantil GRUPO INNOVA TORMO, S.L. la realización de determinadas subsanaciones en los documentos, y formuló petición de informe al Servicio

Ajuntament del Genovés

Plaça Immaculada, 3, el Genovés. 46894 (València). Tel. 962229166. Fax: 962229180





Ajuntament del Genovés

de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística, recibiendo contestación por parte del Servicio Territorial de Urbanismo en la que se indica que en las concretas modificaciones de ordenación pormenorizada la competencia para su aprobación recae en el Ayuntamiento y, por lo que respecta al órgano ambiental, atendiendo que el impacto de la modificación propuesta se produce en suelo urbano, la competencia para evaluar ambientalmente el plan corresponde al Ayuntamiento.

III.- Que, así pues, en fecha 16 de mayo de 2024 (Nº Registro 2024-E-RE-687), la mercantil GRUPO INNOVA TORMO S.L. presentó de nuevo la documentación anteriormente referenciada para que por parte del Ayuntamiento se procediese a realizar el trámite de consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas (artículos 52 y 53 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 – en adelante, TRLOTUP-).

IV.- Que, al respecto, en virtud de Decreto de Alcaldía número 2024-0533, de 24 de julio de 2024, se admitió a trámite la modificación pormenorizada Nº 8 del PGOU de El Genovés, de la Unidad de Ejecución UE-5 del PGOU y se sometió a consulta pública previa por un periodo de 30 días hábiles (artículo 51 del TRLOTUP).

V.- Sometido a consulta previa la propuesta de PRIM UE-5 de El Genovés desde plataforma web municipal, conforme establece el artículo 51 del TRLOTUP vigente, no se recibió alteración, propuesta de modificación o consideración alguna al respecto. Asimismo, se recabaron informes sectoriales de los correspondientes organismos afectados, atendiendo a que el ámbito de intervención y modificación se realiza sobre ordenación pormenorizada de suelo residencial del casco urbano de El Genovés.

Tanto borrador de la modificación como el documento inicial estratégico se publicó en Tablón de Anuncios municipal de 25 de julio a 6 de septiembre de 2024.

VI.- Que, trascurrido el plazo de consulta y emisión de informes sectoriales de carácter ambiental, únicamente se recibió una alegación a la modificación puntual, realizada por registro de entrada 2024-E-RC-1859 por la empresa suministradora de energía eléctrica I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A.U. de 17/09/2024. La alegación presentada por la compañía suministradora únicamente indica condiciones técnicas de la futura urbanización, sin incidencia alguna para la evaluación ambiental previa.

VII.- Que mediante Decreto de Alcaldía nº 2024-0967 de 22/11/2024 se solicitó la emisión de informe técnico municipal sobre variaciones sustanciales por la alegación presentada que puedan implicar una variación del PRIM. Al tiempo se solicitó la emisión de propuesta de Informe Ambiental y Territorial.





Ajuntament del Genovés

VIII.- Que en fecha 25 de noviembre de 2024, el Arquitecto Municipal emitió propuesta de informe ambiental y estratégico, concluyendo que *“no existe afección ambiental relevante en la modificación puntual nº 8 del PGOU. No se considera necesario realizar variación alguna en la propuesta en borrador presentada”*.

El referido informe indica que, *“dada su escasa incidencia y la inexistencia de efectos negativos sobre el medio ambiente y el territorio, la evaluación ambiental y territorial estratégica se resolverá por el **procedimiento simplificado**, indicando la procedencia de la tramitación de la modificación puntual conforme al Capítulo III del TRLOTUP “Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica”*.

Además, la propuesta de informe ambiental y estratégico, expone:

“La modificación propuesta afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, no suponiendo alteración de ninguna cuestión que pueda repercutir sobre elementos ambientales, culturales o territoriales de ningún tipo, ni tampoco sobre el paisaje, dadas sus características. No se prevén efectos sobre el medio ambiente, ni sobre los elementos estratégicos del territorio y el cambio climático. Visto su alcance, no es previsible que se generen problemas ambientales significativos.

