

**Documento comprensivo y descriptivo de las diferentes modificaciones**  
**a introducir en el Convenio Urbanístico del PAI del Polígono**  
**Industrial de la Carretera de Onda**

(redactado a los efectos del apartado II.6 del informe, de 4 de agosto de 2021, emitido conjuntamente por la técnica de Administración General y Coordinador Asesor del Ayuntamiento de Vila-real).

En Vila-real, a \_\_\_\_\_

**COMPARECEN**

Don JOSE BENLLOCH FERNANDEZ, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vila-real.

Don FRANCISCO VICENTE GASCON BRINES, mayor de edad, con D.N.I. 73.913.180-N y domicilio a estos efectos en el Grao de Castellón, Edificio Simetria, Paseo Buenas Vista, s/n.

**INTERVIENEN**

Don D.JOSE BENLLOCH FERNANDEZ, en representación del Ayuntamiento de Vila-real, como Alcalde-Presidente del mismo, de acuerdo con el art. 21.1.b) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Está asistido en este acto, al objeto de dar fe del mismo conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras de los funcionarios de Administración Local con Habilitación Nacional, por el Sr. Secretario General de dicho Ayuntamiento D. RAMÓN LÓPEZ SALES.

Don FRANCISCO VICENTE GASCON BRINES, en representación de URBANIZADORA PLANA BAIXA SA, como apoderado de la misma, conforme a la escritura de poder mercantil autorizada por el Notario de Castellón de la Plana D. Agustín Cerdá Ferrer, con fecha 27 de mayo de 2013 y número 995 de su protocolo.

Tienen y se reconocen la capacidad legal necesaria para este acto y

**MANIFIESTAN**

**PRIMERO.- Aprobación y adjudicación del Programa. Convenio. Importe de las cargas de urbanización.-**

El Pleno del Ayuntamiento de Vila-real, en sesión de 19 de noviembre de 1999, aprobó y adjudicó el Programa de Actuación Integrada “Polígono Industrial de la carretera de Onda - Vila-real” -comprensivo de las Unidades de Ejecución UE 1 a 9 y 69 a 72 en suelo urbano y UE I-1 a I-32 del suelo urbanizable, todo ello del Plan General de

Ordenación Urbana de Vila-real- atribuyendo la condición de Agente Urbanizador del mismo a GESTION Y CONSTRUCCION DE OBRAS PUBLICAS SA.

Posteriormente, mediante acuerdo del mismo Pleno de 20 de diciembre de 1999, se aceptó la cesión de tal condición que aquélla hizo en favor de URBANIZADORA PLANA BAIXA SA.

El Ayuntamiento de Vila-real y la compañía última citada suscribieron el Convenio urbanístico que regula la ejecución del citado Programa con fecha 19 de enero de 2000.

El importe de las cargas de urbanización del Programa aprobado, modificadas por la aprobación del Proyecto de Urbanización, es de 44.558.091,17 euros, conforme al siguiente desglose:

Costes de urbanización.....	37.048.233,39 euros.
Gastos de gestión.....	4.489.950,40 euros.
Beneficio de urbanizador.....	3.019.907,38 euros.
Total de cargas del Programa.....	44.558.091,17 euros.

Complementario del citado Convenio urbanístico es el que, por acuerdo del Pleno de 27 de noviembre de 2006, el Ayuntamiento de Vila-real aprobó para la financiación de las cuotas de urbanización a su cargo.

### **SEGUNDO.- Aprobación de los instrumentos para la gestión y ejecución del Programa.-**

Para la ejecución de las previsiones del Programa se aprobó el correspondiente Proyecto de Urbanización mediante Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Vila-real núm. 1697, de 29 de junio de 2001.

Los Proyectos de Reparcelación necesarios para la ejecución del Programa fueron objeto de aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad, quedando, a la fecha del presente, pendientes de aprobación los referidos a las Unidades de Ejecución UE-72, I-18, I-23/UE-9 e I-26/UE-71.

