



ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL

AJUNTAMENTS / AYUNTAMIENTOS

03216-2020

BORRIANA/BURRIANA*Anuncio aprobación PAI "Av. La Marina, 12"***SECCIÓN II**

Negociado de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio

Expte GESTIONA 1486/2019

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de julio de 2020, ha adoptado acuerdo con la siguiente parte dispositiva:

PRIMERO.- Designar la condición de urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución denominada "Avda La Marina, 12" del Plan General de Burriana en régimen de gestión por propietarios a la mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, SL, con CIF B46300117, domiciliada en la Avda de la Estación, 4 de Villanueva de Castellón (Valencia); significando que la adquisición de la condición de urbanizadora será siempre a su riesgo y ventura y comportará la transferencia del riesgo operacional inherente a la realización del conjunto de actuaciones que incorpore la adjudicación, sin perjuicio de los supuestos de fuerza mayor y retasación de cargas.

SEGUNDO.- Declarar aprobado el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución denominada Avda La Marina, 12 del Plan General de Burriana, en régimen de excepción licitatoria, de acuerdo con la alternativa técnica presentada en fecha 30 de septiembre de 2019 (RE 3045) comprensiva del plano de ordenación pormenorizada del ámbito de actuación y el Proyecto de urbanización, que incorpora los correspondientes estudios de Gestión de Residuos, Geotécnico y de Seguridad y Salud; y la proposición jurídico-económica presentada por ELISEO PLA RAMÍREZ, SL en fecha 3 de septiembre de 2019 (RE 2755), en la que se han corregido los errores detectados en la documentación expuesta al público respecto del cálculo de las cargas totales de urbanización y consiguiente cálculo del coeficiente de canje, que quedan definitivamente fijados según Anexo del presente acuerdo.

TERCERO.- Condicionar tanto la aprobación del Programa como la designación del urbanizador al depósito de la garantía definitiva que se expresará y a que se suscriba el convenio urbanístico de programación, en el que se deberán incluir los siguientes compromisos por parte del Urbanizador:

• En relación con el PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá presentar la planimetría del proyecto de urbanización y un proyecto arqueológico que tenga en cuenta las siguientes consideraciones efectuadas por la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte (RE 14927):

- En los viales y zanjas de cualquier tipo que afecten al solar, deberán hacerse sondeos arqueológicos manuales de cuatro metros cuadrados cada uno, separados 10 metros entre ellos.
- Las construcciones como el transformador eléctrico requerirán un sondeo arqueológico manual de cuatro metros cuadrados.
- En las zonas en las que no aparezcan restos arqueológicos, las mencionadas obras se harán con seguimiento arqueológico.
- En el caso de que aparezcan restos, se deberán excavar en extensión.
- En las parcelas cercanas a la necrópolis andalusí, se harán sondeos aleatoriamente de cuatro metros cuadrados cada uno, los sondeos serán manuales y sólo se podrá emplear maquinaria pesada después de haber confirmado el grosor del nivel de tierra vegetal, siempre con supervisión arqueológica, y sin afectar en ningún caso los niveles arqueológicos.
- Si apareciera la necrópolis se deberá excavar en extensión.

En tanto que ELISEO PLA RAMÍREZ, SL no disponga de la clasificación requerida para ejecutar las obras de urbanización de acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas del proyecto de urbanización (Grupo G -viales y pistas-, subgrupo 4, categoría 3), la ejecución directa de las obras de urbanización estará supeditada a la acreditación de la solvencia técnica y económico-financiera abajo señaladas, pudiendo asimismo contratar al efecto al empresario constructor, que asimismo deberá estar en disposición de acreditar dicha clasificación o solvencia económico-financiera y técnica.

En todo caso, el urbanizador gestionará la ejecución de la obra pública en calidad de promotor de las mismas y responderá de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

Las relaciones del urbanizador con el empresario constructor u otros empresarios se regirán por los artículos 156 y siguientes de la LOTUP.

Para acreditar la solvencia técnica y económico-financiera, se exige la presentación en el Ayuntamiento de los siguientes documentos, que podrán ser originales o copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación de contratos vigente:

- Solvencia económica y financiera: Se exige que el volumen de negocios mínimo anual, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario, sea igual o superior a 700.000,00 euros.

Acreditación: Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil y declaración del empresario indicando el volumen de negocios global de la empresa. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

- Solvencia técnica: Se exige la presentación de una relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, correspondientes al mismo tipo o naturaleza al que corresponde el objeto del presente contrato, avaladas por certificados de buena ejecución, redactados en los términos del art. 88.1a) LCSP.

• En relación con la TRANSFORMACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LAS FINCAS:

a) El urbanizador recabará de los correspondientes Registros (de la Propiedad y Catastro), toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación, en aras a depurar las situaciones jurídicas de las parcelas aportadas a la reparcelación y posibilitar el emplazamiento a los propietarios afectados para su participación en el Programa, con carácter previo a la redacción del proyecto de reparcelación.

b) Al objeto de asegurar el pago de las cuotas de urbanización en metálico por parte de los propietarios será de aplicación el régimen de garantías urbanísticas previsto en los artículos 150 y 153 LOTUP.

c) El urbanizador presentará el proyecto de reparcelación para su aprobación municipal, que describirá las adjudicaciones de las fincas de resultado cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación urbanística e hipotecaria para permitir la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad. Si formulare una reparcelación forzosa, el urbanizador deberá acreditar de manera fehaciente las negociaciones realizadas para alcanzar una reparcelación voluntaria y las razones de la imposibilidad de la misma.

d) El urbanizador comunicará a este Ayuntamiento en un plazo máximo de 15 días la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad, adjuntando la correspondiente certificación acreditativa de ello.

e) El urbanizador deberá presentar en las certificaciones de obra el documento en el que se refleje la cuantía por la que se pasa la certificación y porcentaje de obra ejecutado con respecto al total de la misma, firmada por el urbanizador, empresa constructora y director/es de la obra.

