

**CONVENIO REGULADOR DE LAS RELACIONES ENTRE
EL AYUNTAMIENTO DE TORRENT Y EL AGENTE
URBANIZADOR PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
SERRA PERENXISA 1 DE TORRENT**

En Torrent, a 28 noviembre de 2007

REUNIDOS

De una parte D^a. MARIA JOSÉ CATALÁ VERDET, Alcaldesa de Torrent, asistida por D. FERNANDO SALOM HERRERO, Secretario General del Ayuntamiento, a los solos efectos de dar fe del presente documento

De otra parte D. MIGUEL CANOVAS CORBALÁN mayor de edad, con DNI nº 19.455.317-P, vecino de Torrent, con domicilio en la calle Santa Rosa de Lima, nº 49

INTERVIENEN

D^a MARÍA JOSÉ CATALÁ VERDET en calidad de Alcaldesa del Ayuntamiento de Torrent.

D. MIGUEL CANOVAS CORBALÁN en nombre y representación de la mercantil Miguel Canovas Sociedad de Actuación S.L., adjudicataria del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Serra Perenxisa 1 de Torrent y designada Urbanizadora de la actuación. La representación que ostenta, en calidad de Administrador único de la sociedad, queda acreditada en la escritura otorgada ante el Notario de Valencia Don Carlos Fluixa Pavia, en fecha diecisiete de diciembre de 2002, al número mil ciento veintidós de su protocolo, de la que exhibe primera copia al firmar el presente documento.

D. FERNANDO SALOM HERRERO en calidad de Secretario General de Ayuntamiento de Torrent, por razón del cargo y para dar fe del acto, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 113, regla 6^a, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

Se reconocen los comparecientes capacidad legal para otorgar el presente convenio urbanístico y

EXPONEN

1.- Que la mercantil Miguel Canovas Sociedad de Actuación S.L. ha presentado un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de los terrenos que integran la U.E. Serra Perenxisa 1 de Torrent.

2.- Que el Ayuntamiento de Torrent, en sesión plenaria celebrada el día 25 de julio de 2007, ha acordado ejecutar la referida Actuación Integrada por gestión indirecta, aprobando el Programa y adjudicando a la mercantil Miguel Canovas Sociedad de Actuación S.L la condición de Urbanizador de la actuación.

3.- Que de acuerdo con el régimen transitorio de la legislación urbanística valenciana el Programa de Actuación Integrada se ha tramitado conforme a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por la cual también se rige su contenido, pero habrá de someterse a la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana la prestación de garantías, la firma del presente contrato, la contratación y ejecución de las obras de urbanización, la redacción, contenido, tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación, la retasación de cargas y la imposición de cuotas; por lo que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 138 de la LUV, suscriben el presente convenio de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Compromisos del Urbanizador.

1.1.- Proyectos.

Le corresponde al Urbanizador la elaboración de cuantos proyectos y documentos sean necesarios para ejecutar la actuación objeto del presente convenio, y en especial:

a) El Proyecto de Urbanización y sus modificaciones o suplementos que resultaren necesarios para el mejor desarrollo de la actuación programada, de acuerdo con las previsiones del Anteproyecto aprobado y las directrices de la Administración actuante.

El Anteproyecto de Urbanización redactado tiene el nivel de detalle que el proyectista y el licitante consideran adecuado para determinar el coste de la actuación. La información necesaria para su redacción también es responsabilidad del proyectista, el cual decide cuando

es suficiente (por ejemplo si se requiere ya en esta fase la redacción de un estudio geotécnico, el número de catas a realizar en el terreno, le realización de levantamientos topográficos, etc.).

Por lo tanto con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización no se podrá modificar la previsión de cargas estimadas en el Anteproyecto, ni aducir como causa no previsible para su incremento la falta de detalle o de información disponible, que en cualquier caso puede obtenerse al amparo de lo establecido por el artículo 44 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

b) El Proyecto de Reparcelación necesario para gestionar el planeamiento.

A tal efecto, y como base previa y necesaria para la redacción de dichos proyectos, el Urbanizador efectuará el correspondiente levantamiento topográfico sobre el terreno siguiendo las indicaciones del Topógrafo del Ayuntamiento.

Asimismo el Urbanizador se compromete a presentar, junto con el Proyecto de Reparcelación, nota simple de todas las fincas afectadas por la reparcelación, sin perjuicio del cumplimiento de todos los trámites legales exigibles.

