


**CONVENIO URBANÍSTICO REGULADOR DE LAS RELACIONES
ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE TORRENT Y EL
URBANIZADOR, LA A.I.U. "CORRAL BLANC", PARA EL
DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "7.7-A".**


En Torrent, a 25 de febrero de 2004

COMPARECEN




De una parte D. JOSÉ BRESÓ OLASO, mayor de edad, con D.N.I. 22.668.487, vecino de Torrent, con domicilio a estos efectos en la misma Ciudad, calle Ramón y Cajal nº 1

De la otra, en calidad de urbanizador, la Agrupación de Interés Urbanístico "Corral Blanc" representada por D. Joaquín Puig Felipo, mayor de edad, con domicilio en Torrent C/ Ramón y Cajal, nº 16 pta 3 y N.I.F. 73.720.851-D.



D. JUAN ANTONIO FERRERO MORA, mayor de edad, con D.N.I. nº 20.334.703, vecino de Valencia, con domicilio en la Plaza de la Legión Española nº 11.

INTERVIENEN



D. José Bresó Olaso, como primer Teniente-Alcalde, en nombre y representación del Ayuntamiento de Torrent, hallándose autorizado para este acto por delegación de la Alcaldía Presidencia mediante el Decreto nº 1.532/2003 de 27 de junio.

D. Joaquín Puig Felipo en su condición de presidente que le faculta para suscribir el presente documento en nombre de la citada agrupación en virtud de la escritura de constitución de la A.I.U. otorgada ente Notario D. Ramón Pascual Maiques el día dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y ocho, y de certificado expedido por el secretario de la agrupación en fecha 3 de septiembre

de 2003 que certifica que la A.I.U. le autoriza para la firma del presente convenio.

D. Juan Antonio Ferrero Mora, Secretario General del Ayuntamiento de Torrent, por razón del cargo y para dar fe del acto, de acuerdo con lo preceptuado en el Art. 113, regla 6ª del Texto Refundido de Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

SE RECONOCEN, los comparecientes capacidad legal para otorgar el presente convenio urbanístico para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución 7.7-A "Corral Blanc" de Torrent, aprobado por acuerdo plenario de este Ayuntamiento el 6 de octubre de 2003.

EXPONEN

PRIMERO.- Que el Ayuntamiento de Torrent en sesión plenaria celebrada el día 6 de octubre de 2003 acordó adjudicar a la Agrupación de Interés Urbanístico, la condición de agente Urbanizador de la Actuación Integrada "Unidad de Ejecución 7.7-A" del PGOU.

SEGUNDO.- Que en cumplimiento del citado acuerdo de adjudicación del Programa, procede suscribir el presente convenio urbanístico a que se refiere el Art. 32.c) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Al efecto se establecen las siguientes estipulaciones:

ESTIPULACIONES

1.- OBJETO Y RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

1.1.- EL Excmo. Ayuntamiento de Torrent y la A.I.U. "Corral Blanc", suscriben el presente convenio urbanístico, al amparo de lo dispuesto en el art. 32. c) de la LRAU 6/94 de 15 de noviembre, al objeto de definir los respectivos derechos y deberes de ambas partes derivados de la gestión del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 7.7-A, una vez aprobada y adjudicada su ejecución a dicha sociedad.

1.2.- La gestión de la urbanización del suelo comprendido en la U.E. 7.7A, se realiza mediante gestión indirecta y a través del Programa de Actuación Integrada propuesto por la A.I.U. (incluidas las subsanaciones exigidas por el Ayuntamiento) en su calidad de Urbanizador, de acuerdo con lo establecido en el art. 29.6 de la LRAU.

1.3.- Las relaciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Torrent y la A.I.U., tendrán la naturaleza de contrato administrativo especial, y en consecuencia, se regirán, en defecto de regulación expresa en las estipulaciones del presente convenio urbanístico y restantes determinaciones del P.A.I. aprobado:

- por las previsiones de la LRAU y demás normas del Ordenamiento Urbanístico.
- Por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000 de 21 de junio y demás normativa reguladora de la contratación pública local, siempre que no contradigan lo dispuesto en la LRAU, ni sean incompatibles con los principios de la misma (según establece el art. 29.13 de la LRAU).
- Por las restantes normas de derecho administrativos y, en su defecto, por las normas de derecho privado.