Las liquidaciones de las cuotas de urbanización dirigidas a los propietarios deberán reunir los siguientes requisitos formales:

- 1 Individualización de las cantidades correspondientes a cada destinatario por parcela en el ámbito.
- 2 Deberán contemplar de manera desglosada la base imponible de cada cuota respecto del impuesto o impuestos que, en su caso, se devenguen.
- 3 Deberán establecer los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario.
- 4 Adjuntarán el texto íntegro de la resolución administrativa aprobatoria de la certificación de obras y de la autorización del cobro de la cuota.
- f) El urbanizador estará obligado a cancelar, con cargo a sus gastos generales, las afecciones registrales de las parcelas adjudicadas al pago de las cuotas de urbanización en metálico, una vez que se hayan entregado las obras de urbanización a la Administración y el propietario haya satisfecho los pagos correspondientes.

g) El urbanizador deberá disponer de una dirección electrónica para el aviso de cualquier notificación del procedimiento. El incumplimiento grave de las obligaciones expuestas será causa de remoción al urbanizador de sus funciones, con las consecuencias objetivas previstas en el artículo 165 LOTUP.

• En relación al CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR EL URBANIZADOR Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

A la vista de los informes de las compañías suministradoras, se advierte que no se admitirán por el Ayuntamiento supuestos de retasación de cargas basados en eventuales carencias u omisiones de las redes de servicios previstos respecto a las que definitivamente se implanten y justifiquen en el proyecto.

Al amparo de las previsiones de gastos generales de contrata y de los costes indirectos inherentes a las partidas o unidades de obra del proyecto, el Ayuntamiento designará la correspondiente asistencia técnica a la dirección de las obras, con el fin de garantizar el correcto cumplimiento de las condiciones de su ejecución. Dicha asistencia técnica se seleccionará por esta administración, a propuesta del urbanizador, siendo su coste por cuenta de este último, según el procedimiento que oportunamente se establezca. El concurso de dicha asistencia técnica será efectivo a partir del acta de comprobación del replanteo.

El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Ayuntamiento haya aprobado la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación del ámbito del Programa de Actuación Integrada y el urbanizador haya acreditado, para aquellos propietarios que hayan cumplido su obligación de pago de las cuotas de urbanización, haber cancelado las afecciones registrales de sus parcelas adjudicadas.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, el urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el urbanizador de todas las certificaciones de obras, las facturas emitidas por el Empresario Constructor, en su caso, y la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

En todo caso, la recepción de las obras exigirá un acto formal y positivo dentro del plazo regulado en la legislación de contratación pública. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por el Ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el urbanizador y el contratista, ambos asistidos, si lo estiman oportuno, por un facultativo.

La documentación mínima que el urbanizador debe aportar cuando solicite la recepción de las obras de urbanización será la siguiente:

1) Certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa, junto con presupuesto y planos finales de obra en papel y soporte digital (en abierto).

2) Informes de conformidad de las instalaciones por parte de las diferentes compañías suministradoras (telefonía, suministro de energía eléctrica/gas, agua potable...).

3) Informes de prueba y puesta en marcha de las instalaciones de bombeo, fuentes, alumbrado, impulsiones y demás equipos eléctricos, mecánicos o hidráulicos que contenga la obra, y cuyo mantenimiento competa al Ayuntamiento o a alguna contrata municipal; acompañando los documentos necesarios, debidamente diligenciados por los organismos competentes, para la contratación de los servicios correspondientes con las compañías suministradoras.

4) Informe final de la asistencia técnica, que incluirá el informe de inspección de canalizaciones (pruebas de carga y de presión, cámara TV en alcantarillado) y el de ensayos y control de calidad de la obra; y que dictamine, entre otras consideraciones, la adecuación e idoneidad de las obras.

5) Acreditación de la materialización física sobre el terreno de las parcelas resultantes, marcando su deslinde definitivo mediante las correspondientes fitas y marcas, acompañado de plano parcelario definitivo y comprobado tras la ejecución de las obras de urbanización, en papel y formato dwg.

• En relación a las PRERROGATIVAS DEL AYUNTAMIENTO (en referencia a los artículos 116 y 134 de la LOTUP)

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación de contratos del sector público, entre ellas, las de interpretar el presente contrato administrativo especial, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la LOTUP.

Las funciones de autoridad que corresponden a este Ayuntamiento como administración actuante son indelegables. El ejercicio de potestades que tengan incidencia o puedan limitar los derechos de los propietarios del suelo sólo podrá ser ejercido por la Administración y en ningún caso por el urbanizador, que debe requerir de aquella la adopción de las decisiones administrativas que procedan.

Lo señalado no excluye que los requerimientos y notificaciones debidamente efectuados por el urbanizador a los propietarios, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 116.3 LOTUP, produzcan los efectos expresamente previstos por la normativa vigente.

CUARTO.- Emplazar a la mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, SL para que, en el plazo de 30 días a contar desde el siguiente al de la notificación del presente acuerdo, suscriba el convenio urbanístico de programación, significando que en ese momento deberá estar depositada en la Tesorería municipal la garantía definitiva por importe de 12.496,44 euros, equivalente al 2% de las cargas del Programa aprobado (624.821,88 euros), IVA no incluido.

Si la mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, SL desatiende el emplazamiento, decaerá su derecho, con finalización del procedimiento por desistimiento.

QUINTO.- Una vez suscrito el convenio urbanístico de programación, ordenar la inscripción del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Avda La Marina, 12" del Plan General en el Registro de Programas de Actuación, así como la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en el Boletín Oficial de la Provincia, con expresión del número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación.

SEXTO.- Dar traslado del presente acuerdo al Servicio territorial de Castellón de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, a los servicios técnicos municipales, a la Intervención y a Tesorería municipal.

SÉPTIMO.- Notificar a los interesados significando que, contra la presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer en el plazo de un mes recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo dicta, o en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de esta jurisdicción de Castellón de la Plana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 124.9 de la LOTUP y en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y art. 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Ello sin perjuicio de que puedan utilizar otros recursos si lo estimaren oportuno."

El Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución denominada "Avda La Marina, 12" del Plan General de Burriana, se ha inscrito en fecha 25 de agosto de 2020 en la Sección Primera del Registro de Programas de Actuación Municipal, con el N.º 2

La alcaldesa, M. José Safont Melchor.
Burriana, 28 de agosto de 2020.

ANEXO:

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PAI AVDA. LA MARINA, N.º 12, DE SUELO URBANO RESIDENCIAL, BURRIANA

1.- OBJETO.

2.- MARCO NORMATIVO CONTRACTUAL.

3.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO DE LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA.