1.2.- Deber de información a los propietarios afectados para posibilitar el ejercicio de sus derechos

Dado que el Urbanizador es el propietario único de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, no se le impone el deber de información a los propietarios afectados regulado en el artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana.

1.3.- Contratación y ejecución de las obras.

El Urbanizador no está obligado a licitar las obras de urbanización al ser el propietario único de los terrenos, de acuerdo con lo dispuesto el artículo 120.7 LUV, por lo que se reserva el derecho de ejecutar por sí mismo las obras a cuya promoción se obliga o, alternativamente, contratar las mismas con un tercero contratista de obras, debiendo designar a estos efectos técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización. No obstante, el Urbanizador se compromete a dar cuenta de dichas contrataciones a la Administración actuante, lo que hará en el plazo de diez días hábiles siguientes a la formalización de los correspondientes contratos.

En cualquier caso la empresa que ejecute las obras de urbanización deberá tener la clasificación administrativa que sería necesaria en caso de que las obras fueran contratadas directamente por el Ayuntamiento, extremo que deberá acreditar antes de iniciar las obras.

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

Sin perjuicio de que la dirección de las obras sea desempeñada por los técnicos que designe el Urbanizador, el Ayuntamiento designará a los supervisores de las obras que estime oportuno, y se reserva la potestad de ordenar la suspensión de las mismas si no estuvieran ejecutando de acuerdo con los proyectos aprobados y las normas de una buena práctica constructiva.

El Urbanizador se compromete a ingresar en el Ayuntamiento el 1'5 % del importe del presupuesto de ejecución material de las obras, cantidad que resulta en MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.164,48€) en el plazo de quince días desde la firma de este convenio, con el fin de que éste efectúe los ensayos necesarios para el control de calidad de las obras.

1.4.- Obligación de costear la futura ejecución de la red de alcantarillado y de presentar el correspondiente aval para garantizar la misma.

El adjudicatario se compromete a costear, en la proporción que le corresponda, la futura ejecución de la red de alcantarillado en la urbanización Calicanto, de la que no se dispone en la actualidad; sin perjuicio de la obligación de instalar provisionalmente un sistema individual de depuración.

Para garantizar esta obligación, y según se establece en la Cédula de Urbanización de la Unidad de Ejecución Serra Perenxisa 1 expedida por el Alcalde de este Ayuntamiento en fecha 19 de febrero de 2007 y de conformidad con el informe de la empresa Aigües de L'Horta emitido al respecto, se habrá de presentar a la firma del presente convenio un aval por importe de DOCE MIL VEINTISEIS EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (12.026,04 €).

SEGUNDA.- Plazos.

2.1.- Presentación de los documentos de gestión y urbanización.

El plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización será de TRES MESES a partir del día siguiente al de notificación de la aprobación del Programa.

El plazo para la presentación del Proyecto de Reparcelación será de TRES MESES desde la notificación de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

2.2.- Inicio de las obras.

La ejecución material de las obras de urbanización se iniciará en el plazo máximo de tres meses a contar desde que obtenga la libre disponibilidad de los terrenos destinados al dominio público, lo que tiene lugar con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y en cualquier caso en el plazo de un año desde la aprobación del Programa.

2.3.- Ejecución y finalización.

Las obras de urbanización estarán finalizadas en el plazo máximo de once meses a contar desde su inicio.

2.4.- Suspensión.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible su prosecución. Se entienden comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia y las catástrofes naturales tales como inundaciones, incendios, movimientos sísmicos.

Del mismo modo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos, la dilación respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo Administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda instruir para el desarrollo de la actuación.

TERCERA.- Garantías prestadas por el Urbanizador.

3.1.- Garantía general.

Con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las previsiones contempladas en el Programa y cumplir lo preceptuado en el artículo 140.3 LUV, el Urbanizador presenta al Ayuntamiento,

en el acto de firma de este Convenio, aval bancario con garantía solidaria y renuncia del derecho de excusión por importe de DOCE MIL QUINIENTOS VENTIUN EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (12.521,42 €) equivalente al diez por cien (10 %) de las cargas totales de urbanización previstas, IVA incluido.

Este aval se constituirá por tiempo indefinido, y será devuelto y cancelado previa resolución del Ayuntamiento, que declare cumplidas la totalidad de las obligaciones que el Urbanizador asume para el desarrollo del presente Programa.

CUARTA.- Simultaneidad de la obras de urbanización y edificación.