Por todo ello, se propone al órgano ambiental municipal (órgano competente para emitir los documentos sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 53 del TRLOTUP) que adopte el siguiente acuerdo:

Emisión de Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la Modificación Nº 8 del Plan General de Genovés, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP) que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio debiendo seguir el procedimiento a efectos de la tramitación urbanística de la documentación por los tramites del artículo 61 y siguientes del TRLOTUP”.

IX.- Que en virtud de todo lo anterior, mediante Resolución de Alcaldía número 2025-0036 de fecha 20 de enero de 2025, se acordó *“emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Modificación del Plan General del Genovés. (Valencia). Plan de reforma Interior modificativo de la Unidad de Ejecución UE-5 del PGOU; por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, con el cumplimiento de las consideraciones que se incluyen en el citado informe”*.

X.- Que en fecha 03 de abril de 2025 (Nº Registro 2025-E-RE-300) se presentó por la mercantil GRUPO INNOVA TORMO, S.L. la documentación correspondiente al Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE-5, Programa que incorpora como Alternativa Técnica el Plan de Reforma Interior Modificativo de la





**Ajuntament
del Genovés**

Ordenación Pormenorizada (en adelante, PRIM) de la UE-5 del Plan General de Ordenación Urbana de El Genovés.

XI.- Que en fecha 04 de febrero de 2026, el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana emitió informe favorable a la Modificación Detallada nº 8 del PGOU *"Plan de Reforma Interior Modificativo de la Unidad de Ejecución UE-5 del Genovés"*.

XII.- Que la Modificación Detallada nº 8 del PGOU *"Plan de Reforma Interior Modificativo de la Unidad de Ejecución UE-5 del Genovés"* fue promovida y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento como órgano promotor, ambiental y sustantivo, mediante Acuerdo Plenario adoptado en sesión ordinaria de fecha 12 de marzo de 2026.

XIII.- Que en fecha 23 de marzo de 2026 se emitió informe por el Arquitecto Municipal de *"REVISIÓN TÉCNICA DOCUMENTACIÓN DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5, EL GENOVÉS, PRESENTADA POR GRUPO INNOVA TORMO, S.L."*. En cumplimiento de lo solicitado en el referido informe, en fecha 05 de mayo de 2026 (Nº Registro 2026-E-RE-536) se presentó escrito por GRUPO INNOVA TORMO, S.L.

XIV.- Que en fecha 15 de mayo de 2026 (Nº Registro 2026-E-RE-578) se presentó escrito por GRUPO INNOVA TORMO, S.L. mediante el que, con la finalidad de mejorar las condiciones económicas ofrecidas a los propietarios afectados, se modifica voluntariamente el coeficiente de canje inicialmente previsto en la Proposición Jurídico-Económica, fijándolo en el 85%.

XV.- Que en fecha 30 de mayo de 2026 se emitió informe-propuesta por la Secretaria-Intervención.

XVI.- Que el Ayuntamiento de El Genovés ha acordado mediante acuerdo plenario de fecha 11 de junio de 2026 la aprobación del programa de actuación integrada de la UE-5 de El Genovés, designándose la gestión urbanística del programa a la mercantil GRUPO INNOVA TORMO S.L., como Agente Urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico, al cumplirse los requisitos exigidos en el artículo 120 del TRLOTUP.

XVII.- Que mediante Resolución de Alcaldía nº 2026-0980, de fecha 03 de agosto, se ha aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente al Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE-5 del PGOU de El Genovés.

En virtud de lo anteriormente expuesto y de lo fijado en el artículo 133 del TRLOTUP, y al acuerdo plenario de fecha 11 de junio de 2026, las partes suscriben el presente **CONVENIO DE PROGRAMACIÓN**, en base a las siguientes





**Ajuntament
del Genovés**

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO.

El presente convenio tiene por objeto regular las relaciones jurídico-económicas que, como consecuencia del proceso de desarrollo de la Actuación Integrada de la UE-5 de El Genovés, van a derivarse para las personas propietarias, para el Agente Urbanizador y para el Ayuntamiento.

SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Resultan de aplicación al PAI las previsiones del presente Convenio. En lo no previsto en el mismo, se estará a lo dispuesto en el TRLOTUP y, con carácter supletorio, las disposiciones contenidas en 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.

TERCERA.- ÁMBITO DEL PAI.

El ámbito que comprende el PAI es la totalidad de los terrenos que conforman el suelo clasificado en el Plan General de El Genovés como urbano, unidad de ejecución UE-5, denominada Residencial Sur, pendiente de urbanización definitiva. Según lo ya indicado, la Modificación Detallada nº 8 del PGOU "*Plan de Reforma Interior Modificativo de la Unidad de Ejecución UE-5 del Genovés*" fue promovida y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento como órgano promotor, ambiental y sustantivo, mediante Acuerdo Plenario adoptado en sesión ordinaria de fecha 12 de marzo de 2026.

El referido ámbito, constituido por un vacío en la periferia del casco urbano del municipio de El Genovés, de transición hacia el Suelo No Urbanizable, se encuentra delimitado: al norte por la Travessia Calvari; al este por el carrer Assagador y carrer del Calvari; y al sur por el Barranc de la Creu.

La Unidad de Ejecución UE5 tiene una superficie, en base a la delimitación establecida en el Plan General y Modificación nº 2 del PGOU, y según reciente medición, de 14.884,57 m²s.

El ámbito de la Unidad de Ejecución UE-5 se configura en la actualidad como un vacío urbano en el límite sudoeste del caso urbano de El Genovés, zona en la que se han abandonado los usos tradicionales agrícolas, dada su proximidad al casco urbano y la perspectiva de desarrollo urbanístico definida en el planeamiento. Se trata de un ámbito semiconsolidado por la edificación (con tipología de unifamiliar aislada) y parcialmente urbanizado.

CUARTA.- OBRAS DE URBANIZACIÓN INCLUIDAS EN EL PAI.

Las obras de urbanización incluidas en el PAI se corresponden con las previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de El Genovés, mediante Resolución de Alcaldía nº 2026-0980, de fecha 03 de agosto, así como las modificaciones que resulten necesarias para el mejor desarrollo y buen fin de la actuación, de conformidad con las directrices y criterios del Ayuntamiento.

Ajuntament del Genovés

Plaça Immaculada, 3, el Genovés. 46894 (València). Tel. 962229166. Fax: 962229180





**Ajuntament
del Genovés**

QUINTA.- COMPROMISOS ESENCIALES DEL AGENTE URBANIZADOR.

Agente Urbanizador, como responsable de ejecutar la actuación urbanística sujeta al PAI, cuyos objetivos son los previstos en el artículo 116 del TRLOTUP, asume como obligaciones esenciales las funciones previstas en el artículo 118 del TRLOTUP:

- "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 la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya 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".*

SEXTA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO.

En su condición de administración actuante, el Ayuntamiento de El Genovés tiene la facultad, competencia y compromiso de tramitación y aprobación de todos los documentos que resulten necesarios para la ejecución del PAI, con la diligencia necesaria para obtener su buen fin.

Al respecto:

- previa solicitud del urbanizador, y en caso de resultar procedente, remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el PAI en cumplimiento de los artículos 147 y 148 del TRLOTUP. Al respecto, el Ayuntamiento de El Genovés se ha irrogado la titularidad fiduciaria de la finca registral nº 791, y el Agente Urbanizador dispone de acuerdo suscrito de colaboración con la propiedad de la edificación consolidada existente en el ámbito, de cara a la programación urbanística del mismo. Todo ello comporta la no necesidad de remitir a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el PAI en cumplimiento de los artículos 147 y 148 del TRLOTUP.