4.- CONTRATACION Y EJECUCIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS

5.- FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PROYECTOS

6.- CESIÓN DE SUELOS DOTACIONALES

7.- PLAZOS, SUSPENSIÓN Y PRÓRROGA

7.1. Plazos correspondientes a las fases de tramitación de los documentos urbanísticos.

7.2. Suspensión del Programa.

7.3. Plazo de ejecución y Finalización del Programa.

7.4. Prórrogas.

8.- COMPUTO DE PLAZOS Y DESARROLLO ANTICIPADO DE LAS ACTUACIONES

9.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

9.1.- Retribución al Urbanizador

9.2.- Modo De Materializar La Retribución Al Urbanizador.

9.3.- Relaciones entre el Urbanizador y los Propietarios.

10.- CARGAS DE URBANIZACIÓN

11.- ACTUALIZACIÓN DE LA RETRIBUCIÓN.

12.- CAUSAS OBJETIVAS DE RETASACIÓN DE CARGAS. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA RETASACIÓN DE CARGAS.

13.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL URBANIZADOR EN CADA CERTIFICACIÓN ORDINARIA DE CARGAS DE URBANIZACIÓN A REPERCUTIR EN LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

14.- GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR

14.1.- Garantía de ejecución.

14.2.- Garantía de aportación a favor del propietario.

15.- OTROS DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR 15.1.- Facultades Del Urbanizador

15.2.- Responsabilidad Del Urbanizador

15.3. Otros derechos y deberes del urbanizador.

16.- PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO.

16.1.- Penalidades Por Incumplimiento

16.2.- Resolución De La Adjudicación

a) PROCEDIMIENTO

b) EFECTOS

c) COMPENSACIÓN A LOS PROPIETARIOS EN SUPUESTOS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y EL URBANIZADOR

17.- MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISION DE LA ADMINISTRACIÓN.

17.1.- Revocación del Programa o Suspensión.

17.2.- Cambios Introducidos por la Administración.

18.- CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

19.- SIMULTANEIDAD DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

20.- INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DE ESTE CONTRATO.

21.- CONDICIONANTES REQUERIDOS EN VIRTUD DEL ACUERDO PLENARIO DEL AYUNTAMIENTO DE BURRIANA, ADOPTADOS, EN SESIÓN ORDINARIA, DE 02/07/2020.

A.- EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

B.- EN RELACIÓN CON LA TRANSFORMACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LAS FINCAS:

C.- EN RELACIÓN AL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR EL URBANIZADOR Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

D.- CON RELACIÓN A LAS PRERROGATIVAS DEL AYUNTAMIENTO (EN REFERENCIA A LOS ARTÍCULOS 116 Y 134 DE LA LOTUP)

E.- ANEXO-PJE APROBADO 02/07/2020

REUNIDOS:

De una parte, D^a MARIA JOSÉ SAFONT MELCHOR, Alcaldesa - Presidenta del Ayuntamiento de Burriana, con las competencias que le asigna la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, (en adelante la LOTUP vigente), y 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, así como, en virtud de las facultades asignadas por el Ayuntamiento Pleno.

D. ELISEO PLA CALDÉS,

INTERVIENEN:

Doña MARIA JOSÉ SAFONT MELCHOR, en su calidad de Alcaldesa - Presidenta del Ayuntamiento de Burriana, en representación del mismo. Se encuentra asistido, en este acto, por D^a. Iluminada M^a Blay Fomas, en su calidad de Secretaria General del citado Ayuntamiento, dando fe del presente acto.

D. ELISEO PLA CALDÉS, en calidad de apoderado, facultado mediante escritura autorizada por el notario de Xàtiva, D. Luis Miguel Delgado Tezanos, el día 03/03/2006, con el n^o 545 de su protocolo, la mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L, con NIF B46300117 y domicilio en Avenida de la Estación n^o 4, Villanueva de Castellón, Valencia (46270).

Su objeto social es la adquisición de terrenos, su urbanización, edificación y venta.

La citada empresa fue constituida en virtud de la escritura pública autorizada por el notario de Valencia, D. Ramón Fraguas Masip, el día 30 de diciembre de 1.985, n^o 2797 de su protocolo. Consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 1731 general, 582 de la Sección 4^a del Libro de Sociedades, folio 137, hoja n^o 10.386, inscripción 1^a.

Sus estatutos fueron adaptados a la Ley 19/1989, de 25 de julio, y, posteriormente, adaptados a la vigente Ley de 23 de marzo de 1995; siendo todo ello debidamente inscrito en el Registro Mercantil.

MANIFIESTA:

I.- Que, al amparo del artículo 121.1 de la vigente LOTUP, D. Eliseo Pla Caldés, en la representación que ostenta, presentó en fecha 08/02/2019, (R. Entrada n^o 1807), ante el Ayuntamiento de Burriana, la consulta urbanística previa para el desarrollo urbanístico de la Avda. de la Marina, n^o 12 de dicho municipio, en régimen de gestión por propietarios (al amparo del art. 114 de la LOTUP).

II.- Que, en fecha 06/03/2019, se dictó el Decreto de la Alcaldía 2019/0852, por el que se acuerda ADMITIR A TRÁMITE la iniciativa para el desarrollo de la Avda. La Marina, n^o 12 de Burriana, en régimen de gestión por propietarios, solicitada por la mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.

III.- Que, dentro del plazo otorgado (3 meses), el Promotor ha presentado el Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI), para el desarrollo, gestión y transformación de la Avda. de la Marina, n^o 12 de Burriana, de suelo urbano residencial/terciario, de Burriana.

Dicha propuesta la forman, tal y como dispone el artículo 111 de la vigente LOTUP, los siguientes documentos urbanísticos:

A. Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada compuesta por:

• Memoria.

• Proyecto de Urbanización.

B. Proposición Jurídico – Económica.

• Memoria.

• Convenio Urbanístico.

IV.- El sistema de gestión urbanístico es de propietarios, con excepción licitatoria, establecido y regulado por los arts. 113, 114 y 118 de la vigente LOTUP, al ser la Promotora titular del 93,12 % de los suelos privados integrantes del ámbito de la presente actuación.

V.- Que, en fecha 02/07/2020, el Ayuntamiento Pleno de Burriana, en sesión ordinaria, acordó la aprobación del PAI de la UE LA MARINA, 12, de la citada población, así como, adjudicar la condición de urbanizador a la mercantil Eliseo Pla Ramírez, S.L. (Expdte. 1486/2019).