En el desarrollo urbanístico de la presente actuación se posibilitará la edificación simultánea a las obras de urbanización, siempre que no se entorpezca el normal desarrollo de estas últimas. A tal fin, en el trámite de audiencia previo conferido al Urbanizador para el otorgamiento de licencias según lo dispuesto por el art. 163.b de la LUV, el Urbanizador informará, entre otros posibles aspectos, respecto de las condiciones en que se puede simultanear la edificación con las obras de urbanización.

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones en la ejecución de las obras de edificación.

1.- Condiciones de acceso y ocupación.

- ✓ El acceso de entrada y salida de los vehículos y peatones que vayan a trabajar en la parcela correspondiente se realizará por el itinerario establecido por la Dirección Facultativa de las obras de urbanización. Los accesos a la parcelas correspondientes se harán siempre que se pueda por zona urbanizada.
- ✓ Se entenderá que la manifestación emitida por el Urbanizador es válida siempre que se mantengan las condiciones en que se ha solicitado la licencia. Cualquier modificación de la misma que pudiera afectar a la realización de las obras de urbanización deberá ser sometido a nueva audiencia previa del Urbanizador. También se someterá a audiencia de éste la modificación de otras circunstancias acordadas como accesos, acometidas provisionales, señalización, vallado, condiciones de seguridad y salud, etc., y seguirá una tramitación idéntica a la descrita.
- ✓ Únicamente se podrá acceder a las parcelas por zonas debidamente pavimentadas o por calzadas en las que la circulación de los vehículos no interfieran con las obras de urbanización.

- ✓ La Dirección Facultativa podrá cambiar el itinerario de acceso a las parcelas en función del desarrollo de las obras de urbanización, siempre que avise con antelación a la empresa afectada.
- ✓ En caso de conflicto entre las necesidades de las obras de edificación y las de urbanización prevalecerán estas últimas. En cualquier caso decidirá la Dirección Facultativa de la obra.
- ✓ No se podrá tener acceso a las parcelas por viales en los que no se haya ejecutado el correspondiente alcantarillado y/o desvío de acequias correspondiente.
- ✓ El promotor de la edificación deberá indicar al Urbanizador la futura ubicación de casetas de obra dentro de las parcelas propias.
- ✓ De igual modo, el promotor de la edificación deberá entregar al Urbanizador un plan de obra para todas aquellas tareas que afecten a las obras de urbanización, con el fin de poder coordinarlas lo mejor posible.
- ✓ El promotor de la edificación sólo podrá ocupar el espacio interior de su parcela, sin invadir los viales de la urbanización. En caso de que la ocupación de algún vial sea excepcionalmente necesaria por motivos de ejecución de su obra, la ocupación deberá ser analizada y decidida por la Dirección Facultativa de las obras de urbanización.
- ✓ Cada promotor tendrá que realizar los trabajos de limpieza y mantenimiento correspondientes a los accesos de su parcela, o en cualquier zona fuera de su parcela que se haya visto afectada por su actividad.
- ✓ En el caso de que el promotor desee poner casetas de información y venta en el ámbito de la urbanización deberá obtener el permiso del Urbanizador, proponiendo un acceso a las mismas siempre por zona ya urbanizada, no utilizando zona de obras, con el fin de preservar unas correctas medidas de seguridad y salud en las obras de urbanización y evitar así el paso de personas ajenas a las obras.

2.- Seguridad y Salud.

La responsabilidad de las condiciones de seguridad en el interior de cada parcela y de la seguridad en los accesos a las mismas será de la empresa constructora de la edificación.

Dicha responsabilidad le será exigida por el Urbanizador por escrito, en un documento en el que se especifique expresamente esta condición.

El promotor de la edificación deberá hacerse responsable de la señalización, balizamiento y vallado de su obra. Asimismo deberá tomar las medidas de seguridad y salud necesarias para no afectar a las obras de urbanización que se estén realizando en el ámbito.

El Urbanizador se reserva el derecho a que su Coordinador en materia de Seguridad y Salud para las obras de urbanización pueda suspender el acceso a las parcelas que no cumplan unas condiciones mínimas de seguridad, o contravengan lo establecido en la solicitud de licencia, o sus actividades o procesos constructivos afecten a las condiciones de seguridad y salud necesarias para desarrollar las obras de urbanización.

3.- Condiciones de los servicios.

En el momento en que entren en servicio los servicios definitivos del ámbito, los servicios provisionales que cada promotor tenga en su parcela deberán ser retirados y sustituidos por los de la urbanización.

