



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DEL RASPEIG

1045 CONVENIO DE PROGRAMACIÓN DE LA UA-18 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2022, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada de la UA-18 del Plan General Municipal de Ordenación de San Vicente del Raspeig, que incluye alternativa técnica con proyecto de urbanización (csv HDAA 3H24 KTXY KWN7 VQ4Q); proposición jurídico-económica (csv HDAA 3H3Q UHDL TWT2 ZKCM); y Convenio de programación (csv HDAA R3VH XAMN DE7A EMHL), y designar como agente urbanizador a la mercantil LAFORA6 DE GESTIÓN S.L.. El citado documento ha sido inscrito en el Registro de Programas de Actuación con el número 1/2023 de fecha 19/01/2023.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 133.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), se publica, a continuación, el texto íntegro del Convenio de programación, suscrito el 5 de enero de 2023, entre el agente-urbanizador (propietario) y el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

Esta información se publica igualmente en la página web del Ayuntamiento www.raspeig.org.

Texto del Convenio de programación de la UA-18 del PGMO:

REUNIDOS

De una parte, D. A.A.V., con DNI ***3870**, y D. J.S.S., con DNI ***6799**, en calidad de administradores mancomunados de la mercantil LAFORA6 DE GESTIÓN S.L., con CIF B-54996335, designada como agente urbanizador por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de diciembre de 2022.



Y, de otra parte, la Sra. D^a. María Asunción París Quesada, Alcaldesa-Presidenta accidental del Ayuntamiento de Sant Vicent del Raspeig por resolución núm. 6157 del 15/12/2022, en representación del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig con CIF P-0312200-I, y domicilio en plaça de la Comunitat Valenciana, 1, asistida por el Secretario accidental de la Corporación D. Armando Etayo Alcalde, ambos en la representación que ostentan en virtud del artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de diciembre de 2022 el convenio de programación y citado el agente urbanizador para su firma, en base a ello ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal suficiente y necesaria para este acto, libremente:

EXPONEN

NOTA PRELIMINAR.

En virtud del art. 172 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje tras la Ley 1/2019, de 5 de febrero de la Generalitat, en adelante **LOTUP**, y debido a la elección del sistema de gestión indirecta a iniciativa de los propietarios para el presente Programa de Actuación Integrada, se formaliza el presente Convenio Urbanístico que detalla las bases que han de regir la relación jurídica contractual entre los sujetos Propietario-Urbanizador (LAFORA6 DE GESTIÓN S.L.) y la Administración Pública local actuante (AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG).

ESTIPULACIONES

Primera. Urbanizador: LAFORA6 DE GESTIÓN S.L., con CIF B-54996335, como propietario mayoritario del ámbito de la Actuación, asume la obligación de urbanizar la Unidad de Ejecución U.A./18 del PGMO de San Vicente del Raspeig, conforme a los contenidos del correspondiente Programa de desarrollo de Actuación Integrada y su Alternativa Técnica.

Segunda. Administración urbanística actuante: El Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, con CIF P-0312200-I, como Administración Urbanística actuante vigilará y



controlará el exacto cumplimiento en la ejecución de obras de las determinaciones del Programa y Proyecto de Urbanización.

Tercera. Plazos: Se fija el plazo de 3 meses para la presentación del proyecto de reparcelación tras haber recibido notificación de la modalidad de pago optada por los titulares adheridos al programa de actuación integrada previsto en el art. 142 de la LOTUP, así como un plazo de 2 meses para proceder a la firma del acta de replanteo de las obras desde la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad y 12 meses para la conclusión de las obras de urbanización desde su inicio.

Cuarta. Garantías: El Urbanizador aportará las garantías previstas en los **artículos 150 a 151 de la LOTUP** con el fin de garantizar la ejecución del Programa de Actuación Integrada y su urbanización, incrementando el porcentaje del 2% de la estimación de cargas del Programa hasta el 5% de las cargas de urbanización previstas en el Programa de Actuación Integrada.

De conformidad con el **art. 152 de la LOTUP**, el Urbanizador garantizará el valor íntegro de las parcelas recibidas por los propietarios que le retribuyan en suelo mediante garantía en alguna de las modalidades previstas en el art. 150 de la propia ley.

En el supuesto de simultanearse las obras de edificación con las de urbanización, se garantizará mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble, todo ello de conformidad con el **art. 178 de la LOTUP**. El **art. 155** de la misma ley matiza que dicha garantía puede ser suplida, en beneficio del propietario que retribuye, por la garantía de retribución o la de aportación que, con idéntico fin, ya obre a disposición del ayuntamiento.

Quinta. Obligaciones y compromisos del urbanizador. LAFORA6 DE GESTIÓN S.L., en su calidad de propietario-Urbanizador se compromete a:

- Promover, financiar y gestionar el desarrollo de la totalidad de la Unidad de Ejecución U.A./18, desarrollándolo en los plazos y condiciones propuestas y aprobadas por la Administración local.



