

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT. GESTIÓN POR LOS PROPIETARIOS.

| | |
|------------------|---|
| INICIATIVA | Propietarios incluidos en la UE 7 Representante: Francisco Barreda Vayá (NIF: 73397289B) |
| TÉCNICO REDACTOR | Vicent Monfort Orenga - Arquitecto Col. 13710 COACV |
| FECHA | marzo de 2023 |

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

ÍNDICE

1 MEMORIA

- 1.1 DATOS DE PARTIDA
- 1.2 MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN
- 1.3 PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN A DESARROLLAR
- 1.4 OBJETO DEL PROGRAMA
- 1.5 Objetivos legales del programa
- 1.6 RÉGIMEN DE GESTIÓN POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS
 - 1.6.1 Propietarios de las parcelas que engloba el Programa
- 1.7 AGENTE URBANIZADOR
- 1.8 CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - 1.8.1 Estimación de los costes de ejecución de la actuación
- 1.9 RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR
- 1.10 ESTIMACIÓN DE PLAZOS
- 1.11 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2 CONVENIO URBANÍSTICO

PREÁMBULO

COMPARECEN

INTERVIENEN

MANIFIESTAN

ESTIPULACIONES

Ámbito

Obras de urbanización

Compromisos sustantivos que asume la propiedad

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

Financiación de los costes de obras de urbanización comunes a varias actuaciones.

Plazos

Contratación de obras y servicios

Garantía que presta la propiedad para asegurar sus compromisos

Conclusión del programa. Recepción y conservación de obras de urbanización.

Cesión de terrenos y adquisición del aprovechamiento urbanístico

Responsabilidad por daños

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

1 MEMORIA

1.1 DATOS DE PARTIDA

La presente documentación contiene una propuesta de PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA de iniciativa por los propietarios para su aprobación por el Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat.

La propuesta que se presenta ha sido redactada de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV del Título II del Libro II 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 (DL 1/2021).

Se incluye de forma específica el contenido indicado en el artículo 117 del DL 1/2021.

El Programa se promueve por iniciativa de los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE-7 del PGOU del municipio de Atzeneta del Maestrat.

1.2 MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN

El presente Programa se formula o redacta dentro del siguiente marco jurídico:

- 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.
- Plan General de Atzeneta del Maestrat, aprobado definitivamente en la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de noviembre de 2022 y publicado en el BOP el 3 de diciembre de 2022.

1.3 PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN A DESARROLLAR

Según el artículo 73 del DL 1/2021:

1. *Las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas*
2. *Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.*

Dado que se actúa en el ámbito completo de unidad de ejecución (UE7), el procedimiento indicado es de la actuación integrada.

1.4 OBJETO DEL PROGRAMA

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene como objeto:

- Ordenar el proceso de gestión urbanística.
- Regular las relaciones entre personas propietarias, agente urbanizador y administración.
- Determinar los derechos y obligaciones de las personas afectadas, delimitando su contenido económico.
- Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.

1.5 OBJETIVOS LEGALES DEL PROGRAMA

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene como objetivos legales:

- Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas
- Urbanizar completamente la unidad de ejecución 7, realizando las obras necesarias para ello.
- 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.
- Obtener gratuitamente, a favor de la administración los suelos dotacionales y las parcelas que legalmente correspondan con destino al patrimonio público del suelo.
- Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

1.6 RÉGIMEN DE GESTIÓN POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS

Según el artículo 124 del DL 1/2021:

Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido.

Según lo dispuesto anteriormente, en régimen de gestión por las personas propietarias y dado que el presente documento no conlleva la modificación de planeamiento, no se deberá someter a evaluación ambiental estratégica y se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 61, sin tener en cuenta los artículos 52 y 53.

