



Magnífico Ayuntamiento de Burriana

Sección II
Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo
EXPTE. G-13391/19 PAI CAMI XAMUSSA

Comunico a Ud., que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 5 de mayo de 2022 adoptó el siguiente acuerdo:

“7.- DECLARAR APROBADO, EN SU CASO, EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA DELIMITACIÓN Y EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “CAMÍ XAMUSSA” EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO INDUSTRIAL DEL PLAN GENERAL DE BERRIANA, Y DESIGNAR LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR A KARTOGROUP ESPAÑA S.L. (EXPTE. 13391/2018)

Vistas las actuaciones obrantes en el expediente n.º 13391/2018, tramitado en aras a la aprobación del programa de actuación integrada para la delimitación y desarrollo de la unidad de ejecución “Camí Xamussa” delimitada en suelo urbano del Plan General de Burriana.

Y teniendo en cuenta los siguientes **Antecedentes**:

I.- El Decreto de la Alcaldía n.º 2019-0013, de 7 de enero de 2019, que admitió a trámite la iniciativa presentada por la mercantil KARTOGROUP ESPAÑA, SL, con CIF B09249087, para la gestión indirecta del programa de actuación integrada de delimitación y desarrollo de una unidad de ejecución en suelo urbano industrial del Plan General, concediendo a las personas propietarias de terrenos incluidos en el ámbito un plazo de tres meses para que manifestaran si tenían voluntad de realizar, en régimen de gestión por las personas propietarias, la iniciativa de programa presentada. En el plazo concedido al efecto no se efectuó manifestación de gestión por propietarios.

II.- El acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de julio de 2019, de aprobación de las bases de programación para elección de la alternativa técnica y selección y adjudicación de la condición de urbanizador del Programa de actuación integrada de la unidad de ejecución “Camí Xamussa” delimitada en el ámbito de suelo urbano industrial del Plan General de Burriana, y de inicio del procedimiento de selección de la alternativa técnica del citado programa de actuación integrada. Las bases de programación figuran publicadas en la página web municipal, en el siguiente enlace: <http://www.burriana.es/ayuninf/urbanismo/PAI-C3-3/Bases.pdf>; y en la Plataforma de contratación del sector público, con número de expediente 13391/18 AT.

III.- Tras la tramitación preceptiva de la alternativa técnica, el acuerdo de fecha 2 de septiembre de 2021 del Ayuntamiento Pleno que:

(i) Determinó que la unidad de ejecución “Camí Xamussa” se gestionará urbanísticamente en régimen de gestión indirecta, siempre que en el proceso de selección de la proposición jurídico-económica del programa quede justificada la viabilidad económica de la actuación.

(ii) Aprobó la alternativa técnica del Programa de actuación integrada para la delimitación y el desarrollo de la unidad de ejecución “Camí Xamussa” en suelo urbano industrial del Plan General de Burriana, presentada por la mercantil KARTOGROUP ESPAÑA, SL (RE E-4518/2020 y RE E-55/2021), comprensiva de la siguiente documentación:

- a) Plano de ordenación del ámbito de actuación.
- b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.



- c) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.
- d) Proyecto de urbanización; con un precio de redacción de 23.000 € siendo el impuesto de valor añadido de 4.830,00 €, por lo que el precio total asciende a la cantidad de 27.830 € (IVA incluido).

(iii) Inició el procedimiento de designación de la condición de urbanizador del Programa de actuación integrada para el desarrollo del ámbito de la unidad de ejecución “Camí Xamussa” de suelo urbano con uso industrial del Plan General de Burriana, prosiguiendo el procedimiento de programación conforme a las disposiciones del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

Dicho acuerdo fue notificado a los interesados y publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea nº 2021/S 183-476783, de 21 de septiembre de 2021 y en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 114, de 23 de septiembre de 2021.

IV.- El anuncio de la licitación para la selección de la condición de urbanizador, mediante publicaciones en el Diario Oficial de la Unión Europea 2021/S 183-477333, de 21 de septiembre de 2021, en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9183, de 28 de septiembre de 2021 y en la Plataforma de Contratación del Sector Público, el 28 de septiembre de 2021 (Expte. 13391/2018 AU).