Que, para el desarrollo y ejecución de dicha actuación y régimen las partes intervinientes, someten la misma a las previsiones de este Convenio de Urbanización y a las siguientes,

ESTIPULACIONES

1.- OBJETO

El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto regular las relaciones y compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben en el desarrollo urbanístico de la Avda. La Marina, n^o 12 de Burriana, a la que hace referencia.

2.- MARCO NORMATIVO CONTRACTUAL DE LA RELACION

El contrato para el desarrollo y ejecución de programa de Actuación Integrada tiene naturaleza administrativa especial y se regirá por las disposiciones contenidas en la vigente LOTUP.

En cuanto a este Convenio, resulta concretamente de aplicación el Art. 111 de la vigente LOTUP.

Con carácter supletorio, se aplicarán 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.

3.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO DE LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA.

El Urbanizador se comprometerá al cumplimiento de los objetivos legales fijados en el artículo 110 de la LOTUP, referidos al Programa de Actuación Integrada de la Avda. de la Marina, n^o 12 de Burriana.

Y, concretamente, asumirá los siguientes deberes estipulados, con carácter esencial:

I.- Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas por el Programa. En este sentido el urbanizador cumplirá las funciones que le atribuye el art. 112 de la LOTUP.

II.- Urbanizar completamente el ámbito del Programa, realizando las obras públicas adicionales que se precisen, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa.

III.- Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes, ejecutando el Proyecto de Urbanización que apruebe

el Ayuntamiento, como parte integrante de la Alternativa Técnica, con las calidades, condiciones y características en él recogidas.

IV.- Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar, ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.

V.- Obtener, para su cesión gratuita a favor de este Ayuntamiento, los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

VI.- Ceder a favor del Ayuntamiento, libres de cargas de urbanización, el cinco por cien del aprovechamiento tipo del área de reparto de la unidad de ejecución. Dicho aprovechamiento podrá sustituirse con una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado (art. 77.2.d LOTUP).

VII.- Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

4.- CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS.

Tal y como dispone el art. 115.c) de la LOTUP, el Urbanizador para la ejecución directa de las obras de urbanización, dispondrá de la clasificación de contratista, regulada en la legislación de contratos del sector público.

El Urbanizador acreditará dicha clasificación al Ayuntamiento de Burriana en el momento previo a la firma del Convenio Urbanístico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 156 de la vigente LOTUP, al Urbanizador corresponde, en su caso, la selección del Empresario Constructor, responsable de ejecutar las obras e instalaciones definidas en el Proyecto de Urbanización aprobado por la Administración y los que en su desarrollo pudieran aprobarse. Sin embargo, este procedimiento de selección del empresario resultará innecesario al ser los Promotores titulares de más del 60% del suelo lucrativo del ámbito objeto de desarrollo.

5.- FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PROYECTOS

La financiación de las Obras de Urbanización derivadas de la Avda. La Marina, nº 12 de Burriana, prevista en el Proyecto de Urbanización que apruebe el Ayuntamiento y demás gastos que formen las cargas de urbanización, le corresponde al Urbanizador, en los términos y condiciones fijados en la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico - Económica de este PAI; debiendo contar con los recursos precisos para atender debidamente tales obras.

6.- CESIÓN DE SUELOS DOTACIONALES

La cesión de suelo dotacional se efectuará a la Administración Local con ocasión de la aprobación e inscripción registral del Proyecto de reparcelación aprobado con ocasión de la previa aprobación del PAI.

Y, finalizada la obra de urbanización, a dichos suelos ya cedidos, se incorporará la de aquellas instalaciones y obras que sobre ellos se ejecuten de conformidad con el Proyecto de Urbanización de este Programa.

7.- PLAZOS, SUSPENSIÓN Y PRÓRROGA

7.1. Plazos correspondientes a las fases de tramitación de los documentos urbanísticos.

En el plazo de UN MES, a contar desde que adquiera firmeza administrativa el acuerdo de aprobación del presente PAI y Proyecto de Urbanización y la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador, la mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L., remitirá a los restantes propietarios, afectados por el presente ámbito, la notificación del emplazamiento para su participación en el programa, con los contenidos determinados por el artículo 141 de la vigente LOTUP.

En el plazo de DOS MESES, contado desde la finalización del plazo establecido en el artículo 142 de la LOTUP, para que los propietarios formalicen su adhesión al programa de actuación integrada, el Agente Urbanizador presentará el Proyecto de Reparcelación.

7.2. Suspensión del Programa.

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. 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 causas de fuerza mayor, (catástrofes naturales, huelgas laborales que afecten al sector de la construcción, inundaciones condiciones meteorológicas adversas y persistentes que paralizen las obras)

- y otras circunstancias análogas.

Así mismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo, mediante resolución municipal, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sean responsables las compañías suministradoras, la administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, tramite o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la actuación programada.

7.3. Plazo de ejecución y Finalización del Programa.

A) PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PAI:

El inicio de las obras de urbanización se llevará a cabo en el plazo máximo de UN MES, contado desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, por motivos de seguridad jurídica; sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de las fincas, según lo dispuesto por el art. 93.2. de la LOTUP.

El inicio de la urbanizadora se acreditará mediante acta de replanteo suscrita por la dirección facultativa y un técnico municipal.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización se fija en el plazo máximo de TRES MESES desde su inicio, siendo dicho plazo sensiblemente inferior al de 5 años, que como máximo fija el artículo 109.5 de la vigente LOTUP.

B) FINALIZACIÓN DEL PAI:

1.- Conforme lo dispuesto por el art. 160 de la LOTUP, el PAI concluirá con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización. Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso del Ayuntamiento de Burriana, 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. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

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

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

4. La conservación de las obras de urbanización será responsabilidad del Ayuntamiento de Burriana 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, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

5. La conservación de las obras de urbanización se podrá realizar por gestión directa o por gestión indirecta. En el caso de gestión indirecta, la contratación de la conservación de la urbanización se realizará de conformidad con la legislación de contratos del sector público. No obstante, los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización, cuyo objeto sea la conservación de las obras públicas de urbanización y el mantenimiento de servicios extraordinarios que sean de interés particular.

7.4. Prórrogas.

El plazo de ejecución del Programa será susceptible de prórrogas expresas, cuando concurren circunstancias excepcionales que las justifiquen, hasta un plazo total adicional del plazo máximo previsto en el art. 109.5 de la vigente LOTUP.

