



Ayuntamiento de Benasau

Expte 176/2023

Asunto: Programa de Actuación Aislada en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE 0.1 del Plan General de Benasau.
Iniciativa particular

Texto de la propuesta de convenio, rectificado error material y concretada opción monetización -conforme acuerdo CUARTO-, por Resolución de alcaldía nº 2025-0051, de fecha 15.04.2025

PROPIUESTA CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR CON EL AYUNTAMIENTO DE BENASAU.

CONVENIO URBANÍSTICO

En Benasau, a _____.

PREÁMBULO

1.- El presente convenio se formaliza en cumplimiento de lo previsto en el art. 175, letra b), del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante, Texto Refundido de la LOTUP) y de lo acordado, en aplicación de la misma, por el Ayuntamiento de Benasau en sesión plenaria de fecha 27 de enero de 2025, mediante el acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Aislada, en la Unidad de Ejecución UE 0.1, del Plan General de Ordenación Urbana de ese municipio, para la legalización de la edificación existente y urbanización en las parcelas catastrales 599 y 600 (en parte) del polígono 1 de Benasau.

Las referidas parcelas catastrales han sido agrupadas por MEETPACK JULEX DESIGN, S.L., mediante escritura pública de agrupación de fincas y de declaración de ampliación de obra nueva sobre la finca resultante, rectificación descriptiva de finca y exceso de cabida, autorizada por la notario de Cocentaina, Doña Cristina Sánchez-Corral Mena, en fecha 5 de enero de 2023, número 6 de su protocolo.

2.- En el citado acuerdo de fecha 27 de enero de 2025, el Ayuntamiento resolvió adjudicar el programa, para su gestión indirecta, al propietario único, la entidad mercantil MEETPACK JULEX DESIGN, S.L., con CIF B-42534750, domiciliada en 03440-Ibi (Alicante), polígono industrial Alfaç III, calle Burgos, nº 13.

3.- Este convenio tiene por objeto regular las relaciones y compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la referida actuación aislada, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación.

COMPARCEN



Ayuntamiento de Benasau

De una parte, DON RAUL DALMAU ALIAGA, Alcalde-Presidente de Ilmo. Ayuntamiento de Benasau, que se encuentra asistido en este acto por la Secretaria General de la Corporación, a los solos efectos de actuar como fedataria en la formalización de este convenio, de conformidad con lo dispuesto en el art. 3.2, letra i), del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Y de otra, DON JOAQUIN-ALEJANDRO DEVESA COMPAÑY, mayor de edad, casado, industrial jubilado, con DNI XXX7599XX, y vecino de 03814-Benasau.

INTERVIENEN

El primero como legal representante del Ilmo. Ayuntamiento de Benasau, de acuerdo con las atribuciones que le confiere el art. 21.1, letra b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, estando facultado para este acto por acuerdo plenario de fecha 27.01.2025, por el que se aprobó el contenido del presente convenio, rectificado error material y concretada opción monetización, conforme acuerdo CUARTO, por Resolución de alcaldía.

Y el segundo, en representación de la entidad mercantil MEETPACK JULEX DESIGN, S.L., con CIF B-42534750, domiciliada en 03440-Ibi (Alicante), polígono industrial Alfaç III, calle Burgos, nº 13, esquina calle Ávila, en virtud de su cargo de Administrador Único, para el que fue nombrado por tiempo indefinido en la propia escritura de constitución de la sociedad de fecha 19 de octubre de 2017, autorizada por la notario de Cocentaina, Dña. Isabel Menéndez-Valdés Tauroni, e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al Tomo 4073, Folio 70, Hoja A-157195, inscripción 1^a.

MANIFIESTAN

1º.- Por la propiedad, MEETPACK JULEX DESIGN, S.L., se presentó una Alternativa Técnica de Programa para el Desarrollo de la Actuación Aislada la legalización de edificación existente y urbanización de las parcelas catastrales 599 y 600 (en parte) del polígono 1 de Benasau, en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE 0.1, del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, a conformidad del Ayuntamiento de Benasau, en fecha 24.01.2024 (2024-E-RE-13).

2º.- El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de enero de 2025, con la aprobación definitiva del Programa de Actuación Aislada reseñada en el apartado anterior, adoptó también, entre otros acuerdos, el de autorizar la gestión indirecta por la propiedad y el nombramiento de MEETPACK JULEX DESIGN, S.L. como Agente urbanizador, según la propuesta jurídico-económica formulada por ésta.

