



AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)

Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

**CONVENIO REGULADOR  
Y RÉGIMEN ECONÓMICO FINANCIERO**

---

**PARA LA PROGRAMACIÓN Y CONSIGUIENTE EJECUCIÓN DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 DEL  
P.G.O.U. DE PATERNA**





Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

<b>4. Financiación de los costes de obras de interés común para el Sector.....</b>	<b>12</b>
<b>5. Compensación de excedentes de aprovechamiento.....</b>	<b>13</b>
<b>6. Garantía general prestada por el Urbanizador.....</b>	<b>13</b>
<b>7. Otros derechos y deberes del Urbanizador y de los propietarios</b>	
7.1. Facultades del Urbanizador.....	14
7.2. Derechos de los propietarios y su ejercicio.....	14
<b>8. Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.....</b>	<b>14</b>
<b>9. El incumplimiento de compromisos por el Urbanizador y sus penalizaciones.....</b>	<b>15</b>
<b>10. Cancelación de garantías generales, recepción y conservación de las obras de urbanización y plazos de edificación</b>	
10.1. Cancelación de garantías generales.....	15
10.2. Recepción y conservación de las obras de urbanización.....	15
10.3. Plazos de edificación de los solares resultantes.....	15
<b>11. Cesión de la adjudicación</b>	
11.1. Disposición general.....	16
11.2. Subrogación de garantías y obligaciones.....	16
<b>12. CLÁUSULA FINAL.....</b>	<b>17</b>
<b>ANEXOS:</b>	
<b>I. PLANO: “ÁMBITOS DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN A CARGO DE LAS PARCELAS P-4 Y P-5.2”.....</b>	<b>18</b>
<b>II. RÉGIMEN FINANCIERO.....</b>	<b>19</b>
<b>ECONÓMICO</b>	



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

En el despacho de la Alcaldía de esta ciudad, siendo las doce horas, del día veinticinco de septiembre del año dos mil doce,

### **SE REÚNEN:**

- De un lado, D. Lorenzo Agustí Pons, en representación del Ayuntamiento de Paterna, y en su condición de Alcalde-Presidente del mismo, y asistido del Oficial Mayor, Don Jorge Vicente Vera Gil, para cumplimiento de lo dispuesto en el apartado n del artículo 2.º, del R.D. 1.174/1987, de 18 de septiembre, y

- De otra parte, en calidad de Agente Urbanizador: la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)” (CIF G-97581482), inscrita con el n.º 3805, en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico, del Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, y domiciliada en Avenida Francisco Tomás y Valiente-Autovía Valencia Ademuz, Salida 6, Monasterio de Santa Catalina de Siena (46980-PATERNA), xxx y correo electrónico xxx y en su nombre y representación, la xxx, en su condición de Presidenta de la misma.

### **PREÁMBULO**

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento de lo previsto en los artículos 32.C) y 46 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.), en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), y de lo acordado, en aplicación de la misma, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Paterna, adoptado en sesión de fecha 21 de diciembre de 2006, que aprueba el Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución n.º 2 del Sector 14 del P.G.O.U. de Paterna. En dicho acuerdo el Ayuntamiento resolvió adjudicar este Programa, para su gestión indirecta, a la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “MONASTERIO DE SANTA CATALINA DE SIENA (MONJAS DOMINICAS)” y otorgó su conformidad al presente texto de Convenio (que también incorpora las modificaciones derivadas de los acuerdos plenarios de 25 de julio de 2011 y de 28 de marzo de 2012), que se incorpora al referido Programa como parte integrante de su documentación.

Este Convenio tiene por objeto regular las relaciones y compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la mencionada Actuación Integrada, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se ha hecho constar.



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

Las partes acuerdan las siguientes **ESTIPULACIONES**:

## **1. COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO A LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA: OBRAS DE URBANIZACIÓN, CESIONES DE TERRENOS Y REPARCELACIÓN DE LOS MISMOS**

### **1.1. Obras de Urbanización incluidas en el presente Programa.**

Son las previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado junto al Programa por el Ayuntamiento de Paterna, por Acuerdo del Pleno adoptado en sesión de fecha 21 de diciembre de 2006 con las adaptaciones precisas a las modificaciones del Plan Parcial n.º 1, n.º 2 y n.º 3 aprobadas por el Ayuntamiento. Se hace constar que la urbanización de los terrenos internos de la Unidad de Ejecución del nuevo acceso a la CV-35, se ejecutará según las previsiones de la Modificación n.º 3 del Plan Parcial aprobada.