Ajuntament del Genovés

Plaça Immaculada, 3, el Genovés. 46894 (València). Tel. 962229166. Fax: 962229180





**Ajuntament
del Genovés**

- será depositario de las garantías que en su caso presten las personas propietarias.
- formulará la reparcelación elaborada por el Agente Urbanizador.
- designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización.
- finalizada la obra de urbanización, procederá a su recepción tras el ofrecimiento formal del Agente Urbanizador y la comprobación de esta por parte de los técnicos municipales; todo ello en los términos fijados en los artículos 167, 168 y 169 del TRLOTUP.
- finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía aprobará a instancia del Agente Urbanizador la cuenta de liquidación definitiva del PAI siendo requisito necesario para la devolución de la garantía de promoción.

SÉPTIMA.- DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS.

Las relaciones entre las personas propietarias y el Agente Urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan (artículo 144 del TRLOTUP). En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en el TRLOTUP.

Las **personas propietarias** tienen los derechos y las obligaciones previstas en el artículo 145 del TRLOTUP:

*"1. La persona propietaria tiene **derecho**:*

a) A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.

b) A obtener del agente 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 del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la indemnización en metálico de su propiedad, en los términos establecidos en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y valoraciones. La citada indemnización se contemplará en el proyecto de reparcelación que se apruebe y será abonada con carácter previo a la inscripción de la misma en el Registro de la propiedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 98.5 del presente texto refundido.

*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 agente urbanizador por su tarea.





**Ajuntament
del Genovés**

- b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 de este texto refundido.*
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación".*

OCTAVA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PAI

8.1.- FASE ADMINISTRATIVA

8.1.1.- Emplazamientos a las personas propietarias

En el plazo de **1 mes siguiente a la firma del presente Convenio** el Agente Urbanizador solicitará del Ayuntamiento de El Genovés, en caso de resultar necesario, la realización del emplazamiento a las personas propietarias afectadas. Al respecto, según lo ya indicado, el Ayuntamiento de El Genovés se ha irrogado la titularidad fiduciaria de la finca registral nº 791, y el Agente Urbanizador dispone de acuerdo suscrito de colaboración con la propiedad de la edificación consolidada existente en el ámbito, de cara a la programación urbanística del mismo, habiéndose aprobado la modalidad de abono de las cuotas mediante pago en terrenos. Todo ello comporta la no necesidad de remitir a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el PAI en cumplimiento de los artículos 147 y 148 del TRLOTUP.

8.1.2.-Proyecto de Reparcelación.

En relación al Proyecto de Reparcelación, el Agente Urbanizador deberá, alternativamente:

- presentar Proyecto de Reparcelación Voluntaria, instando su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento en los términos fijados por el artículo 100 del TRLOTUP; o
- solicitar del Ayuntamiento la formulación y tramitación del Proyecto de Reparcelación Forzosa por él redactado.

La eficacia de la aprobación de la reparcelación está condicionada al pago de las indemnizaciones, constituir las garantías de conversión en solar de las personas propietarias que retribuyen en especie, indemnización de saldos acreedores netos y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual se realizará en los plazos que se fijan a continuación:

- En el plazo máximo de los CINCO (5) DÍAS HÁBILES desde la firma del presente Convenio, el Agente Urbanizador abonará voluntariamente, y a efectos de ocupación de los suelos programados, la indemnización por importe de 10.828,98 euros correspondiente a la finca registral nº 791, cuya titularidad fiduciaria se ha irrogado el Ayuntamiento.

Ajuntament del Genovés

Plaça Immaculada, 3, el Genovés. 46894 (València). Tel. 962229166. Fax: 962229180





**Ajuntament
del Genovés**

- Una vez aprobada la reparcelación, en el plazo de **2 meses** el urbanizador deberá pagar en favor del Ayuntamiento la cantidad económica de 108.475,26 euros correspondiente a la sustitución del porcentaje de aprovechamiento (5%) por la compensación económica de valor equivalente fijada en la Proposición Jurídico-Económica, según oferta voluntaria realizada por el Agente Urbanizador y aprobada.
- Realizado lo anterior, el Agente Urbanizador dispondrá del plazo de **1 mes** para presentar la reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- Presentación en el Ayuntamiento de la documentación acreditativa de la inscripción registral de la reparcelación en el plazo de **10 días hábiles siguientes** a la fecha en que se expida por el Registro de la Propiedad.
- Desde el presente momento, GRUPO INNOVA TORMO, S.L. podrá, dada su condición de Agente Urbanizador, solicitar al Registro de la Propiedad la emisión de las certificaciones de dominio y cargas y la inscripción marginal de la nota de afección del inicio del procedimiento reparcelatorio.

