

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO
P.A.I. UNIDAD DE EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL
ENSANCHE EN LA CALLE CASTELL DE MONTESA DE CANALS

REUNIDOS

De una parte, en calidad de Administración actuante, el Ayuntamiento de Canals, (en adelante EL AYUNTAMIENTO) y en su nombre y representación la Alcaldesa Doña M^a JOSÉ CASTELLS VILLALTA, y actuando como fedatario público el Secretario sustituto de la Corporación, Don RUBEN GOMAR MORANT

De otra parte, en calidad de Urbanizadores, *****, con DNI *****, representante de la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT SL, cuyo CIF es el número ***** domicilio social en c/ Almirante Catastro 15-3º-Izq. 46005 Valencia (En adelante LA URBANIZADORA)

Con el carácter con el que intervienen

EXPONEN

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

1.1. En fecha de 27 de noviembre de 2022 y nº de registro 2021011452, la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT SL al amparo de lo dispuesto en los artículos 119 120.1b y 124 del Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, TRLOTUP), solicitó el inicio de la tramitación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en el suelo urbano residencial del Plan General de Ordenación Urbana de Canals en el régimen de gestión por los propietarios.

Tras los trámites oportunos, incluyendo la exposición pública, por Resolución del Concejal de Urbanismo, de fecha 26 de mayo de 2.022, se resuelve:

Primero. - Admitir a trámite la solicitud de inicio para el desarrollo de la unidad de ejecución en suelo urbano C/ Castell de Montesa.

Segundo. - Remitir a la Alcaldía-Presidencia, en su condición de órgano ambiental, una vez que haya tomado conocimiento el órgano sustantivo toda la documentación para dar inicio al procedimiento de tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

Tercero. – Notificar la resolución a las personas interesadas

1.2. Considerando que dentro de la Proposición Técnico Jurídica de la Propuesta, se incluía un Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución, que debía ser sometida a la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica, en fecha 8 de abril de 2022 y Registro de entrada 3803/2022 la promotora presentó en aplicación del artículo 52 del TRLOTUP Documento Inicial Estratégico y Borrador del Estudio de Detalle, Estudio de Integración Paisajística, y Estudio de Inundabilidad el cual fue sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, el 26 de mayo de 2022 a cuyos efectos se efectuaron las consultas y la exposición pública previstas en el artículo 53 del TRLOTUP, tras lo cual se aprobó en fecha 2 de diciembre de 2022. el correspondiente Informe Ambiental y Territorial Estratégico, otorgando un plazo de 3 meses a la promotora para la presentación de la versión inicial íntegra del planeamiento, junto con el resto de la documentación integrante del Programa de actuación.

1.3. En enero de 2023, se presenta por parte de la URBANIZADORA la documentación íntegra del Programa de Actuación Integrada, incluyendo la Proposición Jurídico Económica, con proposición de Convenio Urbanístico y memorias de Viabilidad y Sostenibilidad Económica, así como la Proposición Técnica que incluye además de la versión íntegra del Estudio de Detalle, el Proyecto de Urbanización y Estudio de Género y Afección a la Infancia y la Adolescencia

En aplicación del artículo 55 del TRLOTUP toda la documentación incluido esta propuesta de convenio es sometida a información pública y consultas de los departamentos municipales con competencias afectadas por el mismo.

Contestadas la alegaciones presentadas y tras los ajustes en el proyecto requeridos por los informes recibidos, en fecha por el Pleno Municipal de Canals se procede a la aprobación íntegra de los documentos integrantes del P.A.I. adjudicando la condición de Agente Urbanizador en calidad de propietaria a la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT SL.

2.- PROPUESTA DE CONVENIO

2.1.- MARCO NORMATIVO CONTRACTUAL

El presente convenio urbanístico se formaliza en cumplimiento de lo previsto en los artículos 117.4 y 120.3 del TRLOTUP), y de conformidad al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Canals de fecha de por el que se aprueba el PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL UNIDAD DE EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE EN LA CALLE CASTELL DE MONTESA DE CANAL y se adjudica la condición de agente urbanizador por el sistema de gestión por propietarios a la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.

El presente convenio urbanístico cuyo objeto, de acuerdo con el artículo 117.4 de la TRLOTUP, constituye la regulación de los derechos y obligaciones del Urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa y de la Administración actuante.

