

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE
TORRENT Y LA AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO
"UNIDAD DE EJECUCIÓN SUR-LA MARCHADELLA" PARA EL
DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "RONDA ESTE-U.E. SUR" DEL
PGOU DE TORRENT**

En Torrent a 5 de agosto de dos mil ocho.



REUNIDOS


De una parte, **D^a. MARÍA JOSÉ CATALÁ VERDET**, Alcaldesa de Torrent asistida por **D. JONATAN BAENA LUNDGREN**, Secretario Accidental del Ayuntamiento, a los solos efectos de dar fe del presente documento.

De otra, **D. FRANCISCO ANDREU LORENTE**, como Presidente de la "AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN SUR-LA MARCHADELLA", de Torrent,

INTERVIENEN

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

, **D. FRANCISCO Andreu Lorente** en nombre y representación de la "Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Ejecución Sur-La Marchadella" adjudicataria del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución Sur de la Ronda Este de Torrent y designada Urbanizadora de la actuación. La representación que ostenta, en calidad de Presidente de la referida agrupación, queda acreditada en la escritura otorgada ante el Notario de Torrent, D. Juan Montero-Rios Gil en fecha doce de marzo de dos mil tres, al número ochocientos cuarenta y siete de su protocolo, y en el certificado expedido por el Presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico D. Francisco Andreu Lorente y por el Secretario de la misma D. Ricardo Martínez Martínez en fecha 8 de abril de 2008, cuyas firmas han sido autorizadas por el Notario de Torrent D. Franciso Moret Martínez en fecha 17 de abril de 2008 (Asiento nº 423 y 424 Libro Indicador 7º).

 **D. JONATAN BAENA LUNDGREN** en calidad de Secretario Accidental del Ayuntamiento de Torrent, por razón del cargo y para dar fe del acto.

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

EXPONEN

Que "AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN SUR-LA MARCHADELLA", de Torrent, concurrió a la licitación para la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador de la Actuación Integrada en la Programa para el Desarrollo de la Unidad de Ejecución "Ronda Este-U.E. Sur" del PGOU de Torrent conforme a la alternativa técnica por ella misma presentada y que ha resultado aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Torrent en sesión plenaria de 7 de febrero de 2008. En la misma sesión se

adjudicó la condición de Agente Urbanizador a la citada **AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN SUR-LA MARCHADELLA**", de Torrent,

Que, como se ha dicho, la adjudicación se ha realizado sobre la alternativa técnica a que se ha hecho referencia y en base a lo contenido en la proposición económico-financiera y propuesta de Convenio presentada por la adjudicataria a la que se han introducido determinadas modificaciones exigidas por los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente, que se incorporan al texto del presente Convenio y que el adjudicatario **ACEPTA EXPRESAMENTE** al suscribirlo.

Y en uso de las facultades establecidas en el artículo 32 C) de la Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), ambas partes suscriben el presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, aprobado en sesión plenaria de 7 de febrero de 2008.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- MARCO NORMATIVO Y CONTRACTUAL DE LA RELACIÓN.

Las relaciones entre el Ayuntamiento de Torrent y el urbanizador adjudicatario del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Ronda Este-UE Sur" del PGOU de Torrent, se regirán por lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por lo establecido en el citado Programa, por lo dispuesto en el presente Convenio y en el acuerdo plenario de 7 de febrero de 2008 por el que se aprueba el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Sur del PRI Ronda Este.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, respecto de aquellos aspectos cuyo contenido se integren en la relación contractual administrativa, serán de aplicación supletoria la vigente Ley de Contratos del Sector Público, siempre que no contradiga expresamente lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ni sea incompatible con los preceptos de la misma.

SEGUNDA.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO A LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA.

2.1 Obras de urbanización.

El urbanizador adjudicatario del Programa está obligado a la completa ejecución de las obras de urbanización previstas en el Proyecto presentado que formaba parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada que se pretende desarrollar.

2.2 Contratación

El Urbanizador 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 o con varios, todo ello a su libre elección, designando a estos efectos técnico o 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, a efectos meramente informativos, lo que hará en el plazo de diez días hábiles siguientes a la formalización de los correspondientes contratos.

Las relaciones contractuales que el urbanizador entable con terceras personas, ya sea por este 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 convenio.