El Agente Urbanizador se compromete a promover la ejecución material de dichas obras.

### **1.2. Elaboración de proyectos y documentos que le corresponde al Urbanizador elaborar y promover.**

1.2.1. Los proyectos de Reparcelación, voluntaria o forzosa, que sean necesarios para ejecutar la urbanización.

1.2.2. Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización que, eventualmente, resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la actuación programada, de acuerdo con las directrices de la Administración actuante y las previsiones de este Convenio.

1.2.3. 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 programada.

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

### **1.3. Contratación de obras y servicios.**

La contratación de las obras de urbanización y la determinación de los costes de urbanización se realizarán según lo establecido en el artículo 160 de la LUV y 357 y siguientes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

### **1.4. Financiación de las obras de urbanización y proyectos.**



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

Le corresponderá íntegramente al Urbanizador, sin perjuicio de su derecho a resarcirse de ella por cuenta de los propietarios adjudicatarios de solares resultantes de la actuación aquí programada y de su derecho a allegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

El eventual incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas por los propietarios, no exonera al Urbanizador de su compromiso ante el Ayuntamiento, de financiar las obras de urbanización.

Las obras de urbanización que el Urbanizador se compromete a financiar son todas las que le corresponde promover según las cláusulas 1.1. y 1.2. de este Convenio.

La Unidad de Ejecución n.º 2 soporta el coste que se le deriva de la ejecución de las obras que el Plan Especial de Infraestructuras atribuye a la misma, en la forma y condiciones previstas en aquel. La financiación de dichas obras, será garantizada con carácter real sobre la porción que en tal sentido se disponga de la parcela P-3, de las previstas en el planeamiento aprobado, quedando exentas de cualquier tipo de obligación de financiación de las mismas las parcelas P-4, P-5.1, P-5.2 y EPS-2.

A estos efectos el proyecto de reparcelación dispondrá la creación de una parcela segregada de dicha parcela P-3 sobre la que se materializa dicha carga real, y que deberá constar con una superficie y edificabilidad suficiente para responder de dicha carga.

La cuantificación de dichos parámetros se llevará a cabo en el proyecto de reparcelación, debiéndose aportar al efecto una tasación independiente de una entidad legalmente acreditada, y estará referida al momento del inicio del procedimiento reparcelatorio.

Dicha parcela responderá, en las mismas condiciones reseñadas anteriormente, del importe que le corresponda soportar a la Unidad de Ejecución n.º 2, derivado de la construcción del muro de protección acústica llevado a cabo en la fachada norte de la actuación, en la forma y condiciones que por el Ayuntamiento en su momento se disponga.

#### **1.5. Costes de mantenimiento de la obra urbanizadora.**

Se prevé el compromiso de mantener y conservar la urbanización de 8.438,72 m<sup>2</sup>s de dominio y uso público destinados a viales y reserva de aparcamiento, próximos a las parcelas terciarias P-4 y P-5.2 (según numeración del Plan Parcial) a cuenta y cargo de la propiedad dichas parcelas, durante un plazo de 25 años a contar desde la recepción de la urbanización. La delimitación de los dos ámbitos concretos correspondientes a los citados suelos públicos cuyo mantenimiento asumirá la propiedad se reflejan en el plano titulado “Ámbitos de Conservación de la Urbanización a cargo de las parcelas P-4 y P-5.2”, el cual



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

se incorpora en el Anexo I del presente Convenio. El agente urbanizador facilitará el cumplimiento de esta previsión.

En dicho plano, además de los suelos públicos cuyo mantenimiento privado se prevé, se reflejan también los suelos de dominio y uso privado destinados a reserva de aparcamiento de las parcelas terciarias P-4 y P-5.2 cuyo mantenimiento, obviamente, es a cargo de las mismas. La superficie total de la reserva de aparcamiento de uso y dominio privado asciende a 12.731,57 m<sup>2</sup>s.

Dichas previsiones tendrán su adecuado reflejo en el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución que se tramita.

#### **1.6. Colaboración en la gestión interna del tráfico.**

La propiedad de las parcelas P-4 y P-5.2 se compromete a prestar su colaboración en la gestión interna del tráfico, dicho compromiso se articulará mediante la suscripción del oportuno convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Paterna, en el que se defina el alcance de la misma.