A la licitación únicamente concurrió KARTOGROUP ESPAÑA, SL, con CIF B09249087 (RE 10853, de 15 de diciembre de 2021), que ingresó en la Tesorería municipal el importe de 38.300,00€ en concepto de garantía provisional (núm operación 202100032051, de 14/12/2021).

V. El acta de la comisión técnica constituida en fecha 3 de enero de 2022, de conformidad con lo dispuesto en las Base 16ª.III y Base 16ª. IV de programación, que calificó como suficiente la documentación administrativa integrante del Sobre A de la plica presentada por KARTOGROUP ESPAÑA, SL; y procedió a la apertura del Sobre B de la proposición, comprensivo de:

- 1.- Proposición jurídico-económica conforme al Anexo VIII del pliego
- 2.- Proposición jurídico-económica. Memoria
- 3.- Anexo I: Presupuesto de las obras de urbanización
- 4.- Anexo II. Propuesta de Convenio Urbanístico
- 5.- Anexo III. Memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica.

VI.- El informe de 18 de enero de 2022 del arquitecto municipal, que indica:

*“La Memoria de la Proposición jurídico económica presentada se halla conforme con lo dispuesto en las Bases 12ª y Anexo VIII de las Bases de Programación. Conforme a la Base 4ª de las de Programación (en relación con el artículo 111.4 de la LOTUP), el precio máximo de las cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, se establece en 1.915.000,00 € (IVA no incluido). Este hecho es respetado puesto que el precio de las cargas de urbanización de la presente proposición jurídico-económica coincide la cantidad anterior de **1.915.000,00 € (IVA no incluido)**, de acuerdo con el siguiente desglose de cargas fijas:*





Magnífico Ayuntamiento de Burriana

UE CAMÍ XAMUSSA	
Presupuesto de Ejecución Material	1.354.788,76 €
Gastos Generales	176.122,54 €
Beneficio Industrial	81.287,33 €
A PRESUPUESTO CONTRATA	1.612.198,63 €
B COSTES DE PROYECTOS	94.575,00 €
C GASTOS DE GESTIÓN	170.677,36 €
D BENEFICIO URBANIZADOR	37.549,01 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN	1.915.000,00 €

10,00 % A+B
2,00 % A+B+C

De acuerdo con la Ficha de Características de la Unidad y la Proposición presentada, para el conjunto de terrenos sujetos al régimen de actuación integrada de la Unidad de Ejecución, resultan los siguientes datos en relación con las cargas totales de urbanización (sin coste de indemnizaciones y sin IVA):

Superficie total UE	36.086,21 m2s
Superficie neta UE	35.734,70 m2s
Edificabilidad industrial	22.096,82 m2t
Cs Costes de urbanización por m ² s	53,589368 €/m2s
Ct Costes de urbanización por m ² t	86,664054 €/m2t

En relación con la Base 13^a.II, procede asignar una valoración 80 puntos, equivalente al máximo de 100 puntos una vez deducidos 20 puntos, referidos a la valoración de los terrenos, puesto que esta no se expresa por preverse únicamente la retribución del urbanizador en metálico y haber concurrido un único interesado a la licitación.

En conclusión, previo informe del Convenio de programación y tramitación conforme a la Base 16^a.V, no se halla inconveniente técnico para aceptar la propuesta presentada y declarar aprobado el programa de actuación integrada promovido por la mercantil KARTOGROUP ESPAÑA, SL”

VII.- El Decreto de la Alcaldía n.º 2022-0784, de 25 de febrero de 2022, dictado de acuerdo con la propuesta de 24 de febrero de 2022 de la comisión técnica, que seleccionó y designó provisionalmente a KARTOGROUP ESPAÑA, SL como agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada para la delimitación y el desarrollo de la Unidad de Ejecución “Camí Xamussa” del suelo urbano del Plan General de Burriana, requiriéndole para que presentara la documentación señalada en las bases de programación, que ha sido aportada al expediente en fecha 14 de marzo de 2022 (RE 2525).

VIII.- El acta de la reunión de la comisión técnica constituida para la valoración de la solvencia económico-financiera de KARTOGROUP ESPAÑA, SL, de 1 de abril de 2022.