2.3 Elaboración de proyectos y documentos.

Le corresponde al Urbanizador la elaboración de cuantos proyectos y documentos sean necesarios para legitimar la urbanización de la Unidad de Ejecución propuesta y en especial:

-Se formulará el oportuno instrumento de gestión que asegure el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución entre los propietarios afectados, formulando la oportuna Reparcelación, necesaria para ejecutar la urbanización.

Igualmente se procederá a la cesión de las parcelas y terrenos con destino a equipamientos públicos, viales y zonas verdes, cuya vinculación al destino público se determina en el planeamiento.

Dicha cesión en plena propiedad, se hará libre de cargas y gravámenes así como de inquilinos y ocupantes.

-Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización que resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la Actuación Programada, de acuerdo con las directrices de la Administración actuante.

-Los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del Proyecto de Urbanización que, en su caso, hubieran de elaborarse para el mejor desarrollo de la Actuación.

-Los hojas de liquidación que, en su caso hubieran de elaborarse para girar a los propietarios afectados por esta actuación las cuotas de urbanización.



TERCERA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS ANTERIORES COMPROMISOS.

3.1. Plazos de ejecución

Una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Integrada y adjudicada la condición de urbanizador a la “**AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN SUR-LA MARCHADELLA**”, se procede a la firma del convenio urbanístico que integra la proposición jurídico-económica.

El plazo máximo para la presentación del Proyecto de Reparcelación será TRES MESES desde la aprobación del Programa de Actuación integrada.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, en el plazo de un mes dará comienzo las obras de urbanización, que deberán concluirse en un plazo máximo de DIEZ MESES desde su inicio.

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 del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entiende expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborables que afecte al sector de la construcción, inundaciones y otras circunstancias análogas.

El urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con al menos quince días de antelación respecto al vencimiento de los mismos. No se entenderá como prórroga el mayor plazo como consecuencia de las suspensiones anteriormente citadas como fuerza mayor.



3.2. Suspensión del plazo.

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 del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entiende expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborables que afecten al sector de la construcción y otras circunstancias análogas.

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con al menos quince días de antelación respecto al vencimiento de los mismos. No se entenderá como prórroga el mayor plazo como consecuencia de las suspensiones anteriormente citadas.

CUARTA.- FACULTADES Y DEBERES DEL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS

4.1 Facultades del Urbanizador.

El Urbanizador adjudicatario del Programa ostentará todas las prerrogativas que la legislación urbanística vigente le conceda para el desempeño de su función urbanizadora, con especial referencia a las establecidas en el artículo 66, apartados 1º y 2º de la L.R.A.U. Así:

A) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los

afectados, uno o varios proyectos de Reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

B) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la Actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de esas licencias está sujeto a audiencia previa del Urbanizador.

C) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la Actuación. El Urbanizador, en cuanto receptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

D) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a Reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación estatal.

4.2 Facultades de los propietarios

Los propietarios afectados por la Actuación Integrada ostentarán asimismo todas las facultades derivadas de la legislación urbanística vigente, siempre y cuando no contradigan, sean incompatibles o se opongan a la L.R.A.U., y, en especial, las contempladas en el artículo 66.7 de la L.R.A.U. Así.

A) A recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir.

B) A cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo.



C) Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado A) del número 1, siempre que las pongan también en conocimiento del Urbanizador.

D) Exigir que el Urbanizador cumpla con los compromisos asumidos en virtud de este convenio y demás obligaciones que se derivan de su condición legal, con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos por la Ley.

QUINTA.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

Los propietarios afectados por la actuación retribuirán al urbanizador cediéndole en pleno dominio y libre de cargas una parte proporcional de su aprovechamiento subjetivo cuyo valor equivalga a la carga de urbanización que le corresponde, sin perjuicio de que pueda acogerse a la modalidad de pago en metálico.

Se establece como porcentaje de la retribución en terrenos al Agente Urbanizador por los gastos de urbanización (IVA excluido) el **34,40 %** de techo edificable correspondiente a cada propietario, si se considera que la superficie de suelo neto en la Unidad es de 16.063'96 m²; ese coeficiente será objeto de reajuste a consecuencia de las mediciones definitivas de las parcelas edificables que se habrán de hacer para la redacción del proyecto de reparcelación, si éstas modificaran la antes mencionada superficie de suelo neto.