Los promotores deberán facilitar a la Dirección Facultativa un plano en el que se indique la ubicación de las acometidas definitivas eléctricas y de saneamiento. En caso de no hacerlo el Urbanizador decidirá su ubicación, sin que haya lugar a una reclamación posterior. Del mismo modo, se deberán indicar los accesos a garajes y entradas de servicio de bomberos con el fin de prever rebajes en bordillos y evitar posicionar alcorques en dichas entradas.

En caso de que los promotores tengan que hacer nuevas acometidas a su parcela, éstas no se podrán hacer hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización.

4.- Garantías.

El promotor de la edificación deberá presentar un aval a favor del Urbanizador, a fin de garantizar las reparaciones de los posibles daños que puedan ocasionar las obras de edificación sobre las de urbanización. Dicho aval será ejecutable a mero requerimiento sin que quepa excepción ninguna por parte de la entidad otorgante y además ejecutable parcialmente en función del daño causado. Su importe será fijado en función del número de viviendas de cada parcela. La presentación de este aval se deberá hacer en un plazo máximo de diez días desde la aceptación expresa de las presentes condiciones.

5.- Reposiciones.

Cuando por causa de la ejecución de las obras de edificación, de los accesos a las mismas o por cualquier otro motivo se produjera una merma en la calidad, rotura, fallo, colapso o excesiva suciedad de las obras de urbanización ya ejecutadas, la Dirección Facultativa procederá a la valoración de la obra afectada y el coste se repercutirá a la empresa que ocasione los daños si ésta decidiera que la reparación fuese llevada a cabo por el contratista de las obras de urbanización. En caso de rechazar la valoración propuesta el promotor de la edificación podrá optar por reparar por sí misma los desperfectos causados, siempre con las

calidades existentes anteriormente. Para ello se les otorgará un plazo de un mes, desde la notificación de la valoración por parte de la Dirección Facultativa y su no aceptación. Cuando el causante de los daños se niegue a realizar el pago, se le descontará del correspondiente aval, sin perjuicio de las acciones que pueda ejercitar.

QUINTA.- Retribución del Urbanizador.

No se regula la retribución al Urbanizador al ser el mismo el único propietario de los terrenos.

5.1.- Cargas.

En esta actuación coinciden las figuras de Urbanizador y propietario de los terrenos, por lo que el adjudicatario se compromete al pago de la totalidad de las cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización de la presente actuación, además de las que correspondan por la futura ejecución de la red de alcantarillado, son las siguientes:

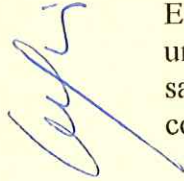
PEM :	77.632,20 €
Gastos generales (13% PEM) :	10.092,19 €
Beneficio industrial (6 % PEM) :	4.657,93 €
Presupuesto de ejecución por contrata :	92.382,32 €
Gastos generales (20 % PEM) :	15.561 €
Beneficio del Urbanizador :	0 €
Total Cargas de Urbanización:	107.943,32 €
IVA (16 %):	17.270,93 €
Total Cargas de Urbanización más IVA:	125.214,25 €

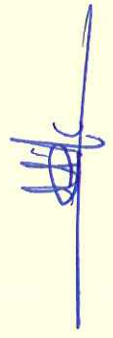
SEXTA.- Penalizaciones por incumplimientos del Urbanizador.

La demora en el inicio de la ejecución material de las obras por negligencia del urbanizador en la realización de las actuaciones preparatorias de gestión urbanística, será penalizada con un 1 por mil por día natural de demora respecto al importe previsto en concepto de beneficio y gastos de gestión.

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al incumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento impondrá una penalidad, por día natural de retraso, de 0'12 por 601 euros del importe de las cargas de urbanización.

El transcurso de tres meses sin que se haya producido la finalización de las obras de urbanización facultará al Ayuntamiento, alternativamente, para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalizaciones, conforme a las cuantías antes previstas.

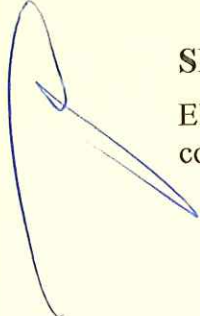
 El transcurso de seis meses desde el vencimiento del plazo para la ejecución de las obras de urbanización sin que hayan sido finalizadas, determinará la resolución de la adjudicación, salvo que el Ayuntamiento considere que, por razones de interés público, conviene la continuación de la ejecución del Programa.

 El Ayuntamiento tendrá la misma facultad a que se refieren los párrafos anteriores respecto al incumplimiento por parte del Urbanizador de los plazos parciales previstos en el calendario de ejecución de la obra, cuando la demora en el cumplimiento de aquellos haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total. En cualquier caso, salvo que el Ayuntamiento considere que, por razones de interés público, conviene la continuación de la ejecución del Programa, la inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución de la adjudicación.