#### **1.7. Cesiones de terrenos.**

El Urbanizador se compromete a gestionar la cesión, en favor de la Administración, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución, afecta por el Programa. La cesión la otorgarán o bien el Urbanizador o bien los propietarios de los terrenos afectados, incluso con carácter anticipado y a cuenta de la Reparcelación, pudiendo, en tal caso, formular expresa reserva del derecho al aprovechamiento urbanístico que les pudiera corresponder en virtud de los terrenos objeto de cesión. También podrá producirse por Reparcelación Forzosa, acordada por la Administración actuante, previa redacción y presentación del proyecto correspondiente por el Urbanizador, quien tendrá el derecho reconocido a formular y presentar dicho Proyecto de Reparcelación, en todo caso.

#### **1.8. Reparcelaciones.**

Corresponde al Ayuntamiento de Paterna aprobar, previos los trámites pertinentes, el Proyecto de Reparcelación -forzosa o voluntaria-, que el Urbanizador eleve, con ese fin, a su consideración.

El Urbanizador podrá promover, si fuese necesario, uno o varios Proyectos de Reparcelación -forzosa o voluntaria- en el ámbito del Programa, correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento. En caso de promover varios proyectos podrá hacerlo simultánea o sucesivamente. En caso de que el



Àrea de Sostenibilitat  
Secció de Planeament Urbanístic  
Neg. de Gestió del Plan y Patrimoni del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

Urbanizador decida formular varios Proyectos de Reparcelación para la Unidad de Ejecución, deberá garantizar la coherencia de dichos proyectos, que incluirán necesariamente la totalidad de las fincas existentes en la Unidad de Ejecución y que legalmente correspondan ser incluidas en aquel o aquellos.

### **1.9. Terminología.**

En el presente Programa, las referencias a la L.R.A.U. deben entenderse efectuadas a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y las referencias a la LUV y al ROGTU deben entenderse efectuadas a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y al Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística modificado por Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, respectivamente.

## **2. PLAZOS.**

### **2.1. Plazo de ejecución del Programa y compromisos.**

El plazo de que dispone el Urbanizador para finalizar las obras de urbanización es de 30 meses desde la firmeza en vía administrativa de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución n.º 2 del Sector 14 del P.G.O.U. de Paterna. En el caso de que el Urbanizador, acogándose a lo previsto en la cláusula 1.8 de este Convenio, decidiese promover varios proyectos de reparcelación, el anterior plazo contará desde la aprobación del primero de ellos.

### **2.2. Plazos para la presentación del Proyecto o Proyectos de Reparcelación.**

El Agente Urbanizador, una vez entre el Programa plenamente en vigor, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula anterior, dispondrá de un plazo límite de seis meses, desde ese momento, para presentar el Proyecto o Proyectos de Reparcelación de la unidad de ejecución del Programa.

### **2.3. Suspensión del cómputo 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 entienden 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 laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la Actuación programada.

#### **2.4. Plazos correspondientes a las fases de ejecución pormenorizadas.**

El Urbanizador se obliga adicionalmente a cumplir las siguientes fases pormenorizadas en la ejecución de la obra de urbanización:

2.4.1. Fase preliminar: corresponde a la formulación de los Proyectos de Reparcelación, forzosa o voluntaria, que sean necesarios, que deberán presentarse ante el Ayuntamiento en los plazos señalados en la cláusula 2.2 de este Convenio.

2.4.2. Fase de ejecución del Proyecto de Urbanización: las obras deberán iniciarse dentro de los tres meses siguientes al momento en que el Urbanizador tenga la plena disponibilidad de los terrenos necesarios para acometerlas, entendiéndose por plena disponibilidad la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación. Las obras deberán concluir en los plazos señalados en la cláusula 2.1 de este Convenio.

Todos los suelos destinados a aparcamientos (tanto públicos como privados), se ejecutarán simultáneamente a las obras de urbanización del Sector.

2.4.3. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución, se procederá a realizar el replanteo de las obras de urbanización, dejando constancia del mismo en la correspondiente Acta de Replanteo, que será firmada por el técnico municipal designado al efecto. Las correcciones derivadas de este Acta de Replanteo se incorporarán al Proyecto de Urbanización corregido.

#### **2.5. Cómputo de plazos y desarrollo anticipado de actuaciones.**

Para el cómputo de los plazos anteriores se estará a lo dispuesto en las cláusulas anteriores. El Urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases antes estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores al tiempo de realizar las anteriores.

#### **2.6. Prórroga.**



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

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. El Ayuntamiento, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo, resolverá lo que proceda respecto de dicha petición.

