



**Ajuntament  
de Benicarló**  
Urbanisme

## ANEXO

**«CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE UN TRAMO DE VIAL INCLUIDO EN EL ÁMBITO DE LA U.E. SECTOR 5 “SOLAES”, DENOMINADO VIAL 6, DESDE CALLE VALENCIA A LA CARRETERA DE BENICARLÓ A PEÑÍSCOLA, INCLUIDO EN EL ÁMBITO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA U.E. SECTOR 5 “SOLAES” DE SUELO URBANIZABLE, DEL PGOU DE BENICARLÓ.**

*En Benicarló, a*

*Ante mí, FJLP, Licenciado en Derecho y Secretario general del Ayuntamiento de Benicarló.*

### **Comparecen:**

*De una parte, en calidad de administración actuante, RMF en calidad de Alcaldesa-Presidenta, en nombre y representación del Ayuntamiento de Benicarló, con C.I.F. P-1202700-I, y domicilio en la c. de Ferreres Bretó, 10 de Benicarló, asistida en este acto por el Secretario de esta Corporación, D. FJLP.*

*De otra parte, en calidad de agente urbanizador, MPSM*

*Las partes en el ejercicio de las competencias que les están atribuidas, se reconocen con capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio urbanístico, a cuyos efectos y de mutuo acuerdo*

### **Manifiestan:**

*I. El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló fue aprobado definitivamente en 1986, y fue modificado en 1998, en el ámbito de la partida Solaes, mediante un documento de homologación parcial, para su adaptación a la normativa autonómica.*

*II. El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 27 de abril de 2000, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada U.E. Sector 5 de suelo urbanizable “Solaes”, comprensivo de Memoria, Anteproyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación, AR-1, (éste último documento, rectificado mediante acuerdo del Pleno de fecha 10 de junio de 2002), así como, su ejecución en régimen de gestión directa, y consecuentemente, adjudicar la condición de urbanizador al propio Ayuntamiento de Benicarló (BOP de Castellón, de 28 de mayo de 2002).*

*En la Memoria del referido programa aprobado, en el apartado 9º, se establecía la posibilidad de que el Ayuntamiento cediera la gestión de la ejecución de la urbanización de los viales interiores de acceso a parcelas y playa, «(...) de acuerdo con las condiciones establecidas en el entonces vigente art. 29.11 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), en el caso de que surjan iniciativas urbanizadoras privadas formadas por agrupaciones de propietarios afectados por cada vial de acceso a urbanizar, que ejecuten la urbanización de acuerdo con los criterios establecidos en el presente programa. Los costes a computar en el saldo definitivo serán los resultantes del proyecto de urbanización unitario para la partida Solaes, aprobado por el Ayuntamiento.»El art. 29.11º de la LRAU, al que se refería la Memoria del P.A.I. UE Sector 5 “Solaes”, se refería a la posible cesión de la adjudicación de los Programas de Actuaciones Integradas, en los supuestos de gestión indirecta:*

«El Urbanizador puede ceder -en escritura pública- su condición en favor de tercero que se subrogue 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. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la Actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria. Para que el Urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.»



III. Posteriormente, el Pleno de la corporación en sesión celebrada en fecha 28 de julio de 2016, acordó aprobar la modificación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector 5 de suelo urbanizable "Solaes" del PGOU de Benicarló (expediente PAID/598 Sector 5 Solaes, de Urbanismo) aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 27 de abril de 2000, acordando la suspensión temporal parcial de la ejecución del mismo, mediante la división de la ejecución del mismo en diversas fases, suspendiendo la ejecución total del Programa por dos años, prorrogables por otros dos mas.

En dicho documento modificativo se indica que «(...)la Administración se reserva el derecho de ejecutar dicha infraestructura común eléctrica por gestión directa durante el período de suspensión, de manera que se subsane uno de los inconvenientes más restrictivos para la ejecución por fases de la obra, puesto que la no existencia de tal infraestructura común y la necesidad de seguir las fases del convenio con la empresa suministradora, dificulta que la totalidad de los propietarios del ámbito se encuentren en una situación igualitaria frente a la completa urbanización de sus solares (...) [apartado 3º]»

Pero se prevé también la posibilidad de que se ceda la condición de urbanizador al promotor de iniciativas urbanizadoras, en las mismas condiciones económicas y de trámite que a las que se sujeta la Administración Pública, con objeto de que aquél pueda asumir la financiación anticipada de la urbanización, «en términos análogos a los previstos por el art. 114 LOTUP». Se indica así mismo que, «el aspirante a adquirir la condición de urbanizador podrá asumir provisionalmente tal condición a partir del acuerdo de exposición pública del presente documento (...)».