El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponde ceder como retribución podrá oponerse a ella solicitando el pago en metálico. Para prestar la garantía correspondiente se establece el plazo de DOS MESES.

5.1 Cargas

Son cargas de la Urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador : El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresadas en el artículo 67 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana 6/1994 de 15 de noviembre, en tanto en cuanto éstas son necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, regulados en el artículo 30.1 de la L.R.A.U., incluyendo todos los gastos necesarios para realizar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado junto a este Programa, así como las modificaciones que el Ayuntamiento apruebe del mismo.

El total de cargas de urbanización asciende a la cantidad de **1.174.808,24 € (IVA incluido)**. La repercusión de las anteriores cargas de urbanización será de $1.174.808,24 \text{ €} / 16.063,96 \text{ m}^2\text{s neto} = \mathbf{73,13 \text{ €/m}^2\text{s neto (IVA incluido)}$.

El importe del Alcantarillado ejecutado por el Ayuntamiento y repercutible a la Unidad de Ejecución asciende a la cantidad de 11.961'32 (IVA incluido), la cual ha sido abonada por el urbanizador al Ayuntamiento deduciendo los importes directamente abonados por los propietarios pertenecientes a la unidad. El urbanizador efectuará en las cuotas de urbanización las correspondientes compensaciones en el caso de propietarios pertenecientes a la Unidad de Ejecución que ya hayan abonado al Ayuntamiento cantidades por el señalado concepto de alcantarillado.

5.2. Retasación

Si por causas ajenas a la voluntad del urbanizador se produjeran modificaciones en los costes del Proyecto de urbanización se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente.

Para introducir modificaciones en la previsión inicial de cargas será necesario que las mismas obedezcan a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el urbanizador al comprometerse a ejecutar la actuación. La retasación de cargas no supondrá modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la Actuación.

SEXTA.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR.

Será responsabilidad de “**AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN SUR-LA MARCHADELLA**” como Agente Urbanizador la de financiar el coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarios para ejecutar el Programa.

No se consideran daños a terceros las actuaciones previstas en el Proyecto de Urbanización y en el Proyecto de Reparcelación, a efectos de indemnización.

SÉPTIMA.- GARANTÍAS.

Con la finalidad de asegurar las previsiones del Programa de Actuación formulado, el Urbanizador ha prestado mediante aval bancario, la garantía a que se refiere el artículo 29.8 de la LRAU, correspondiente al 7 % de los costes de urbanización previstos en el Programa, el cual ha sido depositado en la Tesorería municipal con anterioridad al presente acto. Dicho aval se constituye hasta el momento de recepción de las obras por el Ayuntamiento de Torrent, garantizando el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio. Se adjunta al presente Convenio fotocopia del justificante del depósito del aval.

El Urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando ante la Administración actuante, su obligación específica de

convertir en solar la correspondiente parcela de quien deba retribuirle, mediante garantías que:

- a) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en el artículo 29.8, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al Urbanizador, terrenos en concepto de retribución y, en todo caso antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.
- b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la recepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.
- c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o en garantía financiera prestada por los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública.
- d) Serán canceladas –previa resolución de la Administración actuante- a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

OCTAVA.- MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

8.1.- Revocación del programa.

De conformidad con lo establecido en el artículo 29.10 de la LRAU, “**AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN SUR-LA MARCHADELLA**”, en su condición de Agente Urbanizador, tendrá derecho a que se le compense en los términos previstos por la legislación general de contratación administrativa, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la Actuación.



Cuando se produzca la suspensión, tácita o expresa de las obras o de las actuaciones necesarias para la buena ejecución del programa durante un plazo superior a tres meses el Urbanizador podrá solicitar o la resolución anticipada de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan a su favor, o la retasación de las cargas urbanísticas.

8.2. Modificación del planeamiento o del programa que se ejecuta.

Si por razones justificadas de interés público y antes de que finalice la vigencia del presente Programa, la Administración cambiara de criterio respecto al planeamiento en ejecución, a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación o a cualesquiera previsiones de este convenio, será de aplicación lo dispuesto en el último inciso del artículo 29.10 LRAU.

NOVENA.- PENALIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL URBANIZADOR.