8.2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización podrá suscribirse a partir del momento en que resulte aprobado el Programa y resulte posible la ocupación de los suelos por el Agente Urbanizador.

El plazo del que dispone el Agente Urbanizador para finalizar la obra de urbanización es de **veinticuatro meses** a contar **desde el acta de replanteo**, con las fases de ejecución y duración que constan en el Proyecto de Urbanización. Este plazo será susceptible de prórroga expresa, por causa justificada.

8.3. RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

En virtud de lo establecido en el artículo 168 del TRLOTUP:

- *“Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de **tres meses** desde su ofrecimiento formal”.*
- *“Desde la recepción expresa 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”.*
- *“Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma”.*

El Agente Urbanizador, en el plazo máximo de **tres meses** siguientes a la

Ajuntament del Genovés

Plaça Immaculada, 3, el Genovés. 46894 (València). Tel. 962229166. Fax: 962229180





Ajuntament del Genovés

recepción de las obras, presentará la documentación necesaria para que por el Ayuntamiento se proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva.

En cuanto a la conservación de la urbanización, se estará a lo establecido en el artículo 169 del TRLOTUP.

8.4. SUSPENSIÓN

Previo pronunciamiento favorable del Ayuntamiento, el cómputo de los plazos podrá suspenderse por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del Agente Urbanizador. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos cualquier dilación de los plazos establecidos de la que sea responsable el Ayuntamiento o cualquier otro órgano administrativo en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales para el desarrollo de la actuación.

8.5. PRÓRROGA DE LOS PLAZOS.

El Agente Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con antelación al vencimiento de estos.

8.6. MODIFICACIÓN DEL PAI Y PROCEDIMIENTO AL EFECTO.

En cuanto a la modificación del PAI y procedimiento al efecto, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 141 y 142 TRLOTUP.

NOVENA.- GARANTÍA.

En cumplimiento de lo fijado en el artículo 158 del TRLOTUP, la mercantil GRUPO INNOVA TORMO, S.L., en el plazo máximo de los DIEZ (10) DÍAS HÁBILES desde la firma del presente Convenio, asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 5 por ciento de las cargas del PAI.

La garantía definitiva prestada por el urbanizador se ampliará en el supuesto de que se autorice la retasación de cargas.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el Agente Urbanizador se efectuará cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación del PAI una vez transcurrido el plazo de garantía y siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva de la Reparcelación.

En caso de resolución del PAI sólo procederá la devolución de la garantía si el incumplimiento no es culpable.





**Ajuntament
del Genovés**

DÉCIMA.- CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA

Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación son los que resultan de la aprobación de la programación urbanística.

Se hace constar expresamente la advertencia de que las cargas establecidas en el PAI se fijarán de forma definitiva con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional del mismo.

La aplicación del IVA en las relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias de terrenos no se incluyen en este convenio por cuanto su tratamiento excede de las competencias del Ayuntamiento. Se estará, en consecuencia, a lo que resulte de la aplicación de la normativa reguladora del IVA.