IV. El Pleno de la corporación, en sesión celebrada en fecha 29 de junio de 2017, previa solicitud de la persona interesada, acordó ceder a D<sup>a</sup> Maria Pilar Sospedra Maluenda, con N.I.F. 18.935.402-P, vecina de Benicarló, con domicilio en c/ César Cataldo, nº 73, bajo, en calidad de propietaria de la parcela de referencia catastral 1063203BE8716S0001ZD, la condición de agente urbanizador que ostentaba el Ayuntamiento de Benicarló, de un tramo de vial incluido en el ámbito de la U.E. Sector 5 "Solaes", denominado vial 6, desde calle Valencia a la Carretera de Benicarló a Peñíscola.

El referido vial figura en el documento de modificación de la programación, en fase de exposición pública, dentro de la Fase 3 de desarrollo de la infraestructura eléctrica (Avenida Columbres Este), y el proyecto de urbanización del mismo fue aprobado por Decreto del Teniente de Alcalde delegado de Urbanismo, de fecha 28 de abril de 2008 (B.O.P. de Castellón de 27/05/2008).

Las obras de urbanización respecto de las que se cede la condición de agente urbanizador no incluyen las obras de electrificación, cuya ejecución se reserva este Ayuntamiento en régimen de gestión directa.

La cesión de la condición de agente urbanizador implica la financiación anticipada del coste de la urbanización, y su ejecución en las mismas condiciones económicas y de trámite que obligaban al Ayuntamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, quedando condicionada a la acreditación de la constitución de aval o fianza, de importe del 7 por 100 del coste de urbanización previsto, y que responderá del cumplimiento efectivo de dichas obligaciones.

Por todo lo anterior, las partes de común acuerdo declaran su voluntad de suscribir el presente Convenio urbanístico con arreglo a las siguientes:



**Estipulaciones:**

**1.- Naturaleza jurídica.**

*El presente es un convenio urbanístico de ejecución del planeamiento, en virtud de lo previsto en el apartado 9º de la Memoria del Programa de Actuación Integrada U.E. Sector 5 "Solaes", aprobado por el Pleno de la corporación el 27 de abril de 2000, y de conformidad con el documento de suspensión de dicha programación, que se aprobó por acuerdo del Pleno de fecha 28 de julio de 2016, (B.O.P. de Castellón de 16/08/2016).*

**2.- Objeto del convenio.**

*El objeto del presente convenio es establecer las condiciones en las que deben ejecutarse las obras de urbanización cuya gestión ha sido cedida por acuerdo del Pleno de la corporación, de fecha 29 de junio de 2017, a Dª Maria Pilar Sospedra Maluenda, con N.I.F. 18.935.402-P.*

**3.- Obras de urbanización a ejecutar.**

*Las obras de urbanización que el urbanizador se compromete a ejecutar son las previstas en el proyecto de urbanización aprobado por Decreto de Alcaldía, de fecha 15 de enero de 2018, de un tramo de vial incluido en el ámbito de la U.E. Sector 5 "Solaes", denominado vial 6, desde calle Valencia a la Carretera de Benicarló a Peñíscola.*

**4.- Desarrollo y ejecución de las obras de urbanización.**

*A) Antes de iniciar las obras de urbanización, el agente urbanizador deberá:*

*-presentar en este Ayuntamiento los convenios e informes suscritos por las empresas suministradoras de gas y telefonía, sobre la instalación proyectada, así como de la capacidad de la red exterior prevista para suministrar servicio suficiente para la edificación prevista por el plan.*

*-en el caso de la energía eléctrica, deberá cumplirse el convenio suscrito por el Ayuntamiento e Iberdrola en su parte correspondiente, notificándolo del modo conveniente a la empresa suministradora*