Se entenderá que el Urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el Programa cuando la demora por causas a él imputable en el cumplimiento de sus obligaciones haga imposible concluir la Actuación dentro de los seis meses siguientes a la conclusión del plazo global estipulado.

El incumplimiento de plazos regulados en esta cláusula será causa de resolución del Programa, que deberá ser acordada previa audiencia del Urbanizador y previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo.

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento impondrá una penalidad, por día natural de retraso de 0,20 € por cada 1000 € del importe de las cargas de urbanización, excluido el beneficio del urbanizador (art. 196.4 en relación con el la Disposición Adicional 15ª de la Ley de Constratos del Sector Público).

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 sin que hayan sido finalizadas, determinará la resolución de la adjudicación siguiendo el régimen del artículo 29.13 de la LRAU, 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.

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.

DECIMA.- CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA, RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

10.1. Conclusión del Programa

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 se declare concluida la

programación y cumplidos los compromisos del Urbanizador. La Administración actuante deberá resolver lo procedente en el plazo de cuarenta días desde la solicitud.

10.2. Recepción

Una vez concluidas todas las obras de urbanización previstas en el Programa, el Urbanizador solicitará a la Administración que se proceda a su recepción mediante el levantamiento de la correspondiente acta. A tal efecto deberá designarse por la Administración un facultativo.

Una vez recibidas por la Administración las obras de urbanización, en la forma y plazos establecidos, la conservación de las mismas correrá a su cargo, excepción hecha del periodo de garantía de un año legalmente establecido.

En el momento que la Administración actuante declare normalmente concluido el Programa se entenderán recibidas todas las obras de Urbanización.

DÉCIMOPRIMERA.-CADUCIDAD, MODIFICACIÓN, VIGENCIA Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA.

11.1. 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.

11.2 Alteraciones del Programa

Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de la Actuación propuesta variando las previsiones del Programa establecido al efecto, relativas a cambios introducidos en el planeamiento o en las obras a ejecutar,

comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la Actuación en favor de la Administración o del Adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, afecten en más de un 20 % el coste de los compromisos y obligaciones asumidos por el Adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de desarrollo de la Actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la Actuación.

11.3 Vigencia del Programa

La vigencia del presente Programa será de CINCO años a contar desde su entrada en vigor, computados en la forma prevista en el presente convenio.

11.4 Resolución

Son causas de resolución del presente Programa:

- a.- La comisión por el Urbanizador, en cumplimiento de las funciones que le son propias, de cualquier conducta constitutiva de delito.
- b.- El engaño u ocultación de información a la Administración respecto a hechos relevantes para el desarrollo del Programa, comprometiendo gravemente el normal cumplimiento de las previsiones en él estipuladas.
- c.- La comisión por el Urbanizador de infracciones urbanísticas tipificadas como graves dentro del perímetro del ámbito del Programa.
- d.- La negativa reiterada del Urbanizador a cumplir sus obligaciones urbanísticas legales, incluso las adquiridas en virtud de este Convenio, en caso de haber sido requerido al efecto, por escrito y de forma motivada, por la Administración.



Asimismo, dará lugar también a la rescisión del presente contrato:

a.- Acuerdo voluntario entre la Administración actuante y Urbanizador.

b.- A solicitud del Urbanizador a la vista de condiciones que pretenda imponer la Administración, no previstas en el Programa.

c- Declaración de quiebra o de suspensión de pagos del Urbanizador.

d- Extinción de la personalidad jurídica del urbanizador. Queda exceptuado de este supuesto la absorción o fusión de la persona del Urbanizador en o por otra sociedad mercantil en los términos previstos por la legislación vigente.

e- Cumplimiento anticipado de las obligaciones del Urbanizador respecto a los plazos inicialmente previstos en este Convenio.

f- A solicitud del Urbanizador cuando se produzca la suspensión, tácita o expresa, por la Administración Actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del Programa.

En el caso de resolución del Programa sobrevenida antes de la conclusión de los objetivos urbanizadores que le son propios, se estará a lo dispuesto en el art. 29.13 de la L.R.A.U., sin perjuicio de las responsabilidades que puedan exigir los perjudicados a la persona culpable de la resolución.