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga del plazo antes estipulado, debiendo presentar la solicitud con al menos UN MES de antelación respecto al vencimiento del mismo.

El Ayuntamiento resolverá lo que proceda respecto de dicha petición en el plazo de UN MES. La falta de resolución expresa en el plazo de TRES MESES legitimará al urbanizador para entenderla estimada por silencio positivo.

8.- COMPUTO DE LOS PLAZOS Y DESARROLLO ANTICIPADO DE LAS ACTUACIONES

Para el cómputo de los plazos se estará a lo dispuesto en la Estipulación Séptima del Convenio y, subsidiariamente, a lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común vigente en cada momento.

El Urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases anteriormente estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores, al tiempo de realizar las anteriores.

9.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

9.1. - Retribución Al Urbanizador.

Son cargas de la Urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador: el coste de las obras programadas necesarias, la redacción de proyectos técnicos, sus modificados o refundidos, la dirección facultativa de obra e instalaciones, la dirección jurí-

dica del procedimiento, los gastos de gestión y el beneficio del urbanizador expresados en el artículo de la vigente LOTUP, relativo a las cargas de urbanización del Programa en la categoría de cargas fijas, así como los Gastos de gestión del Ayuntamiento señalados en la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica (en adelante la PJE).

El presupuesto de cargas de urbanización del presente Programa comprende la totalidad de los costes antes mencionados y ha sido desglosado en la Memoria de la PJE, a la que nos remitimos.

Atendido a que nos encontramos antes una gestión por propietarios, dada la estructura de los terrenos, conforme dispone el art. 143.5 de la vigente LOTUP, la Promotora opta por la modalidad preferente de retribución en ESPECIE O TERRENOS, a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. El Urbanizador notificará esta circunstancia a la administración y al propietario.

9.2. - Modo De Materializar La Retribución Al Urbanizador.

En coherencia con lo expuesto en el apartado 9.1. del presente Convenio y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 149 de la LOTUP.

A) Pago en Metálico:

Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en metálico, el pago se materializará mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente.

Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del urbanizador.

Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa.

Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador al propietario, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en período voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

En lo no previsto en el presente Convenio y en el artículo 149 de la LOTUP, respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

B) Pago en Especie.

Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en suelo, el pago se realizará en el proyecto de reparcelación, conforme al coeficiente de retribución establecido en el Proposición Jurídico -Económica.

C) Retribución al Urbanizador derivada de un expediente de retasación de cargas.

En virtud de lo previsto en el artículo 143.6 de la actual LOTUP, las variaciones en el coste de las obras por cambios no imputables a la responsabilidad del Urbanizador y debidamente aprobados, que pudieran sobrevenir tras la Reparcelación, se retribuirán en metálico.

En caso de aprobarse una futura retasación de cargas, el urbanizador se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento posterior, la práctica de la correspondiente afección registral, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada finca resultante. No obstante, se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto de los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

9.3.- Relaciones entre el Urbanizador y los Propietarios.

La relación entre los propietarios y el Urbanizador atenderá a las reglas fijadas en virtud de lo establecido en los artículos 139 a 142 de la vigente LOTUP.

No obstante, ambas partes podrán alcanzar los acuerdos lícitos que libremente convengan. Durante la vigencia del Programa, el Ayuntamiento de Burriana tutelaré con imparcialidad los derechos y deberes de ambas partes, conforme a lo establecido en la ley y en el vigente PAI.

10.- CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Las cargas de urbanización resultantes se plasmarán en el Proyecto de Reparcelación con objeto de su aprobación y se determinará, conforme al coeficiente de retribución determinado, de la retribución al urbanizador.

El total de las cargas de Urbanización correspondiente a la suma de las diferentes partidas detalladas conocidas hasta este momento es la derivada del acuerdo de aprobación definitiva del PAI y Proyecto de Urbanización del ámbito que nos ocupa.

Si, con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, surgieran cargas variables nuevas, se retribuirán en metálico, conforme establece el art. 143.6 de la LOTUP, estando, así mismo, conforme lo previsto por el art. 147.5 y 149.4 de la LOTUP.

Por otra parte, conforme lo previsto por el artículo 145 de la vigente LOTUP, serán cargas de la actuación que afecten, en su caso, de forma individualizada a cuenta de la propiedad de cada finca, y no imputables al programa de actuación integrada, las siguientes:

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.

11.- ACTUALIZACIÓN DE LA RETRIBUCIÓN.

El importe máximo de las cargas de urbanización será el ofertado en la Proposición Jurídico-Económica presentada, sin que pueda ser modificada al alza, salvo los supuestos derivados de las condiciones impuestas por las Administraciones, debidamente justificadas y cuantificadas, como causa expresa de retasación de cargas.

12.- CAUSAS OBJETIVAS DE RETASACIÓN DE CARGAS. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA RETACIÓN DE CARGAS.

Se consideran incluidas en todo caso, como causas objetivas de retasación de cargas, el procedimiento para su aprobación y sus efectos vienen establecidos en el artículo 147 de la vigente LOTUP, que, en aras de la brevedad, damos por reproducidas.

13.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL URBANIZADOR EN CADA CERTIFICACIÓN ORDINARIA DE CARGAS DE URBANIZACIÓN A REPERCUTIR.

En este supuesto concreto la modalidad de pago, escogida, en su caso, por los propietarios, en base a lo previsto por el art. 143.5 de la LOTUP o en el caso futuro de una retasación de cargas, el Agente Urbanizador presentará ante la Administración actuante las certificaciones parciales de ejecución de obra, emitidas y suscritas por el Director Facultativo de esas obras, así como los gastos generales y demás conceptos repercutibles para cada momento.

En la liquidación individualizada que el Urbanizador notifique a los propietarios deberá desglosarse la base imponible de la cuota respecto de los tributos que, en cada caso, se devenguen. A tal notificación se acompañará copia de la correspondiente certificación parcial de las obras aprobada por el Ayuntamiento.

Respecto a los requerimientos de pago del Urbanizador a cada propietario y, en caso de cuotas impagadas, se estará a la regulación prevista por los apartados 5, 6, 7 y 8 del artículo 149 de la LOTUP.