1.6.1 Propietarios de las parcelas que engloba el Programa

| Parcela aportada | Finca | Ref. Catastral | Propietario | NIF | % Propiedad |
|------------------|---------------|----------------|--------------------------|-----------|-------------|
| 1 | 4171 | 10617BOYK4519S | Automecánica ADPAMOGI | B12471777 | 100% |
| 2 | 4173 | 1061702YK4516S | Jose Luis Monfort Escrig | 18935073R | 50% |
| | | | Rafael Gil Miralles | 18689387R | 50% |
| 3 | 4172 | 10617B3YK4516S | Rafael Gil Miralles | 18689387R | 100% |
| 4 | No registrada | 1061716YK4516S | Francisco Barrera Vayá | 73397289B | 100% |
| 5 | 1608 | 1061701YK4516S | Vicente Bellés Beltrán | 73373291W | 50% |
| | | | Mª Rosa Segarra Belles | 73361428F | 25% |
| | | | Jose Segarra Belles | 18893782H | 25% |

1.7 AGENTE URBANIZADOR

Según el artículo 120 del DL 1/2021, la administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

Se designa como Agente Urbanizador al conjunto de personas propietarias de los terrenos de titularidad privada, ya que ninguno de los propietarios dispone como mínimo del 50% de la superficie de los terrenos.

No obstante, a efectos administrativos y de representación, se designa al propietario mayoritario:

Francisco Barreda Vayá, con NIF: 73397289-B

Domicilio: Av. Sant Isidre, 24, 12132 Atzeneta del Maestrat (Castelló)

1.8 CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En cuanto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta del DL 1/2021. Sin embargo, el coste provisto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 163 (4.845.000€). 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.

1.8.1 Estimación de los costes de ejecución de la actuación

Se estiman los costes generales de la actuación, según lo establecido en el artículo 150 del DL 1/2021:

(No se incluyen los gastos notariales y de registro de las fincas resultantes, que serán sufragados por cada propietario en el momento de inscripción dependiendo de las condiciones particulares de las mismas).

| RESUMEN DE CARGAS FIJAS Y VARIABLES | | | COSTE |
|-------------------------------------|---|---------------------------------|--------------|
| CARGAS FIJAS | Obras | Extensión línea Iberdrola | 1.042,48 € |
| | | Presup Ejecución Material (PEM) | 83.918,20 € |
| | | Presup Ejecución Contrata (PEC) | 99.862,66 € |
| | | IVA 21% | 21.190,08 € |
| | | Total obras | 122.095,22 € |
| | Honorarios técnicos (10%) | Base imponible (10% s. PEM) | 8.391,82 € |
| | | IVA 21% | 1.762,28 € |
| | | Total honorarios | 10.154,10 € |
| | Gastos de gestión del agente urbanizador | | - € |
| | urbanizador | | - € |
| CARGAS VARIABLES | Indemnizaciones por derribos | | - € |
| | Indemnizaciones por obras de urbanización previas | | 104.863,69 € |
| | Gastos de realojo y retorno | | - € |
| | Canon de urbanización | | - € |
| TOTAL | | | 237.113,01 € |

1.9 RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR

Dado que la actuación es promovida por los propietarios de los terrenos, no se designa una figura de agente urbanizador externa, si no que la responsabilidad recae sobre todos los propietarios de manera solidaria, en función del porcentaje de participación de que dispongan.

No obstante, se deberá constituir una sociedad entre todos, a efectos de gestionar los gastos y beneficios vinculados al programa.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

1.10 ESTIMACIÓN DE PLAZOS

Se establece a continuación una tabla de estimación de plazos, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el programa y el plazo total de ejecución de la actuación.

El plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 del DL 1/2021.

Todos los importes designados en el diagrama incluyen el 21 % de IVA.