La resolución será acordada por la Administración actuante, previa audiencia del Urbanizador y previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo. Se exceptúa de esto último la resolución por cumplimiento anticipado de obligaciones urbanizadoras.



DECIMOSEGUNDA- Cesión de la adjudicación.

Para los supuestos de cesión del Programa, sea parcial o total, se estará a lo dispuesto en el artículo 29.11 de la L.R.A.U.

El Urbanizador podrá ceder -en escritura pública- su condición en favor de tercero que se subroga en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta ha de aprobar la cesión y, si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación, la denegará o acordará la gestión directa.

En el supuesto de cesión el nuevo Urbanizador deberá subrogarse en las obligaciones del primero prestando las garantías que fueran precisas para ello.

DECIMOTERCERA.- PREVISIONES ESPECIALES RESPECTO A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS PARA EL SUPUESTO EXCEPCIONAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Procederá la expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados por este Programa en los siguientes supuestos:

- ◆ Cuando algún propietario afectado lo hubiera solicitado antes de la aprobación del Programa, según lo dispuesto en el artículo 29.2 C) de la LRAU y de acuerdo al valor del suelo establecido en la Ley 6/1998, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- ◆ Cuando se produjera una eventual retasación de cargas de urbanización que comporte un incremento superior al 20% respecto a

las inicialmente previstas, cualquier propietario, al amparo del artículo 29.10 de la LRAU podrá solicitar que se deje sin efecto el Programa por lo que a sus derechos respecta, solicitando la expropiación en los términos previstos en el artículo 29.9 de la LRAU.

En los casos regulados en la proposición a efectos expropiatorios, el Urbanizador será beneficiario de la expropiación y deberá abonar el justiprecio correspondiente.

DÉCIMOCUARTA.- OTROS COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento prestará su colaboración al Urbanizador, como agente público por él seleccionado, para llevar a cabo su labor urbanizadora con prontitud y eficacia, sin merma de los derechos y garantías de terceros. En particular:

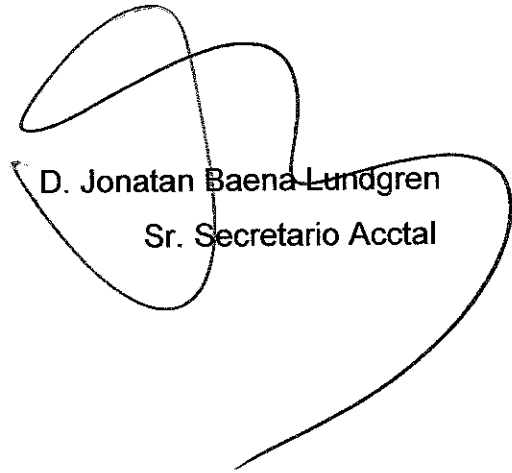
- A) El Ayuntamiento de Torrent se compromete a tramitar y resolver con celeridad los procedimientos que tengan por objeto la aprobación de los proyectos de reparcelación y de urbanización que le presente el Urbanizador, acomodándose a los plazos legales para ello establecidos.
- B) En su caso, se compromete el Ayuntamiento a tramitar y resolver sobre la aprobación de las bases de procedimiento que le proponga el Urbanizador para el cobro de cuotas de urbanización que le retribuyan en metálico la labor urbanizadora y utilizar la potestad administrativa para el cobro de dichas cuotas, conforme resulte de las bases propuestas y de las disposiciones a las que éstas se remitan, inspirando su actuación en criterios de máxima celeridad y colaboración con el urbanizador.



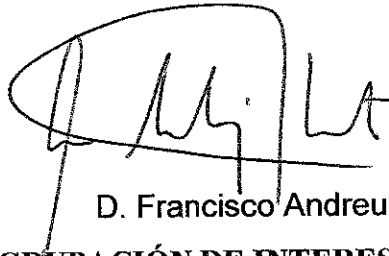
Y prueba de conformidad con las anteriores estipulaciones, se extiende el presente Convenio, que firman los otorgantes con la representación que ostentan en Torrent a 5 de agosto de 2008.



D^a. María José Catala Verdet
Sr. Alcaldesa-Presidenta



D. Jonatan Baena-Lundgren
Sr. Secretario Acctal



D. Francisco Andreu Lorente

Presidente **“AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN SUR-LA MARCHADELLA”**