### **3. RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS: RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.**

#### **3.1. Retribución al Urbanizador.**

3.1.1. La modalidad de retribución prevista es la **RETRIBUCIÓN EN METÁLICO**, ya que la Agrupación de Interés Urbanístico promotora del Programa integra la totalidad de los terrenos privados incluidos en el ámbito de actuación.

3.1.2. Son cargas de la Urbanización: el coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresadas en el artículo 168 de la L.U.V., respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, regulados en el artículo 124.1 de la L.U.V., 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.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 168.1.D) de la L.U.V., son también cargas de urbanización junto a las citadas los gastos de gestión de la actuación.

3.1.3. El presupuesto de cargas de urbanización del presente Programa comprende la totalidad de los costes antes mencionados, excepto el coste de las indemnizaciones por destrucción de edificaciones, instalaciones o plantaciones, que se calculará con precisión en el Proyecto de Reparcelación que para esta unidad de ejecución debe tramitarse, lo que dará lugar a saldos deudores o acreedores en la cuenta de liquidación provisional del citado Proyecto de Reparcelación.

#### **3.2. Modo de hacer efectiva la retribución.**

La retribución se hará efectiva en cualquiera de los siguientes modos:

3.2.1. Mediante Reparcelación Voluntaria libremente acordada entre el propietario afectado y el Urbanizador, a tramitar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 179 de la LUV y en el artículo 422 del ROGTU.

3.2.2. Mediante Reparcelación Forzosa propuesta por el Urbanizador, según proyecto que deberá formular para ello y someterlo a la aprobación de la Administración actuante.



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

### **3.3. Cuantía de la retribución.**

3.3.1. El precio por m<sup>2</sup> de edificabilidad que le corresponda a cada propietario será -salvo acuerdo distinto entre los afectados-:

$$P_n = \text{Urb} + \text{GG}$$

donde:

- P<sub>n</sub>:** Precio en euros a satisfacer al Urbanizador por cada m<sup>2</sup> de edificabilidad o aprovechamiento subjetivo del propietario "n".
- Urb:** Coste presupuestado en el programa para las obras de urbanización, repercutido por cada m<sup>2</sup> de edificabilidad total de la actuación, incluidos los gastos generales internos de estas obras.
- GG:** Gastos generales del Urbanizador repercutidos por cada m<sup>2</sup> de edificabilidad total de la actuación. Representan los gastos necesarios que conlleva la urbanización.

3.3.2. La liquidación de las cuotas correspondientes se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 181 de la LUV y 429 y siguientes del ROGTU.

3.3.3. Las parcelas que se le adjudiquen al Ayuntamiento de Paterna estarán exentas de cualquier tipo de obligación de retribución al Agente Urbanizador, debiendo figurar en tal sentido libre de todo tipo de cargas en el proyecto de reparcelación que se tramite.

### **3.4. Causas objetivas de retasación de cargas.**

Se consideran causas objetivas que determinarían una retasación de cargas así como su procedimiento, aquellas que se establecen en el artículo 168.3 y 4 de la LUV, así como en los artículos 390 a 393 del ROGTU.

### **3.5. Supuestos indemnizatorios.**

3.5.1. La demora imputable a la Administración, la adopción de decisiones públicas o el ejercicio inadecuado de potestades que alteren el desarrollo de la Actuación Integrada variando las previsiones iniciales del Programa, o su revocación anticipada, comportarán, si concurren los presupuestos legalmente establecidos, las compensaciones o indemnizaciones económicas que procedan, en los términos establecidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como, en su caso, la resolución de la adjudicación.



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

3.5.2. La tramitación de posibles modificaciones del proyecto de urbanización o del proyecto de reparcelación, suspende a todos los efectos, el cómputo de los plazos propuestos.

### **3.6. Cargas urbanísticas adicionales.**

Los gastos derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por los propietarios de los terrenos ubicados en la unidad de ejecución, según lo que resulte de la Reparcelación que se apruebe, en los términos previstos en la legislación estatal que sea de aplicación y por la LUV y el ROGTU.

## **4. FINANCIACIÓN DE LOS COSTES DE OBRAS DE INTERÉS COMÚN PARA EL SECTOR.**

No se prevé que, como consecuencia de la urbanización de la Actuación Integrada del presente Programa, el Urbanizador debe asumir costes de conexión de infraestructuras o redes de servicios que benefician o son necesarios para otra u otras unidades de ejecución. Pero si así fuese exigible el Urbanizador y los propietarios afectados por el presente Programa podrán acogerse, si fuese de su interés, a lo previsto en el artículo 181.6 de la LUV y en el artículo 430 del ROGTU, respecto de la compensación de las obras que hayan realizado y que fuesen de provecho para una posterior Actuación Integrada. La actualización de coste se realizará por aplicación de las fórmulas polinómicas de actualización previstas en la Reglamentación de Contratos del Estado para obras análogas.