### **TERCERO.- Solicitud de modificación del Proyecto de Urbanización y de retasación de cargas del Programa.-**

Por considerar inadecuadas las previsiones contenidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, en particular en cuanto a las nuevas exigencias de las compañías distribuidoras de servicios, URBANIZADORA PLANA BAIXA SA presentó en el Ayuntamiento de Vila-real, el 11 de febrero de 2008 (RE 4413), el Proyecto modificado núm. 1 de la urbanización de las Unidades de Ejecución I-1 a I-32, en suelo urbanizable homologado, y de las Unidades de Ejecución 1 a 9 y 69 a 72, en suelo urbano, integrantes todas ellas del Programa de Actuación Integrada citado, redactado por los ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D. José M. Miquel Alcañíz y D.

Manuel Usó Molés, posteriormente completado, el 29 de mayo de 2008 (RE núm. 17253), con los planos núm. 9.1.2 (hoja 3) y núm. 9.3.2 (hoja 3) que modifican a los incluidos en el citado proyecto modificado núm. 1.

Las solicitudes presentadas con tales documentos pretendían también la retasación de cargas del Programa.

Tanto el Proyecto modificación núm. 1 de Urbanización como la retasación de cargas fueron sometidas a información pública por el Ayuntamiento de Vila-real, que la anunció en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 5954 de fecha 13 de febrero de 2.009.

El arquitecto municipal de Vila-real, con fecha 21 de febrero de 2011, emitió informe que motivó que, con fecha 7 de marzo de 2011, la Alcaldía de tal Ayuntamiento se dirigiese a URBANIZADORA PLANA BAIXA SA (RS 5845, de la misma fecha) requiriéndole para que *“proceda a la subsanación del documento de retasación de cargas, así como al desglose del cálculo de la retasación y justificación de cantidades que provienen de causas imprevistas y aquéllas que provienen de imposiciones de la Administración, analizando los porcentajes provenientes de cada causa y calculando, si supera o no el 20 % y si ese exceso es repercutible y, en su caso, en virtud de qué concepto y su justificación legal”*.

Para dar cumplimiento a tal requerimiento URBANIZADORA PLANA BAIXA SA redactó el Texto Refundido de la Memoria de retasación de cargas, fechado en marzo de 2011, que presentó en este Ayuntamiento el día 22 de marzo de 2011 (RE 8303).

El 25 de julio de 2.011 (R.S. 18011) se remite a la mercantil URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A. escrito requiriendo la subsanación del Texto refundido de la Memoria de retasación de cargas presentada, según informe técnico municipal. Ante lo que el urbanizador, el 5 de agosto de 2011, presentó escrito aclaratorio subsanando las deficiencias encontradas.

No obstante haberse practicado tales actuaciones, no ha recaído resolución expresa en los procedimientos mencionados referidos al Proyecto modificación núm. 1 de Urbanización y a la retasación de cargas del Programa.

#### **CUARTO.- Circunstancias que motivan la modificación del Convenio.-**

El Convenio suscrito el 19 de enero de 2000, en el apartado tercero, previó la ejecución del Programa en tres fases, a saber:

1.- Fase 1.- Redacción o modificación y presentación en el Ayuntamiento de los Proyectos de Urbanización, a ejecutar en el plazo de dos meses siguientes a la fecha de la firma de tal Convenio.

2.- Fase 2.- Redacción y presentación en el Ayuntamiento de los Proyectos de Reparcelación, a ejecutar en el plazo de seis meses a contar desde la notificación de la

aprobación del último Proyecto de Urbanización que, como se ha dicho, se produjo por Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Vila-real núm. 1697, de 29 de junio de 2001.

3.- Fase 3.- Ejecución de la obra, para lo que se estipuló un plazo de cuarenta meses, a contar desde el día siguiente al de notificación del acuerdo de aprobación definitiva del último Proyecto de Reparcelación.