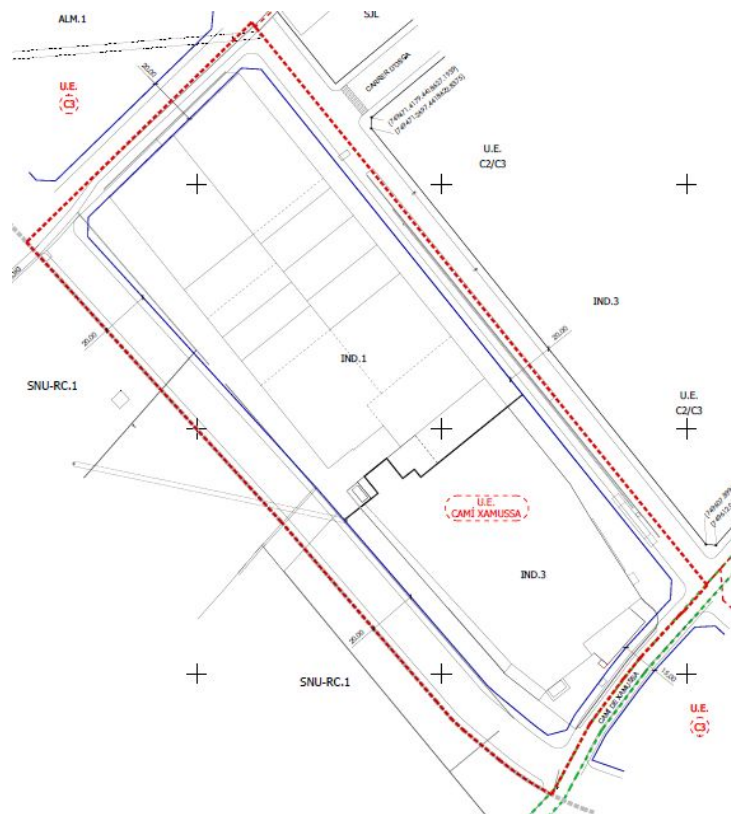
IX.- El informe de la Tesorería municipal respecto del estado de la garantía provisional depositada, de 20 de abril de 2022.

Considerando que es objeto del contrato la programación y ejecución de la Unidad de Ejecución “Camí Xamussa” delimitada en el ámbito de suelo urbano del Plan General, en régimen de gestión indirecta, de acuerdo con la alternativa técnica presentada por la mercantil KARTOGROUP ESPAÑA, SL y aprobada en fecha 2 de septiembre de 2021.



La UE "Camí Xamussa" delimitada se configura con los siguientes linderos:

- Linde noreste (NE): Unidad de ejecución de suelo urbano C2 y C3 redelimitada, completamente urbanizada.
- Linde sureste (SE): Resto de unidad de ejecución de suelo urbano C3 sin desarrollar, situada al sueste del camí Xamussa y vía pecuaria "Colada del Camino Carnicer y Caminás".
- Linde noroeste (NW): Resto de unidad de ejecución de suelo urbano C3 sin desarrollar, linderos sureste de las parcelas catastrales 9390904-05-06-07-08-09-10-11-12 13.
- Linde suroeste (SW): Límite de suelo urbano con suelo no urbanizable de régimen común general (SNU-RC1), resto de parcelas catastrales 9686401-02-03.



Considerando que el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) regula dos fases en el proceso de programación por gestión pública indirecta: a) la elección de la alternativa técnica del Programa y b) la formulación de las proposiciones jurídico-económicas y la selección del urbanizador; y teniendo en cuenta que en el presente procedimiento de selección del urbanizador en régimen de gestión indirecta se ha convocado la licitación en pública concurrencia, con respeto a las reglas de transparencia, trato igualitario y no discriminación, y que se han cumplido los trámites previstos en la Base 16ª de programación reguladora de la licitación, en los artículos 131, 132 y 133.2 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante TRLOTUP), así como lo dispuesto supletoriamente, en la legislación de contratos del sector público.