## **5. COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES DE APROVECHAMIENTO.**

La Actuación programada presenta un aprovechamiento objetivo total de 37.577,70 m<sup>2</sup>t.

El Ayuntamiento de Paterna y el Urbanizador, acuerdan materializar el excedente de aprovechamiento que legalmente corresponda a aquel de la siguiente forma:

- a) El Agente Urbanizador adquirirá del Ayuntamiento de Paterna **1.389,20 m<sup>2</sup>t de uso terciario**, disponiendo para tal adquisición el valor unitario del m<sup>2</sup>t definido en el acuerdo plenario de aprobación del Programa, este es 1.295,71 €/m<sup>2</sup>t (IVA Excluido). Ello supone una cantidad neta de **1.800.000,33 € (IVA Excluido)**.

Dicho pago se producirá necesariamente con carácter previo a la certificación municipal previa a la inscripción de aquel en el Registro de la Propiedad. La falta de pago en la forma y cuantía señalada facultará al Ayuntamiento de Paterna para resolver la compensación del excedente, pudiéndose modificar igualmente los acuerdos relativos a la programación y/o a la reparcelación que se estimen oportunos.

- b) El resto del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Paterna que asciende a 2.368,57 m<sup>2</sup>t se materializarán en la parcela denominada P-5.1 en el texto de la



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

modificación n.º 2 y modificación n.º 3 del Plan Parcial, con una superficie de 800 m<sup>2</sup>s.  
Dicha parcela será entregada urbanizada y libre de toda carga.

## **6. GARANTÍA GENERAL PRESTADA POR EL URBANIZADOR.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 140 de la LUV, el Urbanizador debe constituir aval bancario con garantía solidaria y renuncia del derecho de exclusión por valor equivalente al 10% del coste de urbanización (Presupuesto de Contrata con IVA) previsto en el Proyecto de Urbanización aprobado junto al presente Programa.

Dicho aval se constituye por tiempo indefinido y garantiza, ante el Ayuntamiento de Paterna, el cumplimiento por el Urbanizador de todas sus obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio. Se devolverá y cancelará tras el transcurso del año de garantía posterior a la recepción de las obras de urbanización.

Dicho aval se presentará desde el momento en el que alcance firmeza en vía administrativa el Proyecto de Reparcelación y antes de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **7. OTROS DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR Y DE LOS PROPIETARIOS.**

### **7.1. Facultades del Urbanizador.**

Corresponden al Urbanizador, en general, las facultades expresadas en el artículo 165 de la LUV y 381 del ROGTU.

### **7.2. Derechos de los propietarios y su ejercicio.**

La Agrupación de Interés Urbanístico proponente, en tanto que integra la totalidad de los terrenos de titularidad privada en el ámbito propuesto, tiene los derechos expresados en los artículos 165 de la LUV y 381 del ROGTU. La legitimación para ejercer los derechos está condicionada, de conformidad con el artículo referido, a la efectiva asunción por su propietario titular de las cargas y riesgos económicos que conlleva el desarrollo del Programa.

## **8. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR FRENTE A TERCEROS.**

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización y debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de Reparcelación.

## **9. EL INCUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS POR EL URBANIZADOR Y SUS PENALIZACIONES.**

El incumplimiento por parte del Urbanizador del plazo de ejecución del Programa, por plazo superior a seis meses determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación, lo que comportará las compensaciones económicas que procedan, con cargo, en primer término, a la fianza y garantías constituidas por el Urbanizador.

En caso de incumplimiento de plazos, la Corporación podrá optar por imponer las penalidades establecidas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Las demás incidencias se regirán por lo dispuesto en el artículo 143 de la LUV y 336 y siguientes del ROGTU.

## **10. CANCELACIÓN DE GARANTÍAS GENERALES, RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN.**

### **10.1. Cancelación de garantías generales.**

Respecto a la cancelación de la garantía, o devolución del aval, tendrá lugar en el momento en que concluya el plazo de garantía de un año desde la recepción de la totalidad de las obras de urbanización que defina el programa o desde la recepción de la última de las fases en que pueda dividirse aquella.