El presente contrato tiene naturaleza administrativa especial y le resulta de aplicación supletoria las disposiciones de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del Sector Público, por la que se traspone al ordenamiento español la directiva comunitaria D2014/23/EU y2014/24/EU, de 26 de febrero de 2014.

2.2. OBJETO

Regir el proceso de urbanización de la U.E. en el suelo urbano residencial ensanche en la calle Castell de Montesa, cuya gestión se rige por el P.G.O.U de Canals y el Estudio de Detalle incluido en la Proposición Técnica del Programa.

El presente contrato, como señala la normativa anterior, tiene como objetivo las determinaciones del art 116 del TRLOTUP, es decir:

a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución. Esta tarea requerirá la elaboración de un Proyecto de Reparcelación (artículo 85 TRLOTUP), cuya elaboración e impulso es una de las funciones del Urbanizador (artículo 118.2.d TRLOTUP).

b) Urbanizar completamente la Unidad de Ejecución que comprende el PAI, realizando como mínimo las siguientes obras:

1 Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2 Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3 Red de saneamiento y sistema de evacuación de aguas

5 Red de distribución de energía eléctrica,

6. Red de alumbrado público.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico (artículo 29.2 TRLOTUP).

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales, en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración, y a cargo de los propietarios, la cesión de los suelos dotacionales públicos y del excedente de aprovechamiento previsto en el planeamiento. La cesión a la administración actuante del suelo dotacional público y del lucrativo equivalente al excedente de aprovechamiento se materializará en el Proyecto de Reparcelación (artículo 85.d TRLOTUP).

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas (costes de la transformación urbanística) y beneficios (aprovechamiento urbanístico), a través del procedimiento de reparcelación (artículo 85.b TRLOTUP), debiendo observarse las reglas de equidistribución previstas en los artículos 78 y 79 TRLOTUP para los ámbitos sometidos a Actuaciones Integradas. Estas reglas se determinan en los instrumentos de planeamiento, pudiendo el Proyecto de Reparcelación realizar ajustes relacionados con el uso de coeficientes correctores (artículo 89.2 TRLOTUP).

El Ayuntamiento ejerce a través de este sistema de gestión la función pública urbanística de su competencia suscribiendo para ello el presente convenio que se articula con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO DEL CONVENIO

La mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L, en su condición de adjudicataria asume la gestión de la ejecución del Programa para el desarrollo de la U.E. EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE EN LA CALLE CASTELL DE MONTESA DE CANALS, adquiriendo tal condición de agente urbanizador de conformidad al acuerdo plenario del Ayuntamiento de Canals de fecha de _____

El presente convenio de programación establece los derechos y obligaciones del agente urbanizador, el Ayuntamiento de Canals y los propietarios afectados por el programa de actuación integrada.

SEGUNDA. - COMPROMISOS QUE ASUME EL URBANIZADOR

De acuerdo con lo establecido en el artículo 118 del TRLOTUP y el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- 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 esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas 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 los propietarios adheridos al mismo.
- 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 los propietarios 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 necesidades funcionales de este.

El Urbanizador cumplirá sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el Programa de Actuación Integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse dicho Programa de Actuación Integrada.

Además, el Urbanizador responderá ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración.

TERCERA. - COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE CANALS

El Ayuntamiento de Canals, con carácter general, actuará como Administración actuante, con plena observancia de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del Sector Público.

En especial, el Ayuntamiento de Canals se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas bajo criterios de eficiencia y celeridad para asistir al Urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último para el buen fin del Programa de Actuación Integrada art 122 TRLOTUP.

El Ayuntamiento de Canals adquiere el compromiso de recibir las obras de urbanización objeto de programación sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con total sujeción al Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada.

La conservación de la urbanización será asumida por el Ayuntamiento de Canals en los términos del artículo 169 del TRLOTUP.

CUARTA. - RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 144 de la TRLOTUP, las relaciones de los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada y el Urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Las cargas totales del Programa de Actuación integrada ascienden a la cantidad de **1.587.521,51** Euros (IVA no incluido) y serán satisfechas por los propietarios de suelo en el modo y forma establecidos en los artículos 149 y 156 del TRLOTUP.

El cobro de las cuotas de urbanización exigirá previamente de autorización administrativa en los términos del artículo 156.2 del TRLOTUP .