Considerando que en el expediente n.º 13391/2018 ha quedado acreditado: la personalidad jurídica y la capacidad de obrar de la mercantil KARTOGROUP ESPAÑA, SL así como que el firmante de la proposición jurídico-económica tiene poder bastante para





Magnífico Ayuntamiento de Burriana

firmar la oferta (RE 7879, de 14/07/2021); que KARTOGROUP ESPAÑA, SL ostenta la solvencia técnica y profesional requerida en las bases de programación (RE 10853, de 15/12/2021), que está al corriente de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social; y asimismo que KARTOGROUP ESPAÑA, SL dispone de la solvencia económica y financiera exigible conforme a la legislación de contratos del sector público (RE 2525 de 14/03/2022).

Considerando que la designación del urbanizador se acuerda por el Ayuntamiento Pleno al aprobar el Programa de Actuación Integrada y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico; y teniendo en cuenta que la adquisición de la condición de urbanizadora es siempre a riesgo y ventura del agente urbanizador 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. (Arts. 119 y 121 TRLOTUP).

Considerando que de acuerdo con el artículo 133 TRLOTUP la garantía provisional prestada por el agente urbanizador seleccionado se mantendrá hasta la firma del convenio de programación, momento en el que deberá constituir una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa que registrará hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta un 5 % de las cargas de urbanización previstas en el programa.

Considerando que los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación municipal. (Art. 133.3 y 178.2 TRLOTUP)

Vistos los informes técnicos obrantes en el expediente y el informe jurídico propuesta de la jefatura de la Sección II, emitido con la nota de conformidad de la Secretaría General, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Por todo lo anterior, con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente; este Ayuntamiento Pleno, como órgano competente, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Declarar aprobado el Programa de Actuación Integrada para la delimitación y el desarrollo de la unidad de ejecución “Camí Xamussa” en el ámbito de suelo urbano industrial del Plan General de Burriana, de acuerdo con la alternativa técnica aprobada por este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2021 y la proposición jurídico-económica presentada por KARTOGROUP ESPAÑA, SL; si bien, respecto de la propuesta de convenio urbanístico de programación, con las siguientes rectificaciones:

- De acuerdo con el artículo 13.2.e) del TRLOTUP, el documento a formalizar estará redactado haciendo uso de lenguaje inclusivo para hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas.
- En la estipulación cuarta, de “Obligaciones y compromisos del urbanizador”, el apartado f) de las funciones del urbanizador quedará redactado:
“Asumir la adquisición de los terrenos que, en su caso, le sean transmitidos a



cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan a participar en la reparcelación”

- En la estipulación cuarta, en las funciones específicas del urbanizador, el apartado b) se trasladará a la estipulación octava por referirse al régimen de garantías de las personas propietarias. Dicho apartado b) de la estipulación cuarta quedará redactado:

“El urbanizador prestará las garantías del proceso urbanizador contempladas en las bases de programación del Programa, en relación con los artículos 157, 158 y, en su caso, 159 TRLOTUP”

- En la estipulación cuarta, último párrafo, las consecuencias objetivas del incumplimiento grave están previstas en el artículo 172 TRLOTUP.
- En la estipulación sexta, de “Contratación y ejecución de obras y servicios”, el párrafo primero quedará redactado: *“Corresponde al urbanizador la contratación del empresario constructor y de todas cuantas personas profesionales intervengan en la redacción de los proyectos técnicos y documentos jurídicos que sean precisos para el desarrollo y la ejecución completa de la urbanización de la Unidad de Ejecución “Camí Xamussa” delimitada del suelo urbano del Plan General de Burriana”, por contravenir la redacción propuesta con lo previsto en el artículo 150.1.b) TRLOTUP y resultar incoherente con los gastos de gestión del urbanizador presentados.*
- En coherencia con lo arriba señalado, la estipulación octava, de “Derechos y obligaciones de las personas propietarias” incluirá el anterior apartado b) de la estipulación cuarta: *“Al objeto de asegurar el pago de las cuotas de urbanización en metálico por parte de las personas propietarias, será de aplicación el régimen de garantías urbanísticas previsto en los artículos 157 y 160 del TRLOTUP”.*
- En la estipulación octava, el párrafo tercero reflejará que para la retribución en metálico al urbanizador, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente.
- La estipulación novena, de “Plazos”, se ajustará a la redacción del artículo 147 TRLOTUP, de forma que el plazo máximo de que dispone el urbanizador para la presentación en el Ayuntamiento de los contenidos del artículo 147c) y e) del TRLOTUP contarán desde la formalización del contrato Ayuntamiento-urbanizador y no urbanizador-empresario constructor.
- La estipulación décima, de “Cumplimiento del contrato por el urbanizador y recepción de las obras” indicará expresamente que en la ejecución del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las consideraciones del informe de 7 de junio de 2021 de la dirección territorial de agricultura, desarrollo rural, emergencia climática y transición ecológica en tanto que afecta a la vía pecuaria denominada n.º 1 “Colada del Camino del Carnicer”, de forma que no se podrán colocar elementos que interrumpan u obstaculicen de modo perjudicial el paso de ganado o interfieran los usos compatibles o complementarios; y asimismo se cumplirán las indicaciones señaladas en el acuerdo plenario de aprobación de la alternativa técnica, a saber:
 - Antes del comienzo de la ejecución de las obras (acta de comprobación del replanteo) se presentarán por el urbanizador los informes de viabilidad de las compañías suministradoras, que confirmen la idoneidad de las soluciones proyectadas y sirvan de base al convenio a establecer con cada una de aquellas.