- Gestionar y urbanizar dicha Unidad de Ejecución de conformidad con lo establecido en el Proyecto de Urbanizador, con las observaciones de los técnicos municipales, aprobado definitivamente.
- Efectuar la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- Presentar ante el Excmo. Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig, un Proyecto de Reparcelación para toda la Unidad de Ejecución U.A./18, en el plazo de 3 meses tras concedérsele a todos los propietarios el trámite previsto en el **art. 142 de la LOTUP**.
- Asumir la financiación de las obras de urbanización a que viene obligado, sin perjuicio de su repercusión a la propiedad de los solares resultantes.
- Llevar a cabo la cesión gratuita a la Administración de los terrenos previstos de conformidad con el **art. 110.2) de la LOTUP**.
- Garantizar las obras de urbanización en forma y proporción suficientes, conforme se establece en el presente Convenio y en la proposición económico-financiera de conformidad con los **artículos 155 y siguientes** de la LOTUP.
- La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en esta ley respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas.

Sexta.- Vinculación al contenido del programa y responsabilidad del urbanizador. Art. 132 de la LOTUP.

1.- Los programas de actuación integrada deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido de sus documentos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas a favor de la administración actuante de acuerdo con la presente ley.

2.- El Urbanizador debe cumplir 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.

3.- El Urbanizador responderá, ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la administración, en cuyo caso será la administración la que se responsabilice de los daños y perjuicios causados.

4.- El incumplimiento del urbanizador en sus obligaciones derivadas del programa de actuación integrada producirá las consecuencias previstas en su convenio de programación y en la ley.

Séptima. Prerrogativas de la administración. Art. 134 de la LOTUP. Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la presente ley, la administración actuante ostenta la prerrogativa de interpretar los programas de actuación integrada, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.



Octava. Retribución al Urbanizador por los propietarios. El art. 142 de la LOTUP permite a los propietarios afectados adherirse al Programa asumiendo las cargas y obligaciones del Programa con los correlativos derechos que ello conlleva, debiendo manifestarlo expresamente en el plazo de dos meses desde la notificación de su emplazamiento de conformidad con el art. 141 de la LOTUP.

Los titulares afectados adheridos al Programa procederán preferentemente al pago en terreno de conformidad con el art. 143 de la LOTUP. En tal supuesto el pago se realizará en el proyecto de reparcelación.

En el supuesto de que optasen por la modalidad de pago en metálico tras aportar la garantía a favor del Urbanizador de su retribución (art. 141.1.e.3º de la LOTUP) realizarán el pago conforme al art. 149.2 de la LOTUP.

Novena. Retasación de cargas y revisión de precios: De conformidad con el art. 147 de la LOTUP, la retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada sólo procede por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable, remitiéndose al referido precepto para el resto de condiciones de la retasación.

Décima. En la medida en que se le reconoce al Excmo. Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig como excedente de aprovechamiento, la cesión del 5 % del aprovechamiento tipo y este no permite su concreción en parcela edificable, el aspirante a Urbanizador adquirirá dicho derecho en función del valor fijado en la proposición jurídico económica aprobada, concretándose su adjudicación en el proyecto de reparcelación.

Undécima. Cesión de la adjudicación del Programa: El urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición a favor de tercero que se subrogue en sus derechos y obligaciones. El cesionario deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente.

Duodécima. Subcontratación. En virtud del art. 159 de la LOTUP, el Urbanizador podrá contratar con terceros de su elección la realización de prestaciones auxiliares de la ejecución del programa de actuación integrada.



En todo caso, debe comunicar anticipadamente a la administración la identidad de sus empresarios colaboradores, abstenerse de contratar con aquellos que estén legalmente incapacitados o inhabilitados para el desempeño de tales funciones y nunca dispensarles condiciones más desfavorables de las que, por ley, protegen a los subcontratistas del sector público.

Los subcontratistas quedarán obligados ante el urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la gestión del programa ante la administración.

Decimotercera. Penalizaciones. En caso de incumplimiento por parte del Urbanizador, se estará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público a efectos de fijar sus penalizaciones, sin perjuicio de las prerrogativas de la administración recogidas en el **art. 134 de la LOTUP**.

Decimocuarta. Finalización normal del programa de actuación integrada. Recepción y conservación de la urbanización. El **art. 160 de la LOTUP** regula la finalización del programa de actuación integrada, estableciendo que éste concluye con la recepción o puesta en servicios de las obras de urbanización.

Por su parte el **art. 162 de la LOTUP**, recoge la finalización de forma anormal, cuando ésta se ha producido por caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.

Decimoquinta. Reserva Vivienda Protección Pública: Previendo la Ordenanza que regula la edificación a desarrollar en la Actuación que se corresponde con la Sección 6 Ordenanza VA (Vivienda Adosada), aparte del uso residencial, la admisión del uso dotacional y terciario, se prevé una reserva del 30 % de la edificabilidad destinada a VPP para el supuesto destinarse la misma al uso residencial, excluyéndose para el resto de usos.

Decimosexta. Normativa aplicable: El régimen jurídico que regula este Convenio se sustancia en el marco jurídico que encabeza la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje tras la Ley 1/2019, de 5 de febrero de la Generalitat junto con el resto de disposiciones concordantes en materia de Derecho Sectorial Urbanístico, la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el Código Civil, las determinaciones particulares que resultan del Programa y del acuerdo aprobatorio del mismo.



DILIGENCIA DE CORRECCIÓN- Para hacer constar que toda referencia que hace el texto que antecede a la Ley 1/2019 (LOTUP), que se encuentra derogada, se entiende referida a los artículos concordantes del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) que es el texto vigente.

San Vicente del Raspeig, 8 de febrero de 2023.-El Alcalde: Jesús Villar Notario