Y los comparecientes, declarando tener plena capacidad jurídica y de obrar y por mutuo acuerdo, convienen en obligarse con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- MARCO JURÍDICO



Ayuntamiento de Benasau

Las relaciones entre las partes se rigen por el presente convenio y, en lo no dispuesto en el mismo, por lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, y el resto de la legislación vigente en materia urbanística.

SEGUNDA.- COMPROMISOS

En cumplimiento de las determinaciones del Programa de Actuación Aislada aprobado y adjudicado por el Pleno de la Corporación de fecha 27.01.2025, MEETPACK JULEX DESIGN, S.L. asume los siguientes compromisos:

- a. Costear y ejecutar las obras de urbanización que figuran en el Proyecto de Urbanización presentado ante el Ayuntamiento y aprobado por éste, ajustando dicha ejecución a la Memoria de Calidades que se contiene en el propio Proyecto.
- b. Financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- c. Responder de la conservación de la obra urbanizadora durante el periodo de ejecución y hasta la recepción de las mismas, que tendrá lugar dentro de los TRES MESES siguientes a la terminación de su ejecución material y ofrecimiento formal al Ayuntamiento. De no mediar resolución expresa de la entidad local en dicho plazo, las obras se entenderán recibidas, de conformidad con lo previsto en el artículo 168 del Texto Refundido de la LOTUP.
- d. Realizar todas las actuaciones anteriormente enunciadas y las demás previstas en el Programa y en la normativa urbanística que resulte de aplicación, con sujeción a los plazos establecidos en la proposición jurídico-económica y que más adelante se detallan.

TERCERA. PROPUESTA ECONÓMICA

En nuestro caso, nos encontramos con una única parcela resultante de la agrupación de fincas materializada en escritura pública de agrupación de fincas y de declaración de ampliación de obra nueva sobre la finca resultante, rectificación descriptiva de finca y exceso de cabida, autorizada por la notaria de Cocentaina, Doña Cristina Sánchez-Corral Mena, en fecha 5 de enero de 2023, número 6 de su protocolo.

La finca en cuestión obtendrá la condición de solar mediante su urbanización. No existiendo otros propietarios afectados en el ámbito del Programa, no corresponde elaborar proyecto de reparcelación, ni fijar indemnizaciones por la privación de derechos dominicales.

El coste de las obras de urbanización asciende a 105.205,48 euros más IVA, no existiendo retribución al Agente Urbanizador por asumir dicha condición el propietario único.

CUARTA.- RELACIONES DEL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS



Ayuntamiento de Benasau

No procede establecer ninguna regulación sobre este extremo por ser agente urbanizador el propietario único.

QUINTA.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO. DERECHOS URBANÍSTICOS DEL AYUNTAMIENTO

Tal y como se expresa en la proposición jurídico-económica, el aprovechamiento resultante que le corresponde al Ayuntamiento, en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento es susceptible de materialización en una parcela de suelo urbano industrial (zona DMT1b de la UE-0.1, del PGOU de Benasau) de 1.819,12 m².

Habiendo optado el Ayuntamiento en su acuerdo plenario de fecha 27.01.2025, por la monetización y cobro en metálico de ese aprovechamiento, y previa tasación del mismo, se ha fijado su valor en la cuantía de 8.733,88 euros, que serán ingresados por MEETPACK JULEX DESIGN, S.L. en la cuenta bancaria municipal, en el plazo máximo de 10 días desde la firma del presente convenio urbanístico.

SEXTA.- PLAZOS

El calendario de plazos para la ejecución del Programa de actuación aislada, a cuyo cumplimiento se obligan las partes, es el establecido en la proposición jurídico-económica que se acompaña al mismo, y en el que se establece:

1º.- Presentación del Proyecto de Urbanización

MEETPACK JULEX DESIGN, S.L. presenta con su Alternativa Técnica el correspondiente Proyecto de Urbanización para el desarrollo de los terrenos incluidos en la misma.

2º.- Plazos de inicio y terminación de las obras de urbanización

Una vez se obtenga la aprobación del Proyecto de Urbanización, MEETPACK JULEX DESIGN, S.L. se compromete a iniciar las obras de urbanización en el plazo de UN MES.