El incumplimiento de la obligación de comunicar al Ayuntamiento trimestralmente el estado de ejecución del Programa será sancionado con la cantidad de 100 € por día hábil de retraso.

La misma sanción será aplicable en caso de demora en el cumplimiento de cualquier otra obligación formal que corresponda al Urbanizador en virtud del Programa o venga impuesto por la Ley.

SÉPTIMA.- Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.

 El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden

directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

OCTAVA.- Caducidad y resolución del Programa.

8.1.- Caducidad.

El incumplimiento del plazo de ejecución del Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos será objeto de las penas contractuales previstas en el Programa.

8.2.- Resolución.

Son causas de resolución de la adjudicación del presente Programa todas las previstas en el artículo 143 de la Ley Urbanística Valenciana.

La Administración actuante, al resolver la adjudicación podrá acordar que el Urbanizador continúe la ejecución del Programa bajo sus mismas condiciones por el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.

La resolución del Ayuntamiento se adoptará previo Dictamen del Consejo del Territorio y del Paisaje y audiencia del urbanizador.

NOVENA.- Conclusión del Programa y plazos de edificación.

9.1.- Conclusión del Programa.

Corresponde al Urbanizador la conservación de la obra durante el periodo de ejecución de la misma y también desde su terminación hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento (art. 188 LUV).

Se entenderá que la obra está finalizada cuando haya sido puesta a disposición del Ayuntamiento tras una correcta ejecución y estando en condición de ser aceptada, lo cual será objeto de informe por los servicios técnicos municipales. Para solicitar la recepción de las obras el Urbanizador aportará un certificado final de obras, expedido por la Dirección Facultativa.

Todas las instalaciones deberán estar debidamente legalizadas por los organismos competentes, antes de la recepción provisional.

Cuando el Urbanizador entienda que se han cumplido todas las obligaciones a las que se ha comprometido en virtud del presente Programa, solicitará a la Administración actuante, por escrito, que declare concluida la ejecución del Programa y cumplidos los compromisos del Urbanizador. La Administración actuante deberá resolver lo procedente en el plazo de tres meses desde la solicitud.

A estos efectos, y en cuanto al compromiso de sufragar las obras de la futura red de alcantarillado bastará con la presentación del aval previsto en la cláusula 1.3 del presente convenio, dada la imposibilidad de ejecutar tales obras de manera independiente al resto de la red.

Una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización y cumplidas la totalidad de las obligaciones que el Urbanizador asume en el presente Programa, la Administración devolverá la garantía general a que se refiere la estipulación tercera.

9.2.- Plazos de edificación de los solares resultantes.

Al amparo de lo previsto en el artículo 204 de la LUV se señala un plazo de tres años, desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, para solicitar licencia de edificación en los solares resultantes del Programa aprobado.

DÉCIMA.- Compromisos de la administración.

5.1.- Colaboración en la redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación.

A fin de colaborar con el Urbanizador en la redacción del Proyecto de Reparcelación, se le facilitarán cuantos datos sean necesarios y consten en archivos o registros como Catastro, practicando los requerimiento que resulten precisos a los propietarios para que aporten los títulos de propiedad y tramitará diligentemente el citado Proyecto hasta su aprobación definitiva, publicación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

5.2.- Ejercicio de prerrogativas administrativas.

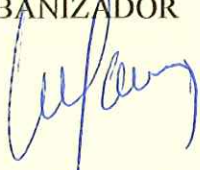
El Ayuntamiento ostenta en la ejecución del programa las prerrogativas de interpretar el presente convenio, resolver las dudas que se planteen en su cumplimiento, y sus acuerdos serán inmediatamente ejecutivos y pondrán fin a la vía administrativa.

La Administración se compromete a tramitar diligentemente los expedientes que genere esta actuación y a adoptar los acuerdos aprobatorios de los documentos de gestión y ejecución que presente el Urbanizador en los plazos programados, permitiendo el cumplimiento de los mismos.

Leído el presente documento por los propios comparecientes y encontrándolo conforme, lo suscriben y firman, en el lugar y fecha indicados y de todo lo cual, como Secretario General, doy fe.

LA ALCALDESA
AYUNTAMIENTO DE TORRENT
ALCALDE

D. José Catalá Verdet

EL URBANIZADOR

D. Miguel Canovas Corbalán

EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE TORRENT
SECRETARIO

D. Fernando Salom Herrero