



## Magnífico Ayuntamiento de Burriana

Expte. n.º 10984/2017

### CONVENIO URBANÍSTICO REGULADOR DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR, DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-9.3 DEL PLAN GENERAL Y DEL AYUNTAMIENTO DE BURRIANA.

En Burriana,

#### REUNIDOS:

De una parte D<sup>a</sup>. MARÍA JOSÉ SAFONT MELCHOR, Alcaldesa del Ayuntamiento de Burriana.

Y de otra, D. JESÚS FELIPE SANCHO-TELLO GRAU, mayor de edad, con NIF [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] [REDACTED]

#### INTERVIENEN:

**Doña MARÍA JOSÉ SAFONT MELCHOR**, en su calidad de Alcaldesa-Presidenta del Magnífico Ayuntamiento de Burriana. Actúa en nombre y representación del mismo en virtud de acuerdo plenario de investidura adoptado el 15 de junio de 2019.

Se encuentra asistida en este acto por **Doña ILUMINADA MARÍA BLAY FORNAS**, en su calidad de Secretaria del Ayuntamiento, dando fe del presente acto.

Y **D. JESÚS FELIPE SANCHO-TELLO GRAU**, en nombre y representación de la sociedad mercantil **VONALIV, S.L.** con CIF B97761159, domiciliada en Valencia, calle Conde Salvatierra, Nº 22, 2º-5ª, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 8467, libro 5757, folio 206, sección 8ª, hoja V-114.449, inscripción 1ª, de fecha 21/07/2006, representación que ostenta en virtud de su cargo de Administrador Solidario de dicha mercantil, en virtud de escritura designación como Administrador Solidario de la mercantil, otorgada ante el notario D. José Vicente Roig Dalmau en fecha 24/05/2018, protocolo núm. 1.528, inscrito en el Registro Mercantil en fecha 07/06/2018.

#### EXPONEN:





## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

I.- El Pleno municipal, en sesión celebrada el 1 de marzo de 2018, aprobó las bases de programación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del Plan General de Burriana y acordó el inicio del procedimiento de selección de la alternativa técnica del mismo.

II. Tras la tramitación preceptiva, en fecha 25 de julio de 2019 el Ayuntamiento Pleno: aprobó la modificación de determinadas disposiciones de las citadas Bases de programación; determinó que la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada se gestionaría urbanísticamente en régimen de gestión indirecta siempre que se justificara la viabilidad económica de la actuación; desestimó las alegaciones formuladas en el procedimiento; y aprobó la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-9.3 del Plan General de Burriana, presentada por la mercantil VONALIV, SL, con CIF B97761159 (RE E-2714 y RE 17491), comprensiva de la siguiente documentación: a) Plano de ordenación del ámbito de actuación. b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno. c) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas. d) Proyecto de urbanización; con un precio de redacción de 3.630,00 € (IVA al 21% incluido). (BOP núm. 100, de 10 de agosto de 2019).

III.- Publicada la convocatoria anunciada en el DOGV núm. 8640 de fecha 23/09/2019 para la selección del urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la UE A-9.3 redelimitada del Plan General de Burriana, VONALIV, SL presentó la correspondiente Proposición Jurídico-Económica para participar en la selección del urbanizador (RE 15539, de 04/12/19).

IV.- Por Decreto 2020-0642, de 21 de febrero de 2020, la Alcaldía Presidencia, de acuerdo con la propuesta de 20 de febrero de 2020 de la comisión técnica, seleccionó y designó provisionalmente a VONALIV, SL como urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del suelo urbano del Plan General de Burriana, requiriéndole para que presentara la documentación señalada en las bases de programación.

V. Por acuerdo plenario de 21 de mayo de 2020 el Ayuntamiento de Burriana designó la condición de urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada a la mercantil VONALIV, SL, y declaró aprobado el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del Plan General de Burriana; quedando condicionadas tanto la aprobación del Programa como la designación del urbanizador al depósito de la garantía definitiva y a la suscripción del convenio urbanístico de programación.

VI. VONALIV, SL ha presentado en fecha 28 de mayo de 2020 (RE 2254) la propuesta de Convenio urbanístico rectificado de acuerdo con el citado acuerdo plenario de 21 de mayo de 2020 y la acreditación de haber efectuado un ingreso en efectivo de 1.799,80€ en concepto de garantía definitiva del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-9.3, que ha quedado depositado en la Tesorería municipal (núm. operación de Orden e Ingreso 202000012239 de 29/05/2020).