QUINTA. - DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los derechos y deberes de los propietarios se regularán por lo dispuesto en la TRLOTUP, en lo que resulte de aplicación al Programa de Actuación Integrada.

El programa prevé la ejecución de obras en la calle Castell de Montesa, que son de interés a propietarios externos a la unidad. Estas obras inicialmente serán financiada por la URBANIZADORA, sin repercutir el coste de las mismas al resto de propietarios de la unidad.

De acuerdo con el artículo 152 del TRLOTUP, estos costes serán pagados por los propietarios externos beneficiados, en el momento en que se programen y reparcelen los suelos beneficiados con la urbanización en caso de actuaciones integradas, o bien en el momento en que obtengan nuevas licencias de obra y actividad para dichos inmuebles, si se gestionan a través de actuaciones aisladas.

La urbanizadora presentará al ayuntamiento PROPUESTA DE CANON DE URBANIZACIÓN junto con la Reparcelación del programa, para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, que deberá ser aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.

SEXTA. - PLAZOS DE EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Una vez aprobado y asignado el Programa de Actuación Integrada en sede municipal, la firma del convenio de programación tendrá lugar en el plazo de quince (15) días hábiles a contar desde la publicación del acuerdo de programación en el Diari Oficial de la Comunidad Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133.1.c) del TRLOTUP.

Suscrito el convenio urbanístico, el urbanizador contará con el plazo de CUATRO meses para presentar el proyecto de reparcelación, contados desde la finalización del plazo concedido a los propietarios para que manifiesten su opción de pago y prestación de garantías, según el art 148.2 del TRLOTUP.

El pago de las indemnizaciones en su caso derivadas del presente programa, exigibles para la previa inscripción del documento del proyecto de reparcelación, será de UN MES desde la aprobación del proyecto y resolución definitiva de los recursos de reposición presentados en su caso.

La URBANIZADORA podrá igualmente, de acuerdo con el artículo 100 del TRLOTUP, formular una REPARCELACIÓN VOLUNTARIA si alcanzase acuerdo con todos los propietarios interesados en el programa.

Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 30 DÍAS NATURALES desde la suscripción del acta favorable de replanteo de las mismas por las personas designadas al efecto y con competencia para ello. Dicha acta deberá firmarse dentro del plazo máximo de TRES MESES desde la inscripción en el Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación aprobado, o bien por contar con la autorización escrita de los propietarios, es decir desde la plena disponibilidad de los terrenos, afectados, salvo que se decida anticipar su inicio por el promotor de la actuación.

Las obras de edificación, podrán ser simultáneas a las de urbanización de acuerdo con lo indicado en el artículo 187.1 del TRLOTUP, a cuyos efectos se deberán prestar las garantías correspondientes, en los términos indicados en el artículo 162 del TRLOTUP.

El plazo máximo para la ejecución de la urbanización del PAI será de 18 MESES contados desde la fecha de la firma del acta de comprobación de replanteo, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga, que deberá ser expresamente acordada.

Conforme establece el artículo 115.5 del TRLOTUP, el plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias que justifiquen su prórroga, que no podrá otorgarse por un plazo total adicional a superior a cinco años.

El cómputo de los plazos podrá quedar suspendido siempre que medie fuerza mayor, caso fortuito o circunstancias imprevistas ajenas y no imputables al urbanizador entendiéndose incluidas las circunstancias reflejadas en el art 141.2 del TRLOTUP.

Se entiende expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización o suspensión de las actuaciones administrativas; catástrofes naturales como inundaciones; huelgas laborales que afecten al sector en la provincia de Canals y otras circunstancias análogas.

Así mismo, será causa de suspensión de los plazos, mediante resolución municipal, cualquier dilación, respecto de los plazos legalmente establecidos, de la que sean responsables las compañías suministradoras, la administración actuante o cualquier otro organismo administrativo y registral.

El plazo de garantía será de DOCE MESES desde la recepción de las obras conforme establece el artículo 168.1 del TRLOTUP y de conformidad a la Ley 9/2017 de contratos del sector público.

Los solares se edificarán en el plazo máximo de 6 años establecido en el artículo 188 TRLOTUP es decir, DOS años contados desde la terminación y recepción de las obras por el Ayuntamiento, prorrogables 4 años, siempre que los propietarios asuman el vallado, limpieza y mantenimiento de las mismas en las condiciones mínimas fijadas por el Ayuntamiento.