Respecto de la primera fase, la ejecución del Programa no se separó sensiblemente de las previsiones del Convenio, habiéndose observado también sus exigencias en relación con la presentación de los Proyectos de Reparcelación, la aprobación definitiva de los cuales, como consecuencia de la complejidad de la tramitación de tales Proyectos y del elevado número de los mismos aún no ha podido concluirse.

Como consecuencia de la no aprobación de la totalidad de los Proyectos de Reparcelación, no se ha producido el comienzo formal del plazo de ejecución de las obras de urbanización supeditado, de acuerdo con la cláusula tercera del Convenio, a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del último de tales Proyectos, como consta en la manifestación segunda.

No obstante lo anterior, a medida en que se ha ido disponiendo de terrenos consecuencia de la sucesiva aprobación de los Proyectos de Reparcelación, URBANIZADORA PLANA BAIXA SA sí fue ejecutando obras de urbanización, señaladamente de los Sistemas Generales comunes a las Unidades de Ejecución del Programa, así como de las Unidades de Ejecución con reparcelaciones inscritas, habiendo acreditado la ejecución de aquéllas por importe de 16.294.474,97 euros, a fecha 31 de enero de 2011.

Sin embargo, la ejecución de las obras de urbanización no ha podido concluirse y no se han podido llevar a cabo la totalidad de las que integran el Programa por:

a.- La pendencia de la aprobación del Proyecto modificado núm. 1 de Urbanización a que se ha hecho referencia en la manifestación anterior.

b.- La tramitación de los diferentes Proyectos de Reparcelación que, incluso una vez aprobados, no ha permitido la completa obtención de terrenos susceptibles de ser urbanizados con arreglo a un plan racional de ejecución sistemática de la obra pública que permitiese su realización en una secuencia lógica de desarrollo y producción de suelo urbanizado.

c.- La deficiente ordenación pormenorizada y las numerosas preexistencias en el ámbito del Área de Reparto núm. 9, es decir, en la zona situada entre la Autopista AP-7 y el caso urbano de Vila-real, incluido en el Programa.

d.- La necesidad no resuelta de duplicar el actual tablero del puente de la CV-20 que cruza sobre la AP-7 que, a su vez, lleva aparejada la necesidad, tampoco resuelta, de establecer la adecuada fórmula de financiación que permita no repercutir el íntegro

coste de ello en los propietarios del ámbito del Programa, al ser tal duplicación de interés que excede del ámbito de éste.

e.- La conveniencia de abordar un régimen de garantías que los propietarios han de prestar para asegurar el pago de las cuotas de urbanización que permita liberar a aquéllos de las cargas que por tales garantías actualmente soportan, por largo periodo de tiempo, desde el inicio de la programación.

f.- Las dificultades de gestión del cobro de las cuotas de urbanización que acarrea el tráfico inmobiliario habido en el ámbito del Programa.

g.- La negativa de la compañía de distribución eléctrica a energizar tramos aislados de línea en lugar de sectores eléctricos completos, tal y como su puso en conocimiento del Ayuntamiento mediante escrito de fecha 21 de junio de 2010 (RE19632).

Constatada la falta finalización de las obras de urbanización por las razones que se han expuesto, la Alcaldía del Ayuntamiento de Vila-real, con fecha 13 de abril de 2021, efectuó encargo al Coordinador-Asesor de Alcaldía en Urbanismo, de dicho Ayuntamiento, con la finalidad de que éste emitiera “...*informe de situación jurídica y posibilidades de retomar la gestión del Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas del Polígono Industrial de la carretera de Onda, dentro del PLAN DE IMPULSO Y PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS POR LA PANDEMIA DE COVID-19.*

El encargo fue cumplido por el Coordinador-Asesor citado con fecha 20 de abril de 2021 en la que emitió el informe requerido que, trasladado a URBANIZADORA PLANA BAIXA SA, motivó las alegaciones de esta compañía mediante escrito que presentó en el Ayuntamiento de Vila-real (RE 2021011572, de 30.04.2021) y al que se unieron la documentación necesaria para dar cumplimiento a los requerimientos contenidos en el citado informe del Coordinador-Asesor.