2.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR.


2.1.- **Redacción de documentos de gestión y urbanización necesarios, para el desarrollo de la Actuación Integrada, que deberá elaborar y promover el Urbanizador.**


2.1.1.- Proyecto de Urbanización. Se redactará con arreglo a las previsiones del Anteproyecto de Urbanización, incluida la exigencia prevista en el Informe Técnico de 25 de enero de 2000 emitido por el Jefe de la Sección Técnica de Obras y conservación.

2.1.2.- Proyecto de Reparcelación. La A.I.U. redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación para la obtención de los suelos dotacionales públicos por el Ayuntamiento de Torrent, cuya aprobación comportará la disponibilidad de dichos suelos dotacionales a los efectos de iniciar las obras de urbanización. Siempre dentro del plazo previsto en el presente convenio para su redacción.


Como base previa y necesaria para la redacción de dicho Proyecto y antes de su presentación, el Urbanizador, practicará el correspondiente levantamiento

topográfico sobre el terreno siguiendo las indicaciones técnicas y requisitos previstos por el Ingeniero Técnico Topógrafo de la Corporación. Posteriormente se seguirá el siguiente procedimiento:

- 
- Tras la medición topográfica efectuada por el Técnico Topógrafo del Urbanizador este notificará a cada propietario el resultado de la medición practicada, dándoles un plazo de diez días desde la recepción de la notificación para que puedan alegar en caso de existir disconformidad.
 - Posteriormente el Urbanizador comunicará al Ayuntamiento el resultado de la medición y las alegaciones, en caso de haberse producido, junto con un Informe sobre el resultado del trámite practicado.



Sin perjuicio de que pueda optar por el procedimiento ordinario, cuando se actúe a través del procedimiento simplificado, el Urbanizador se compromete a llevar a cabo por sus propios medios los trámites de notificación y publicación del sometimiento a Información Pública del Proyecto de Reparcelación. Respecto de las notificaciones, las practicará el Urbanizador a todos los propietarios registrales y titulares de derechos reales y demás interesados y en la forma establecida en el art. 59 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común 30/92 según nueva redacción introducida por la Ley 4/99 de 13 de enero y presentará ante el Ayuntamiento los correspondientes justificantes con el acuse de recibo de todas las notificaciones. Todos aquellos a quienes no haya sido posible practicarles la correspondiente notificación serán incluidos expresamente en las publicaciones correspondientes.



Así mismo el Urbanizador solicitará directamente Certificación Registral de titularidad y cargas según investigación registral practicada por el Urbanizador, todo ello con cargo al Proyecto de Reparcelación


Finalmente junto al Proyecto de Reparcelación el Urbanizador se compromete a presentar el calendario de las cuotas de urbanización junto con una memoria y cuenta detallada y justificada a efectos de su notificación a los propietarios afectados, por cuenta del Urbanizador, previa aprobación por el Ayuntamiento (art. 72.1 A de la LRAU).

2.3.- Financiación de los costes de urbanización.

Es de cuenta íntegramente del Urbanizador el coste de las inversiones y obras necesarias para ejecutar el Programa a que se refiere el art. 67 de la LRAU con arreglo al Proyecto de Urbanización.


Los costes de actuación totales cifrados en 903.346'88 €, fijados en la proposición económica subsanada e informada favorablemente, deberá respetarse en la presentación del presupuesto definitivo con el Proyecto de Urbanización.

2.4.- Retribución del Urbanizador.



De conformidad con lo establecido en el art. 71 y en el art. 29.9 B) 1º, de la LRAU, el Urbanizador percibirá el 100% de su retribución en terrenos, pero sin perjuicio del ejercicio del derecho de los propietarios previsto en el art. 71.3 de la LRAU.

Es decir aunque en principio establece el Urbanizador que percibirá el 100% de su retribución en terrenos, los propietarios podrán hacer efectivo el pago de la retribución en metálico, de conformidad con el art. 71.3 de la LRAU, siempre que lo soliciten mediante documento público ante el Ayuntamiento y lo notifiquen al Urbanizador dentro de los diez días siguientes a la notificación de la aprobación del Proyecto de Urbanización.



2.5.- Cesiones obligatorias a favor del Ayuntamiento.