*-para la ejecución de la red de agua potable, deberá ponerse en contacto con la empresa Sorea, antes, durante y después de la obra para el control de la ejecución de la red.*

*-realizar su replanteo, dejándose constancia del mismo en la correspondiente Acta de Replanteo, que será firmada por el Técnico Municipal designado al efecto. El plazo de ejecución de las obras de urbanización se iniciará al día siguiente de la firma de dicha acta.*

*B) El Ayuntamiento designa a Beatriz González Porcar y a Sergio Carda Mundo, ingeniera técnica de Obras Públicas e ingeniero técnico del Ayuntamiento de Benicarló, respectivamente, como representantes municipales para el seguimiento y control de las obras de urbanización, que tendrán libre acceso a la zona de obras y estarán puntualmente informados de su evolución, facilitándoseles copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra. En aquellas unidades de obra que no queden vistas, será necesario tener la conformidad expresa de los representantes municipales, por escrito en el libro de órdenes dispuesto al efecto, antes de proceder a la ejecución de las obras que las oculten.*

*C) Antes de realizarse la recepción final se deberán presentar los planos de obra definitivos, los cuales deberán contener todos los cambios realizados durante la ejecución del proyecto de urbanización. Sin estos planos no podrá recibirse la obra.*

*D) De igual forma, para la recepción de la obra, deberá presentarse en este Ayuntamiento el acta de aceptación de las instalaciones por parte de cada empresa suministradora para garantizar que los condicionantes de ejecución para cada tipo de canalización han sido cumplidos y las instalaciones proyectadas son aptas para el suministro de cada servicio. Así mismo, deberá presentar los resultados del Plan de calidad implantado durante las obras.*

*E) Durante la ejecución de la obra, el urbanizador se compromete a comunicar a la Administración actuante cada una de las siguientes fases de obra, con objeto de garantizar el adecuado control de las mismas:*

- 1. Inicio de las obras, mediante acta de replanteo redactada por el Director de Obra.*

2. *Replanteo de elementos que definan la geometría de la urbanización en cuestión, tales como bordillos, aceras, alcorques ...*
3. *Colocación de tubos de saneamiento y drenaje previamente a proceder al relleno de las zanjas y preparación de la explanada.*
4. *Instalación de las redes de servicios (agua potable, energía eléctrica, canalización de alumbrado público, gas y telefonía), previamente al tapado de las zanjas.*
5. *Instalación de puntos de luz para alumbrado público, pavimentación y mobiliario urbano, en el momento de su replanteo.*
6. *Entrega de documentación final de obra, la cual se enumera a continuación:*
  - (a) *Solicitud de celebración del Acta de Recepción, con indicación del representante de la empresa con autorización para poder suscribirla.*
  - (b) *Certificado final de obra suscrito por el técnico director de la misma y visado por el Colegio Oficial*
  - (c) *Certificado del técnico director de la obra y visado por el Colegio Oficial en el que se especifique la disponibilidad de todos los servicios urbanísticos a pie de todas y cada una de las parcelas integrantes del programa. Se hará constar en dicho certificado que los servicios han sido comprobados y funcionan adecuadamente, reuniendo las características y capacidad (caudales, potencia, etc...), suficientes para la edificación prevista, para poder considerar cada parcela como solar.*
  - (d) *Documento de legalización del alumbrado público y contratación del mismo a nombre del Ayuntamiento.*
  - (e) *Documento acreditativo de la legalización de la infraestructura de suministro de energía eléctrica.*
  - (f) *En el caso de existir otras instalaciones que precisen su legalización ante organismo competente distinto del Ayuntamiento deberá aportar el certificado acreditativo de dicha legalización.*
  - (g) *Planos de obra definitivos, tanto en papel como en soporte informático.*
  - (h) *Resultado de la aplicación del Plan de calidad (incluido el resultado del paso de la cámara de inspección)*



*La falta de notificación de las fases establecidas impedirá la recepción de las obras hasta la total comprobación del estado de ejecución de las mismas, debiéndose realizar con cargo al urbanizador las catas que se ordenen por el Ayuntamiento.*