| FASE | ACTIVIDAD | MES 1 | MES 2 | MES 3 | MES 4 | MES 5 | MES 6 | MES 7 | MES 8 | MES 9 | MES 10 | | | | MES 11 | | | | MES 12 | | | | MES 13 | | | | MES 14 | | | | MES 15 | | | |
|--------------------------------------|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|-------------|-------------|-----|-------------|-----|-----|-----|-------------|-----|-----|-----|-------------|-----|-----|-----|--------------|--|--|------|--------------|--|--|--|
| | | S1 | S2 | S3 | S4 | S5 | S6 | S7 | S8 | S9 | S10 | S11 | S12 | S13 | S14 | S15 | S16 | S17 | S18 | S19 | S20 | S21 | S22 | S23 | S24 | | | | | | | | | |
| 1. TRAMITACIÓN DE PROGRAMA (PAI) | 1.1 ADMISIÓN A TRÁMITE 1. 2 APROBACIÓN DE ALTERNATIVA TÉCNICA Y PROPUESTA JURÍDICO-ECONÓMICA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. TRAMITACIÓN DE TÉCNICA DE GESTIÓN | 2.1 APROBACIÓN DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. EJECUCIÓN DE OBRAS | 3.0 EXTENSIÓN LINEA IBERDROLA | | | | | | | | | 1.261,40 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.1 MOVIMIENTO DE TIERRAS | | | | | | | | | | | | 11.793,18 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.2 NIVELACIÓN | | | | | | | | | | | | | | 19.203,13 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.3 FIRMES Y PAVIMENTOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.4 RED DE SANEAMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.5 RED DE PLUVIALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.6 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.7 RED ELÉCTRICA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.8 ALUMBRADO PÚBLICO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.9 RED DE TELECOMUNICACIONES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.10 CONEXIONES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.11 GESTIÓN DE RESIDUOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.12 SEGURIDAD Y SALUD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HONORARIOS TÉCNICOS | PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA | 1.015,41 € | 3.046,23 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | PROYECTO DE REPARCELACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | DIRECCIÓN DE OBRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALORACIÓN ECONÓMICA | CONTROL DE CALIDAD | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | VALORACIÓN (INCL. 21% IVA) [€] | 1.015,41 € | 3.046,23 € | - € | - € | - € | 3.046,23 € | - € | - € | 1.261,40 € | | 13.168,05 € | | | 21.727,50 € | | | | 31.002,51 € | | | | 10.402,67 € | | | | 18.769,73 € | | | | 28.809,59 € | | | |
| | VALORACIÓN (INCL. 21% IVA) [%] | 1% | 2% | 0% | 0% | 0% | 2% | 0% | 0% | 1% | | 10% | | | 16% | | | | 23% | | | | 8% | | | 14% | | | | 22% | | | | |
| | VALORACIÓN ACUMULADA (INCL. 21% IVA) [€] | 1.015,41 € | 4.061,64 € | 4.061,64 € | 4.061,64 € | 4.061,64 € | 7.107,87 € | 7.107,87 € | 7.107,87 € | 8.369,27 € | | 21.537,33 € | | | 43.264,82 € | | | | 74.267,34 € | | | | 84.670,01 € | | | | 103.439,73 € | | | | 132.249,32 € | | | |
| | VALORACIÓN ACUMULADA (INCL. 21% IVA) [%] | 1% | 3% | 3% | 3% | 3% | 5% | 5% | 5% | 6% | | 16% | | | 33% | | | | 56% | | | | 64% | | | 78% | | | | 100% | | | | |

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

1.11 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se debe tener en cuenta que el presente Programa se redacta al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de Atzeneta del Maestrat (PGOU), recientemente aprobado, el cual es acorde a los parámetros de crecimiento contemplados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

La programación de la UE7 tiene como objeto completar una trama urbana ya existente, con urbanización parcial.

Cabe resaltar además que la presente propuesta de desarrollo ha sido motivada por los mismos propietarios del suelo, para uso y disfrute propio.

Para analizar la viabilidad económica se tienen en cuenta los cálculos realizados en la memoria de sostenibilidad económica del PGOU, que estudia los costes que suponen el desarrollo y ejecución de las actuaciones y valora si, una vez obtenido el producto inmobiliario previsto, su puesta en el mercado será capaz de soportar los gastos calculados y generar un beneficio aceptable a promotores teniendo en consideración la premisa expuesta.