El urbanizador sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo los plazos y fases estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera actuaciones programadas e incluso simultaneirlas.

SÉPTIMA. - CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL URBANIZADOR

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 124 y 163 TRLOTUP. Sin embargo, el coste previsto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 163 del TRLOTUP (4.845.000 euros), de ahí que no sean de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (concurencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

El urbanizador contratará a su libre elección un empresario constructor para la ejecución material de las obras definidas en el Programa, siendo todas las obras financiadas íntegramente por éste, sin perjuicio de su derecho a alegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros. Así mismo el urbanizador podrá subcontratar con terceros las prestaciones auxiliares de ejecución del presente programa de actuación, comunicando previamente a la administración actuante dicha circunstancia.

Las relaciones contractuales que el urbanizador promueva con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán la transmisión a estos de las obligaciones contraídas por el propio urbanizador, en virtud del presente convenio, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

En virtud del art 165 del TRLOTUP el urbanizador podrá previa autorización expresa de la Administración actuante y mediante escritura pública, ceder la condición de agente urbanizador en favor de un tercero que se subrogue en los derechos y sus obligaciones. El nuevo urbanizador cesionario deberá prestar las garantías precisas para ello.

OCTAVA. - GARANTÍA DE PROMOCIÓN

La mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., asegura sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada, lo que asciende a la cantidad de **79.376,08** euros (artículo 158 del TRLOTUP).

Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por la TRLOTUP en desarrollo del programa de actuación integrada (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).

La garantía de promoción se podrá constituir por el Urbanizador por cualquiera de los medios y formas previstos en el artículo 157 TRLOTUP.

NOVENA. - EJECUCIÓN Y DESARROLLO. MODIFICACIONES DEL PROGRAMA

En cuanto a las circunstancias que puedan surgir durante la ejecución del Programa de Actuación Integrada y hasta su finalización –tales como modificaciones del Programa, retasación de cargas, subcontratación, etcétera-, se estará a lo establecido al respecto por el TRLOTUP y la legislación básica en materia de contratos del sector público.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará finalizado el periodo de garantía previsto en el art 168.1 de la TRLOTUP.

El precio global de la urbanización se considera precio cerrado, a riesgo y ventura del urbanizador, de forma que únicamente podrá formularse modificaciones debidamente justificadas según circunstancias previstas en el propio TRLOTUP y la legislación en materia de contratos del sector público.

El urbanizador tendrá derecho a las compensaciones correspondientes previstas en la ley estatal si la Administración actuante acordara la revocación anticipada del contrato de programación por causa no imputable al urbanizador, o cuando el inadecuado ejercicio de las potestades públicas impida el normal desarrollo de la actuación. Si se produjera la suspensión expresa o tácita por la administración actuante de las obras o de las actuaciones administrativas necesarias para la correcta ejecución del presente convenio durante un plazo superior a seis meses, el urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada, con las compensaciones que procedan en derecho.

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 le hubiera podido producir en sus propiedades y derechos afectados.

DÉCIMA. - VIGENCIA CADUCIDAD Y RESOLUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

EL Programa de Actuación Integrada se llevará a cabo conforme al presente convenio urbanístico, la proposición jurídico-económica, los demás documentos técnicos y jurídicos integrantes del Programa -así como los establecidos para su desarrollo- y al acuerdo de aprobación de la programación y asignación de la condición de agente urbanizador.

Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa de Actuación Integrada previstas en los artículos 171, 172 y 173 del TRLOTUP, así como las causas de remoción del Urbanizador en sus funciones del artículo 171.4 y concordantes de la TRLOTUP.

UNDÉCIMA. - RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

El presente convenio urbanístico, previos los trámites correspondientes, será aprobado por el Ayuntamiento de Canals y firmado por las partes, incorporado como anexo del programa presentado por la URBANIZADORA para su constancia en la tramitación de los documentos a inscribir en el registro municipal de programas.

El presente convenio tiene una naturaleza administrativa especial, se atenderá a lo dispuesto en el TRLOTUP y demás normativa de derecho público que, en su caso, resulte de aplicación.

Todo conflicto o litigio resultante de la ejecución, validez, existencia, alcance, contenido, suspensión, resolución o interpretación de este convenio urbanístico, se someterá a los Juzgados y Tribunales con jurisdicción sobre la localidad de Canals, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes, en la representación que ostentan firman el presente convenio urbanístico, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.