La A.I.U. "Corral Blanc", gestionará la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Torrent de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, viales, espacios libres y zonas verdes, que se compromete el Urbanizador a ejecutar como objetivos imprescindibles del Programa.



2.6.- Plazos de ejecución.

2.6.1.- El Urbanizador se compromete a desarrollar la actuación en los siguientes plazos:

- Proyecto de Urbanización: el plazo para el Urbanizador de formulación y presentación ante el Ayuntamiento, será de 4 meses que comenzará a partir del día siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa y adjudicación por el Ayuntamiento.
- Proyecto de Reparcelación: el plazo para que el Urbanizador formule y presente este Proyecto, será de 4 meses, contados a partir del día siguiente a la finalización del plazo previsto en el art. 71.3 de la LRAU, es decir transcurrido el plazo de 10 días siguientes a la notificación a los propietarios de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Las obras de urbanización, se iniciarán durante el primer año contado desde el día siguiente a la aprobación del Programa y adjudicación

definitiva de la condición de Urbanizador. El plazo de ejecución de la obra será único y tendrá como máximo una duración de 30 meses desde el día de inicio de la obra, y con un total máximo por tanto de 42 meses incluido el año para su inicio.

- El cómputo de los plazos que el Urbanizador establece indirectamente al Ayuntamiento para las aprobaciones correspondientes, dependerá de la fecha en que el Urbanizador presente toda la documentación completa y en su caso desde la subsanación de todas las deficiencias que se detecten, pero sin que el Urbanizador fije plazo alguno vinculante para el Ayuntamiento.

2.6.2.- Ejecución material de las obras de urbanización:

- Calendario: La fase relativa a la ejecución material de las obras de urbanización previa redacción de los proyectos técnicos correspondientes, no se divide en fases materiales. El Urbanizador se compromete a ejecutar la obra de urbanización de la Unidad de Ejecución 7.7-A de forma completa e íntegra. Deberá no obstante ajustarse al planning de ejecución de desarrollo de los trabajos y gestiones de la obra de urbanización que se ajustará al plazo de 30 meses.
- Control de la ejecución: El Urbanizador comunicará cada tres meses al Ayuntamiento el estado de ejecución del Programa. A partir del inicio de las obras de urbanización, la comunicación será suscrita tanto por los técnicos nombrados por el Ayuntamiento como por los nombrados por el Urbanizador.
- Suspensión del cómputo del plazo: Los cálculos de plazos previstos solo quedarán suspendidos desde el momento en que, por causas de fuerza mayor, sea temporalmente imposible la iniciación, consecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden únicamente como causas estrictas y tasadas de fuerza mayor las previstas en el art. 144.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, R.D. Legislativo 2/2000 de 16 de junio.
- Desarrollo anticipado de las actuaciones: El Urbanizador, sin perjuicio de cumplir con el planning y el calendario previsto antes estipulado, podrá anticipar el desarrollo de cualquiera de las actuaciones programadas.

2.7.- Garantías ofrecidas por el Urbanizador.

2.7.1.- Garantía general del art. 29.8 de la LRAU:

De manera simultánea a la firma del presente convenio, el Urbanizador, para asegurar el cumplimiento de las previsiones del programa, se compromete a prestar la garantía mínima del 7% del total de las cargas de urbanización calculados conforme a las rectificaciones exigidas en los preceptivos Informes.

Dicha garantía se constituye por tiempo indefinido y garantiza, ante el Ayuntamiento de Torrent, el cumplimiento por el Urbanizador de sus obligaciones contraídas en virtud de la adjudicación del presente Programa. Esta garantía se mantendrá hasta el final de las actuaciones, durante toda la vida de la Actuación Integrada y se devolverá y cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización (art. 79.2 de la LRAU).

La garantía se prestará mediante aval. Esta garantía de promoción es independiente de las demás garantías complementarias.

2.7.2.- Garantía Complementaria del art. 66.3 de la LRAU.

Con independencia de la garantía prevista en el art. 29.8 de la LRAU el Urbanizador, deberá constituir la garantía del art. 66.3 de la LRAU al aprobarse la reparcelación, en caso de que el Urbanizador reciba sus retribuciones con antelación al momento en que realiza las obras o tareas que justifican su percepción, por valor igual a la retribución percibida.