Documentación ésta que fue objeto de informes emitidos, el 22 de julio de 2021, por el Arquitecto General, y el 4 de agosto de 2021, conjuntamente por la Técnica de Administración General y el citado. Coordinador Asesor del Ayuntamiento de Vila-real.

A propuesta de este último informe, con fecha xxxx, el Pleno del Ayuntamiento de Vila-real acordó someter a información pública, entre otros documentos, el presente documento comprensivo y descriptivo de las diferentes modificaciones a introducir en el Convenio Urbanístico del PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda.

#### **QUINTO.- Alcance de la modificación del Convenio.-**

El Convenio urbanístico de 19 de enero de 2000 tiene, en su parte dispositiva, la siguiente estructura:

Capítulo I: Acuerdos generales:

- Primero: Procedimiento.
- Segundo: Compromiso de ejecución.

Capítulo II: Plazos:

- Tercero: Fases y plazos.

#### Capítulo III.- Relaciones generales con la Administración y los propietarios:

- Cuarto: Garantías.
- Quinto: Relaciones con la Administración.
- Sexto: Criterios de reparcelación.

#### Capítulo IV.- Relaciones particulares del adjudicatario con el Ayuntamiento:

- Séptimo: Ámbito de la actuación e instrumentos para la urbanización.
- Octavo: Ejecución de potestades públicas.

#### Capítulo V.- Derechos de los propietarios afectados:

- Noveno: Incumplimiento por el urbanizador.
- Décimo: Diligencia en el cumplimiento de obligaciones por Urbanizadora Plana Baixa SA.

De la actividad preparatoria que se ha descrito en la manifestación anterior, en particular del informe emitido el 4 de agosto de 2021, conjuntamente por la Técnica de Administración General y el Coordinador Asesor del Ayuntamiento de Vila-real (apartados II.3.1 y II.3.3) resulta que la modificación de tal Convenio, que en este documento se instrumenta, alcanza a los siguientes acuerdos del mismo:

1.- ACUERDA SEGUNDO. En él se regula el compromiso de ejecución de las obras de urbanización. Se modifica para recoger la reducción del ámbito territorial del Programa, consecuencia de la exclusión del mismo del AR-9, y, a la vez, para precisar que las obras a ejecutar están definidas no en el anteproyecto de urbanización, ahora citado en el texto del Convenio, sino en el Proyecto de Urbanización vigente y el que resulte de su modificación.

2.- ACUERDAN TERCERO.- Se modifica el régimen de plazos de ejecución para adaptarlo a las nuevas circunstancias descritas en el expresado informe, toda vez que la FASE 1 de las previstas en la redacción actual del plazo se refiere a la ya superada redacción y presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización.

3.- ACUERDAN CUARTO.- El texto del Convenio, en tal apartado, se refiere a las garantías (de promoción, de retribución y de simultaneidad de obras). La modificación del texto recoge expresamente la posibilidad de devolución parcial de las garantías prestadas por el urbanizador en concepto de garantía de promoción, una vez que haya transcurrido el periodo de garantía tras la recepción, parcial o total, de las obras de urbanización correspondientes. Del mismo modo, se incorpora la posibilidad de sustituir los avales depositados por otros del mismo importe total garantizado.

4.- ACUERDAN QUINTO (Relaciones con la administración).- Prevé el texto del Convenio vigente una genérica obligación del Ayuntamiento de Vila-real de tramitar con celeridad y eficacia los documentos que tengan por objeto la ejecución del Programa, debiendo resolver los correspondientes procedimientos, en todo caso, en el plazo legalmente establecido para ello. La modificación introduce previsiones

específicas acerca de las autorizaciones municipales para el cobro de cuotas y para la tramitación de las vías de apremio, así como las previsiones temporales para la aprobación de los Proyectos de Reparcelación pendientes de obtenerla.