14.- GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR

14.1.- Garantía General de Ejecución

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 151 de la LOTUP, el Urbanizador prestará una garantía definitiva por importe correspondiente al 5 % de las cargas de urbanización previstas por el PAI, antes de impuestos.

Para su aceptación por este Ayuntamiento, las garantías de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se constituirán de acuerdo con lo previsto en el artículo 150 de la vigente LOTUP.

14.2.- Garantía de Aportación a favor del Propietario.

Dado que el Agente Urbanizador es titular del 93,12% de los terrenos privativos del ámbito, realmente se procederá a una autoliqui-

dación de las cargas de urbanización.

No obstante, para el resto de la propiedad, en el caso de que tenga derecho a parcela mínima y no opte pago en metálico, en los términos previstos en art. 143.5 de la LOTUP, el Agente Urbanizador, en el plazo de un mes, a contar desde la declaración de la firmeza administrativa del Proyecto de Reparcelación, el Urbanizador presentará la Garantía de aportación a favor del propietario, prevista el artículo 152 de la LOTUP.

15.- OTROS DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR

15.1.- Facultades del urbanizador.

El Urbanizador podrá ejercer las prerrogativas y facultades dispuestas en la LOTUP.

El otorgamiento de Licencias municipales de Parcelación y Edificación requerirá de audiencia previa del Urbanizador por plazo de diez días. El Ayuntamiento no podrá otorgar licencias de parcelación o edificación hasta que, el titular de la parcela haya contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación o haya quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, a su edificación.

15.2.- Responsabilidad del urbanizador

Los compromisos sustantivos del Urbanizador se concretan en la correcta ejecución del 100% de las obras e instalaciones previstas por el Proyecto de Urbanización y/o infraestructuras de suministros, de conformidad con las condiciones de programación impuestas y las cantidades aprobadas o que finalmente se aprobaran.

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en cumplimiento de una condición impuesta por ella. No se considerarán daños a terceros la ocupación de terrenos para la ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado.

15.3. Otros derechos y deberes del urbanizador.

El Urbanizador se obliga al pago de la tasa municipal por prestación de servicios urbanísticos, que se deriven de la presente gestión urbanística.

16.- PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO.

16.1.- Penalidades Por Incumplimiento.

El urbanizador está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados.

La constitución en mora del urbanizador no precisará intimación previa por parte del Ayuntamiento de Burriana.

Cuando el urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias laborables en la proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del importe de las cargas del PAI antes de impuestos. Las mismas prerrogativas tendrá el Ayuntamiento en caso de incumplimiento parcial de las obligaciones del contrato.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 10 por 100 de las cargas del PAI, antes de impuestos, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades. El Ayuntamiento tendrá la misma facultad respecto al incumplimiento por parte del contratista de los plazos parciales cuando la demora en el cumplimiento de aquéllos haga presumir razonadamente la imposibilidad de cumplir el plazo total.

Las penalidades se impondrán por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Burriana, con audiencia previa del AU que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas sobre la garantía prestada o deducidas de las correspondientes certificaciones de obra que deban aprobarse para el cobro de las cuotas de urbanización.

En los supuestos anteriores, si el Ayuntamiento optase por la resolución del contrato ésta deberá acordarse por el Pleno, sin otro trámite preceptivo que la audiencia del urbanizador y, cuando se formule oposición por parte de éste, el dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

16.2.- Resolución de la Adjudicación.

Será revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en:

- Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.
- Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.
- Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.
- Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.
- Renuncia injustificada.
- Incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

a.- EFECTOS

El acuerdo de resolución comportará, según las causas concurrentes, alguno o varios de los siguientes efectos:

- La incautación de las garantías.
 - La imposición de penalidades.
 - La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a los afectados.
 - La tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que procedan.
- La Administración al resolver la adjudicación podrá acordar que el Urbanizador continúe la ejecución del Programa bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés Público.

b.- PROCEDIMIENTO

La resolución, cuando proceda, será acordada por el Ayuntamiento, Administración actuante, de conformidad con lo establecido en el artículo 162 y siguientes de la vigente LOTUP.

c.- COMPENSACIÓN A LOS PROPIETARIOS EN SUPUESTOS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y EL URBANIZADOR.

En el supuesto de que proceda la Resolución del Contrato entre la Administración y el Urbanizador por causas imputadas a culpa o negligencia del urbanizador, los propietarios que hayan contribuido de alguna manera al levantamiento de las cargas de urbanización serán compensados de acuerdo con la siguiente regla:

La compensación será a cargo del Urbanizador, con ejecución de las garantías de ejecución que éste hubiera prestado conforme este Convenio.

17.-MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

17.1. Revocación del Programa o Suspensión.

El Urbanizador tendrá derecho a las compensaciones dimanantes de la legislación General de contratación administrativa si la Administración acordara la revocación anticipada del Programa por causa no imputable a la conducta del Urbanizador, o cuando el inadecuado ejercicio por la Administración actuante de sus potestades públicas impida el normal desarrollo de la actuación.

Cuando se produzca la suspensión, tácita o expresa, por la Administración actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del programa durante plazo superior a seis meses, el Urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan en su favor.

En todos los supuestos el urbanizador podrá exigir, desde el mismo momento de la resolución administrativa y como medida provisional, la devolución de las garantías prestadas, así como la cancelación de todos los efectos registrales que la actuación hubiera podido producir en sus propiedades y derechos afectados.

17.2.- Cambios introducidos por la Administración.

Si, por razones justificadas de interés público y antes de que finalice la vigencia del Programa, la Administración cambiara de criterio respecto al planeamiento urbanístico en ejecución, respecto a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación o a cualesquiera previsiones de este Contrato, y si este cambio de criterio representara un incremento del coste de las obras de Urbanización previstas superior al 20 por 100, el Urbanizador tendrá derecho a solicitar la resolución anticipada del Programa; teniendo el Urbanizador derecho, en su caso, derecho a las compensaciones económicas a que hubiere lugar por esta causa.

18.- CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De conformidad con el artículo 160.1 LOTUP, desde la recepción expresa de las obras 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.

La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad de la administración actuante desde el momento mismo de su recepción definitiva, sin perjuicio de que ésta reclame la reparación de vicios atribuibles al Urbanizador.

19.- SIMULTANIEDAD DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

El urbanizador no podrá oponerse a que se ejecuten de forma simultánea la urbanización y las obras de edificación en las parcelas resultantes, siempre y cuando éstas no dificulten o impidan la obra de urbanización; en cualquier caso, el propietario deberá adoptar las medidas oportunas indicadas por la Administración.