3.- RESPONSABILIDADES DEL URBANIZADOR.


3.1.-Responsabilidades del Urbanizador (penalidades por incumplimiento).

3.1.1.- Incumplimiento de plazos del Urbanizador.

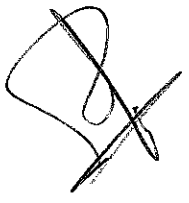
El régimen aplicable será el siguiente:

- Incumplimiento de plazos totales: El incumplimiento de la obligación de ejecutar las obras de urbanización estará sometido al siguiente régimen de penalidades:


Cuando el Urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento impondrá una penalidad diaria de 0'12 por 601'01 euros del Presupuesto de cargas de urbanización (artículo 95 Pto. 3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas R.D.L. 2/2000).



Teniendo en cuenta que el presupuesto es de 903.346'88 €, IVA incluido, la sanción diaria a imponer será de 180'36 €. Esta penalización diaria a imponer se entenderá por días naturales, según establece el art. 76 del Texto Refundido de la LCAP RDL 2/2000.



El transcurso de tres meses sin que se haya producido la finalización de las obras de urbanización de todo el conjunto de la Unidad de Ejecución 7.7-A, 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.

- 
- Incumplimiento de plazos parciales. Esta misma facultad tendrá el Ayuntamiento respecto al incumplimiento por parte del Urbanizador de los plazos parciales previstos en el planning de ejecución de la obra, que deberá ser presentado por éste, cuando la demora en el cumplimiento de aquellos haga presumir razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total.

3.1.2.-Otros incumplimientos.

Si el Urbanizador, incumple la obligación expresada en el artículo 66.3 sobre prestación de garantías complementarias deberá someterse al régimen de penalizaciones establecido en el art. 66.4 de la LRAU.

El incumplimiento de la obligación de comunicar al Ayuntamiento trimestralmente el estado de ejecución del Programa (Planning o calendario con expresión de los trabajos y gestiones del PAI). Será sancionado con la cantidad de 10.000 Pts. 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.

3.1.3.- 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 o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden del Ayuntamiento o en el cumplimiento de una condición impuesta por él.

3.2.- Conservación de la urbanización y periodo de garantía.

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.

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.

Una vez finalizada la obra procederá a la certificación final de la obra y recepción provisional por el Ayuntamiento de Torrent. A los nueve meses desde la recepción provisional esta devendrá definitiva, pasando desde entonces los gastos de conservación al Ayuntamiento (art. 79 de la LRAU).

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

4.- RELACIONES DEL URBANIZADOR Y PRERROGATIVAS.

4.1.- Relaciones entre el Adjudicatario y el Ayuntamiento.

La regulación de las relaciones entre el adjudicatario y el Ayuntamiento son las enumeradas en el art. 29.10 de la LRAU.

4.2.- Prerrogativas del Urbanizador.

En relación a las prerrogativas del Urbanizador, serán las previstas en la LRAU.

El Urbanizador podrá ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento como Administración

actuante, siempre y cuando éste apruebe la cesión en la forma y condiciones establecidas en el art. 29.11 de la LRAU.

5.- COMPROMISOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

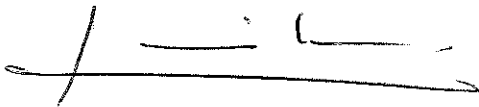
A fin de colaborar con el Urbanizador en la redacción del Proyecto de Reparcelación, se le facilitarán cuantos datos sean necesarios y consten en archivos o registros como Catastro, practicando los requerimiento que resulten precisos a los propietarios para que aporten los títulos de propiedad y tramitará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

5.2.- Ejercicio de prerrogativas administrativas.

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.

EL PRIMER TT-ALCALDE
(Decreto nº 1.532/03).



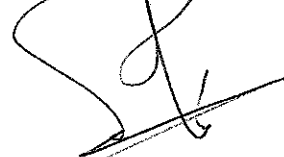
Fdo: José Bresó Olaso

SECRETARIO DE LA
CORPORACIÓN.



Fdo: Juan Antonio Ferrero Mora.

EL URBANIZADOR
Representante A.I.U.
"Corral Blanc".



Fdo: Joaquin Puig
Felipo.