UNDÉCIMA.- RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

En el presente supuesto, el Agente Urbanizador ostenta la condición de propietario mayoritario de la UE-5, disponiendo de más del 88 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos ya afectados a uso y dominio público. Además, dispone de acuerdo suscrito de colaboración con la propiedad de la edificación consolidada existente en el ámbito, de cara a la programación urbanística del mismo, disponiéndose así de la totalidad de los terrenos de titularidad privada con derecho a parcela de resultado del ámbito del PAI. Solo existe una pequeña parcela, de aproximadamente 521,38 m², que no es propiedad del Agente Urbanizador, ni se ha alcanzado acuerdo respecto de esta, dado que la personalidad jurídica de su titular se ha extinguido (extinción de la personalidad jurídica declarada por concurso). Dado este condicionante existente, el Ayuntamiento se ha irrogado la titularidad fiduciaria de la misma, asumiendo la representación de los derechos y los intereses de esta titularidad a los efectos de la tramitación del expediente. Por lo tanto, la modalidad de abono de cuotas es la de **PAGO EN TERRENOS**. De esta forma, dada las circunstancias concurrentes, y escasa cuantía del derecho aportado, corresponderá el depósito de la indemnización equivalente a los derechos aportados por la referida parcela.

No obstante, las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

DUODÉCIMA.- RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS

Serán de aplicación en los términos del artículo 153 del TRLOTUP:

"1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo procede por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

2. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador.

3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del agente urbanizador, exige audiencia de las personas afectadas, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez

Ajuntament del Genovés

Plaça Immaculada, 3, el Genovés. 46894 (València). Tel. 962229166. Fax: 962229180





**Ajuntament
del Genovés**

entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.

4. 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.

5. Las personas propietarias que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el agente urbanizador para su pago en suelo.

6. 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 una tercera persona, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el agente 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.

7. La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público".

DECIMOTERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR

El Agente Urbanizador deberá cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial y ajustarse a las reglas fijadas por el PAI y por este Convenio dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse. Asimismo, responderá, ante las partes afectadas, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la administración, en cuyo caso será esta última la que se responsabilice de los daños y perjuicios causados

La ejecución del PAI se realizará a riesgo y ventura del Agente Urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en el TRLOTUP respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas.

DECIMOCUARTA.- TÉCNICO RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DEL CONVENIO.

El Ayuntamiento designa al Arquitecto Municipal como técnico responsable de la ejecución del presente Convenio.

DECIMOQUINTA.- FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA

15.1.- FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA

El PAI concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.





**Ajuntament
del Genovés**

15.2.- FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA.

La administración acordará la finalización anormal del Programa cuando se produzca la caducidad o concurran los supuestos y con los requisitos establecidos en el TRLOTUP (artículos 171 y siguientes), y en la legislación sobre contratos del sector público.

DECIMOSEXTA.- CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR

En virtud de lo establecido en el artículo 165 del TRLOTUP, el Agente Urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, podrá ceder dicha condición en favor de tercera persona que se subrogue en sus derechos y obligaciones. El cesionario o cesionaria deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al o la cedente.

Así pues, dado que el presente PAI se ejecuta mediante gestión por propietarios no será admisible la cesión de la condición de agente urbanizador, salvo que el cesionario ostente las condiciones exigidas en el artículo 120 del TRLOTUP, todo ello con el objeto de no conculcar el principio de excepción licitatoria.

DECIMOSÉPTIMA.- INTERPRETACIÓN DEL CONVENIO

El Ayuntamiento de El Genovés ostenta las prerrogativas de interpretar el presente convenio de programación, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades y prerrogativas que específicamente le reconozca la legislación.

DECIMOCTAVA.- CONSERVACIÓN DEL PRESENTE CONVENIO.

Si como consecuencia de una resolución judicial firme, o por disposición administrativa, alguna cláusula del presente convenio, se declarasen inválidas, total o parcialmente, el resto se mantendrá vigente e inalterable, sin que ello suponga, en ningún caso, la invalidez total del convenio.

DECIMONOVENA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las partes intervinientes se someten expresamente, para la resolución de cualquier litigio que pudiera surgir en la interpretación y aplicación del presente convenio, a los órganos judiciales de la jurisdicción contencioso-administrativa de Valencia.

VIGÉSIMA.- PROTECCIÓN DATOS

Las partes se obligan al cumplimiento de lo establecido en la normativa aplicable en materia de protección de datos de carácter personal.