## Magnífic Ajuntament de Burriana

VII.- De conformidad con ello y para la ejecución de la urbanización de la UE A-9.3 redelimitada del Plan General de Burriana, ambas partes, declarando tener plena capacidad jurídica y de obrar, y por mutuo acuerdo convienen en suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO y en obligarse con arreglo a las siguientes:

### ESTIPULACIONES

#### Primera: Objeto.

Es objeto del presente Convenio Urbanístico regular las relaciones y compromisos que contraen las partes que lo suscriben para el desarrollo y la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del Plan General de Burriana, de conformidad con la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica aprobadas en fechas .

#### Segunda: Ámbito.

El ámbito de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada, tras la corrección efectuada por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Burriana de 25 de julio de 2019 (Base 1ª de las de programación aprobadas) y de conformidad con la Alternativa Técnica aprobada queda configurado con los siguientes lindes:

- Norte, línea de bordillo de la calle Suera y linde lateral norte de la parcela catastral 1177205YK5117N0001JD.
- Sur, calle Eslida y linde lateral sur de las parcelas catastrales en parte 1177206YK5117N0001ED (finca registral 39945) y 1177205YK5117N0001JD.
- Este, línea de fachada de la C/ Betxí; linde lateral este de la parcela con referencia catastral 1177205YK5117N0001JD, linde común de la finca registral 39945 y del resto de finca 39944 (línea interior de la parcela catastral 1177206YK5117N0001ED) y línea de bordillo de la calle Betxí.
- Oeste, parcelas catastrales 1177208YK5117N, 1177201YK5117N y 1177205YK5117N y linde oeste de la 1177203YK5117N.





## Magnífic Ajuntament de Burriana



### Tercera: Régimen Jurídico.

El contrato para el desarrollo y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del PGOU de Burriana es de naturaleza administrativa especial y se regirá por las disposiciones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).

En lo referente al presente convenio regirá lo establecido en el artículo 111 de la LOTUP y demás disposiciones de concordante aplicación.

Su ejecución y efectos se regirán por lo establecido en las Bases de Programación aprobadas por el Ayuntamiento de Burriana (Expte. 10984/2017) para la adjudicación de la condición de urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del PGOU, con las modificaciones operadas en el referido Acuerdo Pleno de 25 de julio de 2019.

Con carácter supletorio, en defecto de determinación expresa de dichas bases de programación o de la LOTUP, será de aplicación lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y, subsidiariamente, en cuanto a la actuación de la Administración, por lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

### Cuarta: Obligaciones y compromisos del urbanizador.





## Magnífic Ajuntament de Borriana

La aprobación del PAI de la UE A-9.3 redelimitada del PGOU de Burriana persigue completar la urbanización de dicho ámbito e integrarla efectivamente con el entorno urbanizado.

El urbanizador se compromete y obliga al cumplimiento de dicho objetivo y en particular y en relación con el mismo, al cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo 110 de la LOTUP.

Corresponde al urbanizador gestionar la transformación física y jurídica de las fincas integrantes d la UE A-9.3 redelimitada y a tal efecto asume las funciones establecidas en el artículo 112 de la LOTUP.

En particular, y conforme al mismo, son funciones del urbanizador:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.
- f) Asumir, en su caso, la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.
- g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este.

De conformidad con lo establecido en la Base 17ª.II de las de programación aprobadas, corresponde al urbanizador, en relación con la transformación física y jurídica de las fincas, las siguientes funciones u obligaciones específicas:

- a) El urbanizador recabará de los correspondientes Registros (de la Propiedad y Catastro), toda la información de las fincas y titulares de derechos y deberes incluidos en la actuación, en aras a depurar las situaciones jurídicas de las parcelas aportadas a la reparcelación y posibilitar el emplazamiento a los





## Magnífic Ajuntament de Borriana

propietarios afectados para su participación en el Programa, con carácter previo a la redacción del proyecto de reparcelación.

- b) Al objeto de asegurar el pago de las cuotas de urbanización en metálico por parte de los propietarios será de aplicación el régimen de garantías urbanísticas previsto en los artículos 150 y 153 LOTUP.
- c) El urbanizador presentará el proyecto de reparcelación para su aprobación municipal, que describirá las adjudicaciones de las fincas de resultado cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación urbanística e hipotecaria para permitir la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- d) El urbanizador comunicará a este Ayuntamiento en un plazo máximo de 15 días la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad, adjuntando la correspondiente certificación acreditativa de ello.
- e) El urbanizador deberá presentar en las certificaciones de obra el documento en el que se refleje la cuantía por la que se pasa la certificación y porcentaje de obra ejecutado con respecto al total de la misma, firmada por el urbanizador, empresa constructora y director/es de la obra.