Magnífic Ajuntament de Burriana

- La red de telefonía propuesta deberá ejecutarse por cuenta del urbanizador con aquellas modificaciones que, si fuera el caso, indique la compañía Telefónica; de forma que la misma se deje en condiciones suficientes para la recepción de la red por parte de la compañía que gestiona el servicio.
- Dado que, según informe emitido por NEDGIA (RE 2182 de 17/03/2021), en la actualidad sí existen instalaciones de gas en la zona del proyecto, se observarán los condicionantes técnicos generales a tener en cuenta en la ejecución de obras próximas a instalaciones de gas.
- La mercantil KARTOGROUP ESPAÑA, SL presentará acreditación de haber aceptado las condiciones técnicas señaladas por I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, SAU respecto a la infraestructura eléctrica a desarrollar para dotar de suministro eléctrico a la actuación. los condicionantes señalados en el acuerdo plenario de aprobación de la alternativa técnica del Programa.

SEGUNDO.- Designar la condición de urbanizador del Programa de Actuación Integrada para la delimitación y el desarrollo de la unidad de ejecución "Camí Xamussa" a la mercantil KARTOGROUP ESPAÑA, SL, con CIF B09249087, representada por Francisco-Javier Riba Masjuan, domiciliada en 12530 Burriana, Partida Juan Rodrigo-Camino Xamussa s/n, como licitador que ha obtenido la mejor puntuación, con sujeción a las bases de programación rectoras de la licitación y demás circunstancias fijadas en su oferta.

TERCERO.- Requerir a KARTOGROUP ESPAÑA, SL, con CIF B09249087, para que preste la garantía definitiva del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución "Camí Xamussa" por el importe de 38.300,00€, equivalente al 2% de 1.915.000,00€ de cargas del programa, IVA no incluido, que podrá prestar en cualquiera de las formas previstas en el artículo 157 TRLOTUP.

CUARTO.- Advertir a KARTOGROUP ESPAÑA, SL que el cumplimiento de lo previsto en el dispositivo anterior es condición para la formalización del convenio urbanístico de programación, que deberá producirse en el plazo de 30 días a contar desde el siguiente al de la notificación del presente acuerdo, significando que si la mercantil KARTOGROUP ESPAÑA, SL desatiende el emplazamiento, decaerá su derecho, con incautación de la garantía provisional depositada.

QUINTO.- Una vez suscrito el convenio urbanístico de programación, **ordenar** la inscripción en el Registro municipal de Programas de Actuación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Camí Xamussa" delimitada en suelo urbano del Plan General; y, una vez inscrito en dicho registro municipal, ordenar la publicación de esta resolución aprobatoria y del texto íntegro 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.

SEXTO.- Dar traslado del presente acuerdo a los servicios técnicos municipales, a la Intervención municipal y a Tesorería municipal.

SÉPTIMO.- Notificar a las personas interesadas significando que, contra el 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 presente acuerdo queda a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta que la contiene, de conformidad y a los efectos previstos en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por el RD 2568/1986, de 28 de noviembre.

Lo que le traslado a usted para su conocimiento a los efectos oportunos.

En Burriana
el documento firmado electrónicamente
La Secretaria General