Será requisito para esta simultaneidad, estar al corriente, en su caso, en el pago de cuotas de urbanización de la parcela sobre la que se pretendan obras de edificación.

20.- INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO.

Se entenderá por no puesta cualquiera cláusula o condición que se oponga a lo dispuesto en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada, a la vigente LOTUP y la LCSP, en lo que resulte de aplicación.

En prueba de conformidad con las anteriores estipulaciones, los comparecientes, en la representación que ostentan, lo suscriben y firman

21.- CONDICIONANTES REQUERIDOS EN VIRTUD DEL ACUERDO PLENARIO DEL AYUNTAMIENTO DE BURRIANA, ADOPTADOS, EN SESIÓN ORDINARIA, DE 02/07/2020.

A.- EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá presentar la planimetría del proyecto de urbanización y un proyecto arqueológico que tenga en cuenta las siguientes consideraciones efectuadas por la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte (RE-14927):

- En los viales y zanjas de cualquier tipo que afecten al solar, deberán hacerse sondeos arqueológicos manuales de cuatro metros cuadrados cada uno, separados 10 metros entre ellos.

- Las construcciones como el transformador eléctrico requerirán un sondeo arqueológico manual de cuatro metros cuadrados.

- En las zonas en las que no aparezcan restos arqueológicos, las mencionadas obras se harán con seguimiento arqueológico.

- En el caso de que aparezcan restos, se deberán excavar en extensión.

- En las parcelas cercanas a la necrópolis andalusí, se harán sondeos aleatoriamente de cuatro metros cuadrados cada uno, los sondeos serán manuales y sólo se podrá emplear maquinaria pesada después de haber confirmado el grosor del nivel de tierra vegetal, siempre con supervisión arqueológica, y sin afectar en ningún caso los niveles arqueológicos.

- Si apareciera la necrópolis se deberá excavar en extensión.

En tanto que ELISEO PLA RAMÍREZ, SL no disponga de la clasificación requerida para ejecutar las obras de urbanización de acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas del proyecto de urbanización (Grupo G –viales y pistas-, subgrupo 4, categoría 3), la ejecución directa de las obras de urbanización estará supeditada a la acreditación de la solvencia técnica y económico-financiera abajo señaladas, pudiendo asimismo contratar al efecto al empresario constructor, que asimismo deberá estar en disposición de acreditar dicha clasificación o solvencia económico-financiera y técnica.

En todo caso, el urbanizador gestionará la ejecución de la obra pública en calidad de promotor de las mismas y responderá de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

Las relaciones del urbanizador con el empresario constructor u otros empresarios se regirán por los artículos 156 y siguientes de la LOTUP.

Para acreditar la solvencia técnica y económico-financiera, se exige la presentación en el Ayuntamiento de los siguientes documentos, que podrán ser originales o copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación de contratos vigente:

- Solvencia económica y financiera: Se exige que el volumen de negocios mínimo anual, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario, sea igual o superior a 700.000,00 euros.

Acreditación: Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil y declaración del empresario indicando el volumen de negocios global de la empresa. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

- Solvencia técnica: Se exige la presentación de una relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, correspondientes al mismo tipo o naturaleza al que corresponde el objeto del presente contrato, avaladas por certificados de buena ejecución, redactados en los términos del art. 88.1a) LCSP.

B.- EN RELACIÓN CON LA TRANSFORMACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LAS FINCAS:

a) El urbanizador recabará de los correspondientes Registros (de la Propiedad y Catastro), toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación, en aras a depurar las situaciones jurídicas de las parcelas aportadas a la reparcelación y posibilitar el emplazamiento a los propietarios afectados para su participación en el Programa, con carácter previo a la redacción del proyecto de reparcelación.

b) Al objeto de asegurar el pago de las cuotas de urbanización en metálico por parte de los propietarios será de aplicación el régimen de garantías urbanísticas previsto en los artículos 150 y 153 LOTUP.

c) El urbanizador presentará el proyecto de reparcelación para su aprobación municipal, que describirá las adjudicaciones de las fincas de resultado cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación urbanística e hipotecaria para permitir la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad. Si formulare una reparcelación forzosa, el urbanizador deberá acreditar de manera fehaciente las negociaciones realizadas para alcanzar una reparcelación voluntaria y las razones de la imposibilidad de la misma.

d) El urbanizador comunicará a este Ayuntamiento en un plazo máximo de 15 días la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad, adjuntando la correspondiente certificación acreditativa de ello.

e) El urbanizador deberá presentar en las certificaciones de obra el documento en el que se refleje la cuantía por la que se pasa la certificación y porcentaje de obra ejecutado con respecto al total de la misma, firmada por el urbanizador, empresa constructora y director/es de la obra.

Las liquidaciones de las cuotas de urbanización dirigidas a los propietarios deberán reunir los siguientes requisitos formales:

- Individualización de las cantidades correspondientes a cada destinatario por parcela en el ámbito.

- Deberán contemplar de manera desglosada la base imponible de cada cuota respecto del impuesto o impuestos que, en su caso, se devenguen.

- Deberán establecer los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario.

- Adjuntarán el texto íntegro de la resolución administrativa aprobatoria de la certificación de obras y de la autorización del cobro de la cuota.

f) El urbanizador estará obligado a cancelar, con cargo a sus gastos generales, las afecciones registrales de las parcelas adjudicadas al pago de las cuotas de urbanización en metálico, una vez que se hayan entregado las obras de urbanización a la Administración y el propietario haya satisfecho los pagos correspondientes.

g) El urbanizador deberá disponer de una dirección electrónica para el aviso de cualquier notificación del procedimiento.

El incumplimiento grave de las obligaciones expuestas será causa de remoción al urbanizador de sus funciones, con las consecuencias objetivas previstas en el artículo 165 LOTUP.

C.- EN RELACIÓN AL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR EL URBANIZADOR Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

A la vista de los informes de las compañías suministradoras, se advierte que no se admitirán por el Ayuntamiento supuestos de retención de cargas basados en eventuales carencias u omisiones de las redes de servicios previstos respecto a las que definitivamente se implanten y justifiquen en el proyecto.