La terminación de todas las obras de urbanización se producirá dentro del plazo de DOS MESES, a contar desde la fecha de inicio de las mismas, conforme a lo previsto en el párrafo anterior.

SÉPTIMA.- GARANTÍAS

El Urbanizador se compromete, de conformidad con los establecido en el art. 175, letra b), del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en virtud del cual “...*El promotor o promotora de una actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas*” a prestar una garantía del importe equivalente al 100% del coste de las obras de urbanización.



Ayuntamiento de Benasau

Dicha garantía, por importe total, de 105.205,48 euros más IVA, se prestará a favor del Ayuntamiento de Benasau para cubrir la total y completa ejecución de las obras, conforme al art. 175.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. Se admitirá por el Ayuntamiento cualquier garantía establecida en la legislación de contratos, incluida expresamente la hipoteca unilateral.

En la proposición jurídico-económica se indica:

“MEETPACK JULEX DESIGN, S.L., dentro de los 15 días siguientes a la aprobación del Programa de Actuación Aislada, aportará garantía suficiente por importe exigible de conformidad con lo dispuesto en el art. 175.b) del Texto Refundido de la LOTUP, y que asciende a un importe de 105.205,48 euros más IVA, conforme lo detallado en la presente propuesta.

Dicha garantía responderá de la adecuada urbanización de los terrenos, y de los compromisos adquiridos por el Urbanizador.

No procede, en el presenta caso, garantizar el coste de las indemnizaciones y justiprecios, ni los gastos del plan de realojo y retorno, por no existir otros afectados en el ámbito del programa”.

OCTAVA.- PENALIZACIONES

En la proposición jurídico-económica se indica:

“2.1.3.- *Consecuencias de Incumplimientos.*

El incumplimiento del plazo de ejecución del Programa, salvo causa justificada, puede llevar consigo la caducidad de adjudicación, comprometiéndose MEETPACK JULEX DESIGN S.L., a desocupar los terrenos objeto de urbanización.

Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de compelir a la mercantil urbanizadora por el Ayuntamiento a la ejecución de la urbanización o a solicitar la ejecución de las garantías prestadas que permitan cumplir las obligaciones contenidas en el contrato, y concluir las obras de urbanización.

Asimismo, y ante el incumplimiento del plazo en la ejecución de las obras, podrá optar el Ayuntamiento, mediante acuerdo expreso, por la imposición de las penalizaciones contempladas, para ese supuesto, en la vigente ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

De igual modo, la citada Ley se aplicará subsidiariamente en materia de incumplimientos de las obligaciones del Urbanizador.”

NOVENA.- RETASACIÓN DE CARGAS

En nuestro caso, no es posible la retasación de cargas por cuanto la totalidad de las cargas de urbanización, así como cualquier desviación del presupuesto aprobado, las asume la mercantil promotora del Programa, propietaria exclusiva de la única finca incluida.



Ayuntamiento de Benasau

DÉCIMA.- COMPROMISO EXPRESO DE PARTICIPACIÓN EN EL INSTRUMENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE LA UE 0.1

MEETPACK JULEX DESIGN, S.L. asume expresamente el compromiso de participar en el instrumento de equidistribución que se apruebe en su día de la unidad de ejecución identificada como UE 0.1, donde se integra el ámbito territorial del Programa de Actuación Aislada, respecto de las cargas urbanísticas pendientes de ejecutar cuando se inicie la gestión urbanística de la misma y deduciendo las cesiones y cargas que ya se hayan materializado con la aprobación del Programa.

ANEXO

Se hace constar que las obras y trabajos previstos en el presente convenio se entienden referidas a los documentos técnicos que forman parte del Programa de Actuación Aislada, aprobado por el Ayuntamiento pleno en fecha 27.01.2025, para la legalización de edificaciones existentes y urbanización en las parcelas 599 y 600 (parte) del polígono 1, en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE 0.1, del Plan General de Benasau, y que las previsiones de este convenio se complementan con el resto de la proposición jurídico-económica aprobada por el Ayuntamiento con el programa, acompañándose la proposición jurídico-económica como Anexo al presente convenio.

Y en prueba de su entera conformidad con las anteriores estipulaciones, ambas partes suscriben este documento, en la fecha y lugar indicados, ante mí, la secretaria, que doy fe de su contenido.