Para la UE7 se establece:

Área (m²): 3.966,81

Superficie manzanas (m²): 2.591,76

Edificabilidad – Aprovechamiento objetivo (m²t): 6.995,81

Aprovechamiento subjetivo (m²t): 6.646,02

Excedente de aprovechamiento (m²t): 349,79

Índice de edificabilidad neta IEB: 1,76

Para el cálculo del coste de las obras de urbanización se adopta un valor estándar por metro cuadrado urbanizado para los viales y para las áreas ajardinadas en función del módulo de urbanización de viales publicado por el IVE, resultando un ratio de 120 €/m² para viario y de 44 €/m² para zona verde. Aplicando estos parámetros a las definiciones del Plan General es posible conocer el coste de urbanización de las UE.

Al coste de ejecución de las obras de urbanización es necesario añadir otros gastos que deben sufragarse para el desarrollo de una actuación urbanística, como son los honorarios técnicos para la redacción de documentos, los gastos de gestión e indemnizaciones. Los gastos añadidos se estiman en un 20 % del valor de ejecución de la urbanización. Resultando un ratio de 144 €/m² para viario y 52,8 €/m² para zona verde.

Aplicando lo indicado, los costes de urbanización del desarrollo de la UE7 quedan:

| ÁMBITO | ÁREA (m ²) | SUP. EDIFICABLE (m ²) | SUP. VIARIO (m ²) | SUP. ZONA VERDE (m ²) | COSTE EJE. VIARIO (€) | COSTE EJE. ZONA VERDE (€) | COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (€) | GASTOS AÑADIDOS (€) | COSTE TOTAL URBANIZACIÓN (€) |
|--------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------|
| U.E.-7 | 3.966,81 | 2.591,76 | 1.375,05 | | 165.006,00 € | | 165.006,00 € | 33.001,20 € | 198.007,20 € |

De acuerdo con la estimación de gastos realizada en apartados anteriores, y en base al proyecto de obras redactado (Alternativa Técnica) se verifica que los gastos previstos para el desarrollo de la UE7 se encuentran por debajo de lo establecido en el estudio económico del PGOU, quedando justificada su viabilidad.

129.747,37€ < 198.007,20 € → El coste total previsto en esta actuación queda un 34,48% por debajo de los límites del PGOU. Por tanto, se verifica la viabilidad de la actuación.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

2 CONVENIO URBANÍSTICO

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

En Atzeneta del Maestrat, a xx de xxxx de 2023

PREÁMBULO

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento, de lo previsto en el artículo 117 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 (DL 1/2021, actualizado a fecha 07/11/2022) y de lo acordado en aplicación de la misma, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat, adoptado en sesión de fecha xx de xxxx de 2023 de **aprobación** del Programa de Actuación Integrada para desarrollo de la Unidad de Ejecución 7" del Plan General de Ordenación Urbana de Atzeneta del Maestrat (PGOU).

En dicho acuerdo el Ayuntamiento resolvió aprobar este Programa, en régimen de gestión por las personas propietarias.

Este Convenio tiene por objeto regular las relaciones y compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la mencionada Actuación Integrada, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación:

COMPARECEN

De una parte, **NOMBRE APELLIDOS** Alcalde del Ilustrísimo Ayuntamiento de este municipio, el que se encuentra asistido en este acto del Secretario General de la Corporación, a los solos efectos de autorizar, con las garantías y responsabilidad inherentes, las actas de este convenio, de acuerdo con lo dispuesto en el 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.

De otra parte, **NOMBRE APELLIDOS**, vecino de Atzeneta del Maestrat, con domicilio en xxxxxxxxxxxx, y NIF XXXXXXXXXX, como representante de los propietarios incluidos en la UE7.

INTERVIENEN

Don **NOMBRE APELLIDOS** lo hace en nombre y representación del ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ATZENETA DEL MAESTRAT, de acuerdo con las atribuciones que le confiere el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y facultado por acuerdo plenario de fecha XX de XXXXXX de XXXX por el que se aprobó el contenido del presente convenio. (EL AYUNTAMIENTO)

Don **NOMBRE APELLIDOS** en su propio nombre y representación (LA PROPIEDAD)

MANIFIESTAN

1. Por LA PROPIEDAD se presentó en fecha XX de XXXXXX de XXXX, una Alternativa Técnica de Programa y una Proposición Jurídico-Económica para el Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 7 de Atzeneta del Maestrat, delimitada gráficamente en los planos de la Alternativa Técnica.

2. Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día XX de XXXXXX de XXXX, adoptó, entre otros acuerdos,

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

ACORDAR LA GESTIÓN INDIRECTA POR LOS PROPIETARIOS mediante la aprobación del Programa de Actuación Integrada formado por la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica; el nombramiento de todas las personas propietarias como promotores de la actuación, y a FRANCISCO BARREDA VAYÁ, con NIF 73397289-B como representante a efectos administrativos, por ser el propietario mayoritario de la UE7, según la propuesta jurídico-económica formulada por LA PROPIEDAD.

Y los comparecientes, declarando tener plena capacidad jurídica y de obrar y por mutuo acuerdo, convienen en obligarse con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Ámbito

Es el comprendido dentro del ámbito recogido en la Alternativa Técnica, Unidad de Ejecución 7.



Superficie del ámbito: 3.966,81 m2s.

En el presente convenio, se recoge la afección con LA PROPIEDAD, que incluye la parcela con los siguientes datos identificativos:

Nº de parcela según proyecto de Reparcelación: XX

Ref. Catastral: XXXXXXXXXXXXXXXX

Finca Registral: XXXX

LA PROPIEDAD se compromete a costear y ejecutar las obras de urbanización que figuran en el proyecto de Urbanización que se presentó ante el Ayuntamiento y que ha sido aprobado, según los coeficientes de reparto adjudicados.

Obras de urbanización

Son las previstas en la Alternativa Técnica aprobada junto al Programa por el Excmo. Ayuntamiento de Atzeneta del Maestrat, de conformidad con las directrices de la Administración y confirmadas con LA PROPIEDAD.

Compromisos sustantivos que asume la propiedad

LA PROPIEDAD promoverá, financiará y gestionará materialmente la urbanización, de conformidad con el Ordenamiento Jurídico, el Planeamiento vigente y las cláusulas de este convenio.

LA PROPIEDAD promoverá la gestión de la Unidad de Ejecución elaborando los proyectos que sean precisos y/o desarrollando las negociaciones oportunas con la Administración y los propietarios.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

LA PROPIEDAD se obliga a urbanizar la Unidad de Ejecución 7, con la descripción y calidades señaladas en la Alternativa Técnica, y las observaciones que hayan podido establecerse por EL AYUNTAMIENTO, aceptadas por el Urbanizador.

LA PROPIEDAD financiará el coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa descrito en la Alternativa Técnica. Este compromiso será garantizado en la forma y proporción que se prevé en la cláusula correspondiente de este Convenio.

Todos los costes anteriores serán financiados por LA PROPIEDAD responsable de la Actuación en exclusiva, en función del reparto establecido en el Proyecto de Reparcelación.

Si EL AYUNTAMIENTO, al ejecutar el Programa impusiera determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que sean consideradas de interés general prioritario o alterara el desarrollo normal de la actuación, comprometerá el gasto público necesario para financiarlas.

La revisión, rescisión, revocación o caducidad del Programa se adoptarán, en los casos en que procedan, previa audiencia de LA PROPIEDAD y mediante declaración expresa.

Financiación de los costes de obras de urbanización comunes a varias actuaciones.

Si como consecuencia de la urbanización del presente Programa, LA PROPIEDAD debe asumir costes de obra pública de común utilidad a varias actuaciones conexas, LA PROPIEDAD podrá acogerse a lo previsto en el artículo 152 del DL 1/2021 respecto de su derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.

Plazos

El plazo de ejecución de las obras será de SEIS MESES desde el día siguiente de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo entre representantes municipales y LA PROPIEDAD.

El plazo de liquidación y replanteo definitivo será de UN MES desde la recepción de las obras de urbanización.

El cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad de LA PROPIEDAD, como retrasos en la tramitación administrativa, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.

Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas, entre otras, las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; retraso en la emisión de informes y en la adopción de acuerdos y resoluciones; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Castellón, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

En cualquier caso, para que opere la suspensión del cómputo del plazo será necesaria una previa comunicación escrita de LA PROPIEDAD al AYUNTAMIENTO, en la que se detallen y justifiquen, motivadamente, las causas que aconsejen la suspensión. A continuación, el AYUNTAMIENTO aceptará o denegará, mediante acuerdo administrativo, dicha petición de suspensión, señalando el plazo de suspensión (indefinido, sujeto a condición o por tiempo cierto) y asumiendo en última instancia la interpretación de los conceptos de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad de LA PROPIEDAD.

Contratación de obras y servicios

En cumplimiento del artículo 163 del DL 1/2021, LA PROPIEDAD no tiene la obligación de realizar licitación pública para la contratación de la ejecución de las obras de urbanización, por no superar la cuantía señalada en el apartado 2 del citado artículo.

Las relaciones contractuales que LA PROPIEDAD entable con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este Convenio con la Administración, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

Corresponde LA PROPIEDAD designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, sin perjuicio de las facultades que corresponden al representante municipal designado para el seguimiento y control de las obras de urbanización.

Garantía que presta la propiedad para asegurar sus compromisos

El presente Programa tiene asegurado el cumplimiento de sus previsiones con la garantía prestada y mantenida de conformidad con el artículo 157 y 158 del DL 1/2021.

No obstante, LA PROPIEDAD podrá modificar la cantidad garantizada a medida que las obras de urbanización se encuentren ejecutadas y hayan sido supervisadas favorablemente por los Servicios Técnicos municipales, en las cantidades que se indiquen para tales obras ejecutadas en la Alternativa Técnica. El silencio de la Administración a la solicitud de supervisión se entenderá favorable si no se produce una resolución expresa en el plazo de un mes desde la petición escrita.

LA PROPIEDAD asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del **X%** del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la Administración, que será devuelta a LA PROPIEDAD una vez recibidas las obras por parte del AYUNTAMIENTO.

Conclusión del programa. Recepción y conservación de obras de urbanización.

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

Las obras de urbanización serán recibidas por acto expreso de la administración 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. Todo ello tal como queda definido en el artículo 168 del DL 1/2021.

La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del AYUNTAMIENTO desde su recepción, siendo antes de LA PROPIEDAD, salvo la reparación de vicios constructivos.

Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que LA PROPIEDAD responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación.

Aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración

De acuerdo con lo establecido en el artículo 82 del DL 1/2021, y en consonancia con la consulta realizada al Servicio Territorial de Urbanismo de Castelló a través del expediente GVA-SOLCON-3073324. C20230073:

Por tratarse de una unidad de ejecución en suelo urbano, ubicada en un ámbito parcialmente urbanizado y sin incremento de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior, no se prevé que exista cesión de aprovechamiento.

Responsabilidad por daños

LA PROPIEDAD 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 el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación o terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización y debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de Reparcelación, siempre y cuando estas actuaciones se hayan realizado con el visto bueno del Ayuntamiento.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 7, ATZENETA DEL MAESTRAT.

Iniciativa: Propietarios UE7

Emplaz: Calle Setena de Culla, 12132 Atzeneta del Maestrat

Este Convenio forma parte de la documentación del Programa para la ejecución de la Actuación Integrada para desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 7.

En el lugar y fecha indicados en el encabezamiento y como prueba de su conformidad, firman los intervinientes en duplicado ejemplar y a un solo efecto.

En Atzeneta del Maestrat, a XX de XXXXXX de XXXX

POR EL AYUNTAMIENTO DE ATZENETA DEL MAESTRAT

SR. ALCALDE-PRESIDENTE

SR. SECRETARIO DE LA CORPORACIÓN

Fdo. NOMBRE APELLIDOS

Fdo. NOMBRE APELLIDOS

POR LA PROPIEDAD

Fdo. NOMBRE APELLIDOS