5.- ACUERDA NOVENO.- Regula el incumplimiento por el urbanizador. La nueva regulación se refiere también a las consecuencias del eventual incumplimiento del Ayuntamiento.

Y 6.- ACUERDAN DÉCIMO.- Regula la diligencia en el cumplimiento de obligaciones por el urbanizador. La modificación precisa que no podrán reclamársele daños y perjuicios en caso de paralización del Programa por causas no imputables a él.

#### **SEXTO.- Fundamentación jurídica de la modificación del Convenio.-**

El informe, de 4 de agosto de 2021, emitido por la Técnica de Administración General y el Coordinador Asesor del Ayuntamiento de Vila-real, en el fundamento de derecho II.1 dice lo siguiente:

#### **“II.1.- Legislación aplicable. Antecedentes relativos a la solicitud de aprobación de la modificación núm.1 del Proyecto de Urbanización y la retasación de cargas formulada por UPB.-**

*Tal y como ya se indicó en el precedente informe del Coordinador-Asesor de Alcaldía en Urbanismo de fecha 20 de abril de 2021, y tal y como reitera la respuesta dada al mismo por UPB, procede recordar que al PAI aquí concernido le resulta de aplicación la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), bajo cuya vigencia se aprobó y adjudicó, tal como resulta de la Disposición Transitoria Duodécima del ahora vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) y con anterioridad de la Disposición Transitoria tercera del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).*

*A lo que hay que añadir, repitiendo también lo dicho en el indicado informe, que por la naturaleza contractual que caracteriza la relación entre el Agente Urbanizador y la Administración actuante, resulta también de aplicación la legislación de contratos públicos en aquellos aspectos en los que la normativa urbanística especial presente una laguna normativa que haya de integrarse mediante las previsiones de la norma supletoria que, en este caso, por razones temporales, es la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, vigente al tiempo de aprobarse y adjudicarse el PAI aquí concernido. Así el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, entre otras, en reciente sentencia nº 641/2016, de fecha 5 de mayo de 2016, nº de rec. 3/2012, Ponente Carlos Altarriba Cano (Roj STSJ CV 3186/2016), dispone: “Cuando menos, hoy ya tenemos claro, porque así lo han dicho las propias normas y su interprete el TS, que el Convenio derivado de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanística, debe ser calificado como un contrato administrativo especial. Y ese contrato administrativo especial queda sujeto a las previsiones de la norma contractual vigente en el momento en que ese contrato se celebra, concretamente por lo dicho arriba, esa norma es el Texto Refundido de la Ley de Contratos del estado del año 2000, cuyo artº 7º establecía que: “Los contratos administrativos especiales que se definen en el artº 5º2,b1 se regirán por sus propias normas con carácter preferente””. Por otra parte el art. 29.13 LRAU dispone que “Las relaciones derivadas de la adjudicación del programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto*

*por esta Ley ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados”. En concreto la normativa sobre contratación vigente en la fecha de aprobación del PAI de referencia es la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, que en su art. 7.1 dispone que “Los contratos administrativos se regirán en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. No obstante, los contratos administrativos especiales, que se definen en el artículo 5.2.b), se regirán por sus propias normas con carácter preferente”.*

*El art. 60.1 de la citada Ley 13/1995 entre las prerrogativas de la administración contratante figura las de “interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta”. En este sentido el art. 29.10 de la LRAU, dispone que “Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación integrada variando las previsiones del programa comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación en favor de la Administración o del adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, afecten en más de un 20 % el coste de los compromisos y las obligaciones asumidos por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la actuación”.*

**De todo ello deriva la posibilidad de que las determinaciones del PAI puedan ser modificadas por decisión del Ayuntamiento”.**