### **10.2. Recepción y conservación de las obras de urbanización.**

La recepción de las obras de urbanización se producirá en los términos y plazos previstos por el artículo 188 de la LUV y 442 y siguientes del ROGTU. La conservación de las obras de urbanización, una vez recibidas, será por cuenta de la Administración en la forma establecida en el punto 1.5 del convenio regulador del programa.

### **10.3. Plazos de edificación de los solares resultantes.**

El régimen de edificación en los solares resultantes del presente Programa queda establecido en los artículos 182 y 125.6 de la LUV.

## **11. CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.**



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

### **11.1. Disposición general.**

El Urbanizador puede ceder -en escritura pública- su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante.

La cesión del Urbanizador de la adjudicación de este Programa en favor de terceras personas estará sujeta a previa aprobación de la Administración actuante y será, en todo caso, denegada cuando implique fraude al principio de pública concurrencia en la Adjudicación o resulte, por otro motivo, lesiva para los intereses públicos. Se registrará por lo dispuesto en el artículo 141 de la LUV y 333 y siguientes del ROGTU. Se prevé que el Ayuntamiento, si se lo pide el actual Urbanizador, autorizará dicha cesión a favor del empresario constructor de la obra de urbanización (siempre que cumpla los requisitos legalmente exigibles).

### **11.2. Subrogación de garantías y obligaciones.**

En los supuestos antes regulados de subrogación o cesión de la adjudicación de este Programa, el nuevo Urbanizador deberá subrogarse en las obligaciones del primitivo prestando las garantías que fueran precisas para ello.

## **12. CLÁUSULA FINAL.**

Se entenderá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en el Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación del P.A.I., a la legislación urbanística o a la legislación de contratos en lo que sea de aplicación; correspondiendo al Ayuntamiento la interpretación de la proposición jurídico-económica, la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y su modificación por razones de interés público.

Leído el presente convenio y hallándolo conforme los comparecientes, firman este documento, por duplicado ejemplar, en la fecha y ciudad arriba consignadas, ante mí, el Oficial Mayor, que da fe.

EL ALCALDE

EL URBANIZADOR  
A.I.U. “Monasterio de Santa Catalina de Siena  
(Monjas Dominicas)”

Fdo. D. Lorenzo Agustí Pons

Fdo. Xxx

Presidenta



AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)

Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

ANTE MÍ,  
EL OFICIAL MAYOR

Fdo.- Jorge V. Vera Gil

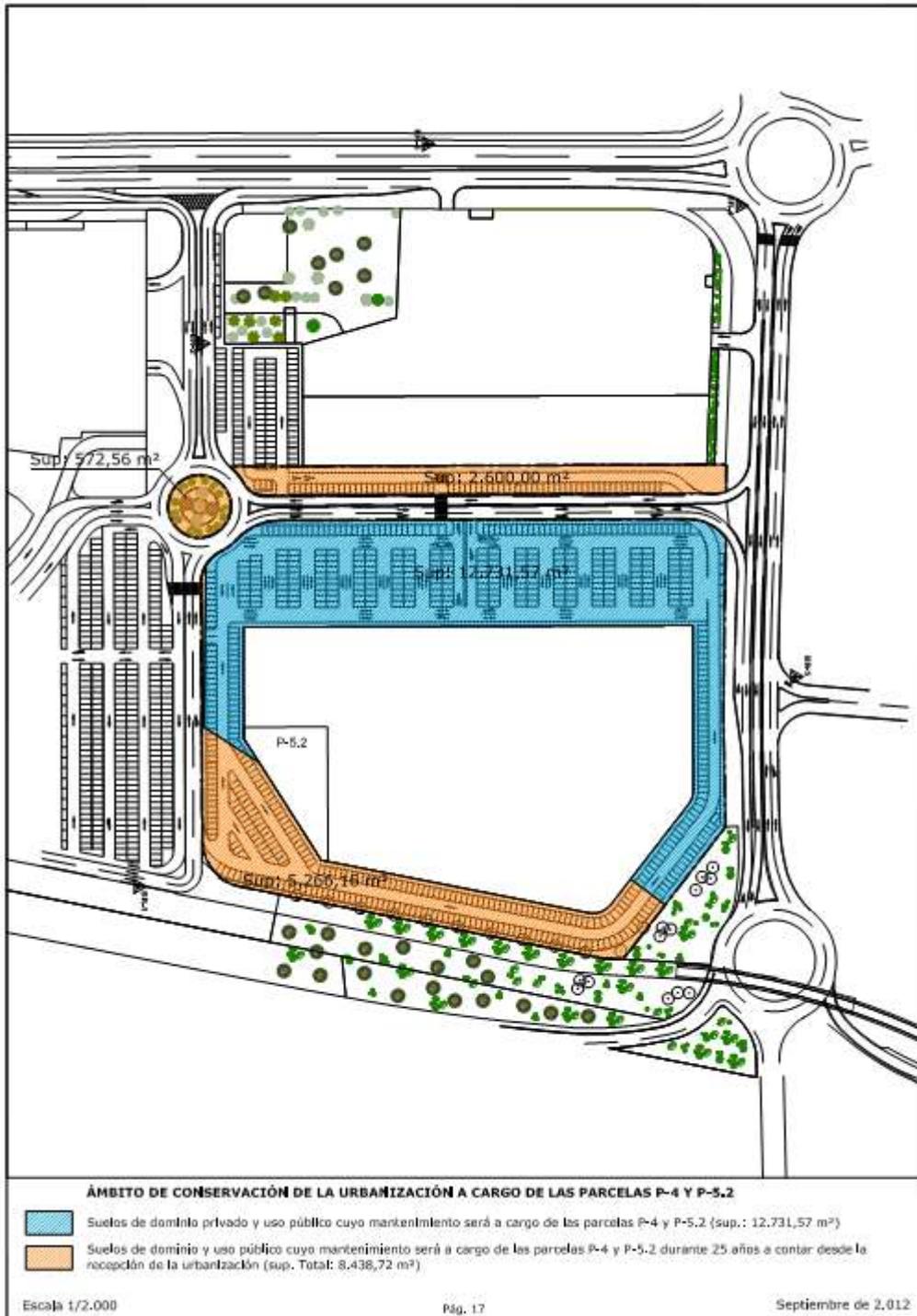
---

## ANEXO I

**Plano: “Ámbitos de Conservación de la Urbanización a cargo de las parcelas P-4 y P-5.2”**



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009





AJUNTAMENT  
DE  
PATERNA  
(VALENCIA)

Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

---

## ANEXO II

### RÉGIMEN ECONÓMICO-FINANCIERO



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

## **ANEXO II. Régimen Económico–Financiero:**

### **ÍNDICE**

### **Página**

1. Previsiones relativas a la modalidad de retribución del Urbanizador y a sus relaciones con los propietarios afectados por la actuación a programar.....	21
2. Estimación preliminar de los costes de la obra de urbanización.....	21
3. Otras determinaciones.....	23



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

## **1. PREVISIONES RELATIVAS A LA MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR Y A SUS RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN A PROGRAMAR.**

La modalidad de retribución prevista es la RETRIBUCIÓN EN METÁLICO, ya que la Agrupación de Interés Urbanístico promotora del Programa integra la totalidad de los terrenos privados incluidos en el ámbito de actuación.

La retribución al Urbanizador, con carácter general, se podrá instrumentar mediante acuerdo voluntario entre los propietarios y el Urbanizador, según disponen los artículos 161 y 167 de la LUV y 383 y siguientes del ROGTU. Dichos acuerdos podrán formalizarse mediante expedientes administrativos de reparcelación voluntaria (tramitados según dispone el artículo 179 de la LUV) o mediante acuerdos formalizados a través de reglas de derecho privado.

Alternativamente, la retribución al Urbanizador se podrá materializar, junto a las cesiones obligatorias y gratuitas a la Administración y las pertinentes operaciones de equidistribución y reordenación parcelaria, mediante reparcelación, tramitada por el procedimiento previsto en los artículos 169 y siguientes de la LUV.

El modo detallado de instrumentar esta retribución al Urbanizador queda recogido en el Convenio Regulador que se suscribe.

## **2. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.**

Los costes inicialmente previstos de la obra de urbanización son los que figuran en el Proyecto de Urbanización que forma parte de la presente propuesta de Programa.