Al amparo de las previsiones de gastos generales de contrata y de los costes indirectos inherentes a las partidas o unidades de obra del proyecto, el Ayuntamiento designará la correspondiente asistencia técnica a la dirección de las obras, con el fin de garantizar el correcto cumplimiento de las condiciones de su ejecución. Dicha asistencia técnica se seleccionará por esta administración, a propuesta del urbanizador, siendo su coste por cuenta de este último, según el procedimiento que oportunamente se establezca. El concurso de dicha asistencia técnica será efectivo a partir del acta de comprobación del replanteo.

El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Ayuntamiento haya aprobado la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación del ámbito del Programa de Actuación Integrada y el urbanizador haya acreditado, para aquellos propietarios que hayan cumplido su obligación de pago de las cuotas de urbanización, haber cancelado las afecciones registrales de sus parcelas adjudicadas.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, el urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el urbanizador de todas las certificaciones de obras, las facturas emitidas por el Empresario



Constructor, en su caso, y la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

En todo caso, la recepción de las obras exigirá un acto formal y positivo dentro del plazo regulado en la legislación de contratación pública. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por el Ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el urbanizador y el contratista, ambos asistidos, si lo estiman oportuno, por un facultativo.

La documentación mínima que el urbanizador debe aportar cuando solicite la recepción de las obras de urbanización será la siguiente:

- Certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa, junto con presupuesto y planos finales de obra en papel y soporte digital (en abierto).
- Informes de conformidad de las instalaciones por parte de las diferentes compañías suministradoras (telefonía, suministro de energía eléctrica/gas, agua potable...).
- Informes de prueba y puesta en marcha de las instalaciones de bombeo, fuentas, alumbrado, impulsiones y demás equipos eléctricos, mecánicos o hidráulicos que contenga la obra, y cuyo mantenimiento competa al Ayuntamiento o a alguna contrata municipal; acompañando los documentos necesarios, debidamente diligenciados por los organismos competentes, para la contratación de los servicios correspondientes con las compañías suministradoras.
- Informe final de la asistencia técnica, que incluirá el informe de inspección de canalizaciones (pruebas de carga y de presión, cámara TV en alcantarillado) y el de ensayos y control de calidad de la obra; y que dictamine, entre otras consideraciones, la adecuación e idoneidad de las obras.
- Acreditación de la materialización física sobre el terreno de las parcelas resultantes, marcando su deslinde definitivo mediante las correspondientes fitas y marcas, acompañado de plano parcelario definitivo y comprobado tras la ejecución de las obras de urbanización, en papel y formato dwg.

D.- CON RELACIÓN A LAS PRERROGATIVAS DEL AYUNTAMIENTO (EN REFERENCIA A LOS ARTÍCULOS 116Y 134 DE LA LOTUP)

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación de contratos del sector público, entre ellas, las de interpretar el presente contrato administrativo especial, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la LOTUP.

Las funciones de autoridad que corresponden a este Ayuntamiento como administración actuante son indelegables. El ejercicio de potestades que tengan incidencia o puedan limitar los derechos de los propietarios del suelo sólo podrá ser ejercido por la Administración y en ningún caso por el urbanizador, que debe requerir de aquella la adopción de las decisiones administrativas.

Lo señalado no excluye que los requerimientos y notificaciones debidamente efectuados por el urbanizador a los propietarios, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 116.3 LOTUP, produzcan los efectos expresamente previstos por la normativa vigente.

E.- ANEXO-PJE APROBADO 02/07/2020

CARGAS DE URBANIZACIÓN - PAI AVDA. DE LA MARINA, Nº 12 DE BURRIANA

COSTE ACTUACIÓN

PRESUPUESTO OBRA	PEM				418.907,57 €
	PEC	13,00%	6,00%	19,00%	498.500,00 €
INGENIERIA	PRI				5.982,00 € 15,00%
	REPARCELACION				5.982,00 € 15,00%
	PROGRAMA (Parte Técnica)				1.994,00 € 5,00%
	PROY URBANIZACION				15.952,00 € 40,00%
	SYS				3.190,40 € 8,00%
	PROYECTOS ESPECIF ELEC + AP				5.982,00 € 15,00%
	ARQUEOLOGIA				797,60 € 2,00%
	INGENIERIA				39.880,00 € 8,00%
URBANIZADOR	GG URB				24.925,00 € 5,00%
	BI URB				34.895,00 € 7,00%
	URBANIZADOR				59.820,00 €
GASTOS DE GESTIÓN	Registro, Publicaciones, Notificaciones, etc.				7.477,50 € 1,50%
JURIDICO	PAI, P.R. (parte jurídica), Gestión Expedientes.				12.462,50 € 2,50%

TOTAL SIN IVA **618.140,00 €**

21% IVA 129.809,40 €

TASA FISCAL PRESTACION SERVICIOS URBANÍSTICOS: 6000€ + 0,04€ *m2 actuación **6.681,88 €**

CARGAS DE URBANIZACIÓN (IVA incluido) **754.631,28 €**

Cargas sin IVA + Tasas

624.821,88 €

	PROPIETARIOS	M2	%	CARGAS con IVA	Cargas sin IVA
A	INMOSAL, SL	797,52	4,73%	35.708,65 €	29.566,15
B	ELISEO PLA RAMIREZ, SL	350,39	2,08%	15.688,58 €	12.989,87
C	ELISEO PLA RAMIREZ, SL	339,64	2,02%	15.207,25 €	12.591,34
D	ELISEO PLA RAMIREZ, SL	14.706,45	87,26%	658.475,57 €	545.206,58
E	PROMOTORA HISPANA, SA	34,63	0,21%	1.550,54 €	1.283,82
F	ANA Mª MIRAVET	625,37	3,71%	28.000,70 €	23.184,10
	TOTAL	16.854,00	100,00%	754.631,28 €	624.821,88

cargas sin iva + tasas		superficie	sl. Aportado bruto	coeficiente repercusión	% en favor Urbanizador
inf. Publica	545.229,45 €	16088	33,89	0,1973	19,73
corregida	624.821,88 €		38,84	0,2198	21,98

POR EL AYTO. DE BURRIANA.

D^a. M^a José Safont Melchor D^a. Iluminada M^a Blay Fomas
La Alcaldesa - Presidenta La Secretaria General



LA PROMOTORA – AGENTE URBANIZADOR
Fdo. Eliseo Pla Caldés
ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.