Las liquidaciones de las cuotas de urbanización dirigidas a los propietarios deberán reunir los siguientes requisitos formales:

- Individualización de las cantidades correspondientes a cada destinatario por parcela en el ámbito.
  - Deberán contemplar de manera desglosada la base imponible de cada cuota respecto del impuesto o impuestos que, en su caso, se devenguen.
  - Deberán establecer los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario.
  - Adjuntarán el texto íntegro de la resolución administrativa aprobatoria de la certificación de obras y de la autorización del cobro de la cuota.
- f) El urbanizador estará obligado a cancelar, con cargo a sus gastos generales, las afecciones registrales de las parcelas adjudicadas al pago de las cuotas de urbanización en metálico, una vez que se hayan entregado las obras de urbanización a la Administración y el propietario haya satisfecho los pagos correspondientes.
  - g) El urbanizador deberá disponer de una dirección electrónica habilitada para cualquier notificación del procedimiento, desde la presentación de las proposiciones por los aspirantes a urbanizadores hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización.

El incumplimiento grave de las obligaciones expuestas será causa de remoción al urbanizador de sus funciones, con las consecuencias objetivas previstas en el artículo 165 LOTUP.

### Quinta: Otras obligaciones del urbanizador.





## Magnífico Ayuntamiento de Burriana

---

Conforme dispone la Base 17ª de las de programación, el urbanizador queda obligado:

- a) al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de legislación laboral, seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo. El incumplimiento de estas obligaciones por parte del adjudicatario no implicará responsabilidad alguna para la Administración.
- b) al cumplimiento del contrato con estricta sujeción a las bases de programación reguladoras y al contenido de la oferta que formule.
- c) a indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato.

### **Sexta: Contratación y ejecución de obras y servicios.**

Correrá de exclusivo cargo y cuenta del urbanizador la contratación del empresario constructor y de todos cuantos profesionales intervengan en la redacción de los proyectos técnicos y documentos jurídicos que sean precisos para el desarrollo y la ejecución completa de la urbanización de la UE A-9.3 redelimitada del PGOU de Burriana.

A tal efecto, y de conformidad con lo prevenido en la Base 17ª.II de las de programación aprobadas la selección del empresario constructor se registrará por lo establecido en dicha base en relación con lo dispuesto en la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, y el urbanizador contratará al empresario constructor de conformidad con ello y gestionará su ejecución en calidad de promotor de las mismas, y responderá de su pago y de las demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido frente al contratista.

El proceso de selección del empresario constructor cumplirá así mismo con las reglas previstas en el artículo 156.2, apartados b) y c), de la LOTUP.

### **Séptima: Otros gastos a costa del Urbanizador.**

Además de las obligaciones y gastos que el urbanizador debe asumir de conformidad con las estipulaciones que anteceden, asumirá igualmente los gastos a que se refiere la Base 17ª.I de las de programación aprobadas (tasa por prestación de servicios urbanísticos y gastos de publicidad).

### **Octava: Derechos y obligaciones de los propietarios.**





## Magnífic Ajuntament de Borriana

Las obligaciones de los propietarios incluidos en el ámbito de la UE A-9.3 redelimitada se registrarán por lo establecido en los artículos 138 y siguientes de la LOTUP, de conformidad con la Alternativa Técnica aprobada.

En lo referente al pago de la retribución al urbanizador, a la vista de que se trata de completar la urbanización existente e integrarla con el entorno urbanizado y de conformidad con lo establecido en el artículo 143.2 de la LOTUP procede la RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN METÁLICO.

Para la retribución en metálico al urbanizador el procedimiento será el establecido en el artículo 149 de la LOTUP para el pago de la retribución al urbanizador según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente y, en lo no previsto en el mismo respecto del pago de las cuotas de urbanización, de conformidad con la remisión contenida en el artículo 149.8 de la LOTUP, registrará lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

El presupuesto de cargas de urbanización es el que ha sido desglosado en la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica.

### Novena: Plazos.

Los plazos en que deberán realizarse los trabajos y obras correspondientes a la urbanización de la UE A-9.3 redelimitada del PGOU de Burriana son los reflejados en la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica de conformidad con la Base 8ª de las de programación aprobadas:

Plazo para el inicio del procedimiento de selección del empresario-constructor, en su caso.	1 mes, desde formalización contrato Ayuntamiento-urbanizador
Plazo máximo de presentación en el Ayuntamiento de los contenidos del artículo 141.c) y e) LOTUP.	15 días, desde formalización contrato urbanizador-empresario constructor
Plazo máximo presentación proyecto de reparcelación	2 meses, desde la finalización del plazo concedido a los propietarios para su adhesión al PAI
Plazo máximo presentación texto refundido de proyecto de reparcelación, en su caso.	1 mes, desde la recepción del Decreto en el que se indiquen las modificaciones a introducir, en su caso.
Plazo máximo inicio obra urbanizadora	2 meses, desde firmeza en vía administrativa del proyecto de





## Magnífico Ayuntamiento de Borriana

	reparcelación
Plazo máximo ejecución urbanización	3 meses, desde su inicio

El plazo total será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad y con las limitaciones del artículo 109.5 de la LOTUP.