*G) Para el uso efectivo de las edificaciones construidas en las parcelas, se deberá haber recibido previamente las obras completas de urbanización.*

#### **5.- Plazos.**

*Las obras de urbanización deberán completarse de conformidad con el proyecto aprobado en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha de firma del presente convenio.*

*Previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo podrá quedar suspendido desde el momento en que, por fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.*

#### **6.- Financiación obras de urbanización y repercusión costes a las parcelas beneficiadas por dichas obras.**

*El agente urbanizador asume la financiación anticipada de la urbanización, en términos análogos a los previsto por el artículo 114 LOTUP.*

*Los gastos llevados a cabo se incorporarán al cuadro de liquidación provisional, de manera que, cuando éste se convierta en definitivo, se incorporarán al gasto común para su repercusión al conjunto de propietarios, actualizados en los términos definidos en el apartado 5 del documento de modificación del Programa de Actuación Integrada U.E. Sector 5.*

*En el caso de que una parcela ubicada en la subfase de desarrollo correspondiente a este vial (Fase 3 de desarrollo de la infraestructura eléctrica -Avenida Columbres Este-), se adhiera o aproveche la obra de urbanización ejecutada por el agente urbanizador, su propietario/a deberá resarcir a éste proporcionalmente a su derecho en el ámbito de la fase o subfase a ejecutar, según el cuadro de liquidación provisional, de las cargas particulares que haya asumido en favor de aquél.*



**Ajuntament  
de Benicarló**  
Urbanisme

*Para la incorporación de los gastos realizados a la cuenta de liquidación de cuotas de urbanización, y una vez recepcionada la obra por parte de la Administración, el agente urbanizador presentará al Ayuntamiento la acreditación de los gastos generales soportados y las correspondientes certificaciones de ejecución de obra suscritas por el Director Técnico de la misma, y en concreto:*

- *Certificación de obra firmada por el director facultativo de las obras. Se adjuntará relación valorada de las obras ejecutadas y hoja resumen. El presupuesto vendrá afectado por la correspondiente baja de subasta.*
- *facturas y justificantes oficiales de los gastos de honorarios, etc, que se repercutirán proporcionalmente en cada certificación.*
- *hoja resumen de cargas en las que se aplicarán los porcentajes aprobados de GG y BI.*

*Así mismo, también aportará aquellas facturas emitidas a los propietarios de parcelas ubicadas en la subfase de desarrollo que se hayan adherido o aprovechado la obra de urbanización ejecutada por el agente urbanizador.*

#### **7.- Garantía.**

*En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.8 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), vigente a la fecha de aprobación del Programa de Actuación Integrada U.E. Sector 5 de suelo urbanizable "Solaes", el agente urbanizador ha depositado en fecha 10/05/2018 en la tesorería municipal fianza en metálico de importe 4.742,07 euros, correspondiente al 7 por 100 del coste de urbanización previsto, en garantía del cumplimiento de la obligación de urbanizar el referido vial, de conformidad con lo previsto en el acuerdo del Pleno de la corporación de fecha 28 de enero de 2016.*

*Dicho aval se constituye por tiempo indefinido y garantiza, ante el Ayuntamiento de Benicarló, el cumplimiento por parte del agente urbanizador de todas sus obligaciones contraídas en virtud del presente convenio.*

*Se autorizará su cancelación tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.*

#### **8.-Resolución de la adjudicación.**

*En caso de incumplimiento del plazo de ejecución de las obras de urbanización determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la administración actuante acordará la resolución de la adjudicación, lo cual comportará en todo caso la confiscación y ejecución de la garantía depositada*

#### **9.- Sometimiento legal.**

*En aquello no previsto en el presente convenio urbanístico, así como, en el documento de modificación y suspensión de la ejecución del Programa de Actuación Integrada U.E. Sector 5 de suelo urbanizable "Solaes", las partes se someterán a lo dispuesto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), aplicable al referido Programa de Actuación Integrada, y a la normativa aplicable en materia de contratos del sector público.*

#### **10.- Vigencia.**

*Este Convenio estará vigente hasta la completa ejecución y recepción de la totalidad de las obras de urbanización objeto del mismo.»*