La repercusión del coste de la obra de urbanización por cada m<sup>2</sup> de edificabilidad de la unidad de ejecución, concepto que corresponde a las siglas “Urb” y se define en la cláusula 3.3.1. del Convenio Regulador suscrito y asciende a:

$$\text{Urb} = 1.731.593,00 \text{ €} / 37.577,70 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{46,08 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

**(cuarenta y seis euros y ocho céntimos/m<sup>2</sup>t)**

(estos precios no incluyen el I.V.A. vigente)

Los gastos de gestión del Agente Urbanizador (GG), se definen en la cláusula 3.3.1. del Convenio Regulador suscrito. La repercusión de este importe por cada m<sup>2</sup> de edificabilidad de la unidad de ejecución, asciende a:



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

$$GG = 346.318,60 \text{ €} / 37.577,70 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{9,22 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

(nueve euros y veintidós céntimos/m<sup>2</sup>t)  
(estos precios no incluyen el I.V.A. vigente)

El coste de urbanización anteriormente expuesto (**Urb**) representa el coste de la obra civil, tal como figura en el Proyecto de Urbanización que forma parte de este Programa, e incluye los costes de demoliciones y destrucción de plantaciones e instalaciones hoy existentes, pero no incluye las indemnizaciones por destrucción de plantaciones, instalaciones o edificaciones. Estas indemnizaciones serán calculadas en el Proyecto de Reparcelación de este ámbito.

En resumen,

<b>PAGO EN METÁLICO</b> $P_n = \text{Urb} + \text{GG}$
Total gastos Urbanización = 2.077.911,60 €
Urb = 46,08 €/m <sup>2</sup> t
GG = 9,22 €/m <sup>2</sup> t
<b><math>P_n = 55,30 \text{ €/m}^2\text{t}</math></b>

No obstante, conviene señalar que en aplicación del informe de los servicios técnicos municipales sobre la concesión de cédula de urbanización del Plan Parcial del Sector 14 de Paterna, Unidad de Ejecución número 2, de fecha 23 de abril de 2008, se ha incorporado como carga urbanística la estimación del abono del pago impuesto por la Empresa Pública de Saneamiento y Aguas Residuales (EPSAR), en función del caudal supuesto.

Se ha estimado una media de 360 litros por persona y día, en virtud del caudal citado, resulta un número de habitantes equivalente de 401,21 uds.

$$\mathbf{N.º \text{ Habitantes equivalentes} = 144.435 \text{ litros/día} / 360 \text{ litros/hab. Día} = 401,21 \text{ hab. Eq.}}$$

Aplicando el valor del canon facilitado por la EPSAR, correspondiente a 202,10 €/habitante y año, resulta un importe de 81.084,54 euros.

$$\mathbf{\text{Estimación Canon de Saneamiento} = 401,21 \text{ hab. Eq.} \times 202,10 \text{ €/hab. Año} = 81.084,54 \text{ €}}$$



Área de Sostenibilidad  
Sección de Planeamiento Urbanístico  
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo  
Clasif.: 2.5.1.13.  
Expte. N.º: 136/2009

Así pues, a las cargas recogidas en la Proposición Jurídico Económica se le ha añadido el pago exigido por EPSAR citado, tal y como se resume en el cuadro siguiente:

**Cargas de urbanización imputables a los propietarios de la UE-2**

Cargas de la obra de urbanización según presupuesto de contrata del proyecto de urbanización aprobado (Urb)	1.731.593,00 €
Gastos de Gestión del Agente Urbanizador (G.G.)	346.318,60 €
Estimación de las cargas de urbanización por Canon de Saneamiento (Supuesto 91,88 m3/día)	81.084,54 €
<b>Cargas de urbanización imputables a los propietarios de la Unidad de Ejecución</b>	<b>2.158.996,14 €</b>
Repercusión de cargas por m2t (incluido Canon de saneamiento)	57,4542 €/m2t
Repercusión de cargas por UEH (incluido Canon de saneamiento)	67,7815 €/UEH

**3. OTRAS DETERMINACIONES.**

El Agente Urbanizador no se compromete a construir otras edificaciones de interés social que no sean el Monasterio previsto (lo que excedería de las exigencias legales), sino que su compromiso es como Agente Urbanizador en sentido estricto y atañe exclusivamente a promover, financiar y gestionar la urbanización. Por tanto, respecto a los solares que se le adjudiquen como retribución (o por cuenta de sus propiedades originarias) se reserva el derecho a edificarlos dentro de los plazos legales iguales para todos los propietarios previstos en el Convenio Regulator, o a venderlos a tercera persona.

EL ALCALDE

EL URBANIZADOR  
A.I.U. "Monasterio de Santa Catalina de Siena  
(Monjas Dominicanas)"

Fdo. D. Lorenzo Agustí Pons

Fdo. M.<sup>a</sup> del Carmen Adela Fuertes Sintas  
Presidenta

ANTE MÍ,  
EL OFICIAL MAYOR

Fdo.- Jorge V. Vera Gil