### **Décima: Cumplimiento del contrato por el urbanizador y recepción de las obras.**

A este respecto resultará de aplicación lo establecido en la Base 18ª de las de programación aprobadas.

Antes del comienzo de la ejecución de las obras (acta de comprobación del replanteo) se presentarán por el urbanizador los informes de viabilidad de las compañías suministradoras, que confirmen la idoneidad de las soluciones proyectadas y sirvan de base al Convenio a establecer con cada una de aquellas.

A la vista de los compromisos incluidos en dichos Convenios, se advierte que no se admitirán por el Ayuntamiento supuestos de retasación de cargas basados en eventuales carencias u omisiones de las redes de servicios previstos respecto a las que definitivamente se implanten y justifiquen en el proyecto.

Al amparo de las previsiones de gastos generales de contrata y de los costes indirectos inherentes a las partidas o unidades de obra del proyecto, el Ayuntamiento designará la correspondiente asistencia técnica a la dirección de las obras, con el fin de garantizar el correcto cumplimiento de las condiciones de su ejecución. Dicha asistencia técnica se seleccionará por esta administración, a propuesta del urbanizador, siendo su coste por cuenta de este último, según el procedimiento que oportunamente se establezca. El concurso de dicha asistencia técnica será efectivo a partir del acta de comprobación del replanteo.

El contrato se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Ayuntamiento haya aprobado la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación del ámbito del Programa de Actuación Integrada y el urbanizador haya acreditado, para aquellos propietarios que hayan cumplido su obligación de pago de las cuotas de urbanización, haber cancelado las afecciones registrales de sus parcelas adjudicadas.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, el urbanizador realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por el urbanizador de todas las certificaciones de obras, las facturas emitidas por el





## Magnífico Ayuntamiento de Borriana

Empresario Constructor, en su caso, y la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

En todo caso, la recepción de las obras exigirá un acto formal y positivo dentro del plazo regulado en la legislación de contratación pública. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por el Ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de las obras, el urbanizador y el contratista, ambos asistidos, si lo estiman oportuno, por un facultativo.

La documentación mínima que el urbanizador debe aportar cuando solicite la recepción de las obras de urbanización será la siguiente:

- Certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa, junto con presupuesto y planos finales de obra en papel y soporte digital (en abierto).
- Informes de conformidad de las instalaciones por parte de las diferentes compañías suministradoras (telefonía, suministro de energía eléctrica/gas, agua potable...).
- Informes de prueba y puesta en marcha de las instalaciones de bombeo, fuentes, alumbrado, impulsiones y demás equipos eléctricos, mecánicos o hidráulicos que contenga la obra, y cuyo mantenimiento competa al Ayuntamiento o a alguna contrata municipal; acompañando los documentos necesarios, debidamente diligenciados por los organismos competentes, para la contratación de los servicios correspondientes con las compañías suministradoras.
- Informe final de la asistencia técnica, que incluirá el informe de inspección de canalizaciones (pruebas de carga y de presión, cámara TV en alcantarillado) y el de ensayos y control de calidad de la obra; y que dictamine, entre otras consideraciones, la adecuación e idoneidad de las obras.
- Acreditación de la materialización física sobre el terreno de las parcelas resultantes, marcando su deslinde definitivo mediante las correspondientes fitas y marcas, acompañado de plano parcelario definitivo y comprobado tras la ejecución de las obras de urbanización, en papel y formato dwg.

### **Undécima: Régimen de penalidades.**

Se estará a lo establecido en la Base 19ª de las de programación aprobadas.

### **Duodécima: Supuestos de resolución de la condición de urbanizador.**

Serán causas de resolución del contrato las establecidas en la LOTUP y en la Ley de Contratos del Sector Público.





## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

### **Decimotercera: Prerrogativas del Ayuntamiento.**

Son las establecidas en la Base 21<sup>a</sup> de las de programación aprobadas.

### **Decimocuarta: Jurisdicción competente**

Conforme a lo establecido en la Base 22<sup>a</sup> las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos de los contratos serán resueltas por el órgano adjudicador del contrato, cuyas resoluciones agotarán la vía administrativa y abrirán la vía contencioso-administrativa, a tenor de la Ley reguladora de dicha jurisdicción, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer recurso potestativo de reposición, previsto en el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Y en prueba de conformidad con el contenido del presente documento, después de haberlo leído ambas partes, lo firman a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados, de todo lo cual, como secretaria, doy fe.

El Urbanizador,  
VONALIV, SL

Ayuntamiento de Burriana  
La alcaldesa,  
La secretaria

Documento firmado electrónicamente