En su virtud, los intervinientes, en la representación en que comparecen,

## CONVIENEN

**PRIMERO.- Modificación del Convenio urbanístico.-** Los intervinientes, en la representación en que comparecen, modifican el Convenio Urbanístico para el desarrollo de la Actuación Integrada Polígono Industrial de la Carretera de Onda - Vila-real, suscrito el 19 de enero de 2000 entre el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vila-real y el representante de URBANIZADORA PLANA BAIXA SA, dejando redactados en los siguientes términos los acuerdos de tal Convenio que se indican a continuación:

**Primero.- El acuerdo segundo** del Convenio Urbanístico de 19 de enero de 2000, queda redactado del siguiente modo:

*“Las obras de urbanización objeto del Programa son las descritas en el Proyecto modificado núm. 1 de la urbanización -o el Texto Refundido del mismo que lo sustituya- de las Unidades de Ejecución I-1 a I-32, en suelo urbanizable homologado, y de las Unidades de Ejecución 1 a 9 y 69 a 72, en suelo urbano, integrantes todas ellas del Programa de Actuación Integrada citado, redactado por los ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D. José M. Miquel Alcañiz y*



*D. Manuel Usó Molés, posteriormente completado, con los planos núm. 9.1.2 (hoja 3) y núm. 9.3.2 (hoja 3) que modifican a los incluidos en el citado proyecto modificado núm. 1”, obligándose URBANIZADORA PLANA BAIXA SA a la ejecución de estas últimas en los términos del presente Convenio.*

*El ámbito territorial de ejecución de tales obras queda delimitado, al norte y al sur, por el suelo clasificado como no urbanizable en el Plan General de Vila-real; al este, por la autopista AP-7 y las zonas de afección de la misma; y al oeste, por el límite del término municipal de Vila-real en su colindancia con el de Onda; todo ello sin perjuicio de que se rebase dicho ámbito para la ejecución de conexiones de servicios”.*

**Segundo.-** El apartado a.- del acuerdo tercero del Convenio Urbanístico de 19 de enero de 2000 (“PLANING DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN”), queda redactado del siguiente modo:

**“a.- PLANING DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN**

*URBANIZADORA PLANA BAIXA SA se compromete a ejecutar el Programa conforme al siguiente calendario de actuaciones:*

*FASE 1.- REDACCIÓN O MODIFICACIÓN Y PRESENTACIÓN EN EL AYUNTAMIENTO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. Se efectuará en el plazo de dos meses desde la fecha del requerimiento que el Ayuntamiento de Vila-real le formule.*

*FASE 2.- REDACCIÓN Y PRESENTACIÓN EN EL AYUNTAMIENTO DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN. Se efectuará en el plazo de tres meses a partir de la fecha del requerimiento que el Ayuntamiento de Vila-real le formule.*

*FASE 3.- EJECUCIÓN DE LA OBRA. El plazo de ejecución de las obras será de cuarenta meses, desde el día siguiente al de notificación del acuerdo de aprobación definitiva del último Proyecto de Reparcelación”*

**Tercero.-** La letra a.- del acuerdo cuarto (“GARANTÍAS”) del Convenio Urbanístico de 19 de enero de 2000, queda redactado del siguiente modo:

**“CUARTO.- GARANTÍAS.**

*El Urbanizador ofrece las siguientes garantías:*

**a.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN.**

*El Urbanizador asegura el cumplimiento de las previsiones del Programa mediante garantía financiera que será del 7 por ciento del coste de la obra urbanizadora, que se ha depositado en el Ayuntamiento con anterioridad a la firma del presente Convenio y se devolverá al Urbanizador una vez producida la aceptación definitiva de la obra de urbanización.*

*Se procederá a la devolución parcial de la garantía en la proporción de la misma correspondiente a las obras de urbanización que sean objeto de recepción parcial, expresa o tácita, parcial por tramos o partes de ella.*

*Se admite la sustitución, en su caso, a solicitud del Urbanizador de las garantías financieras por él aportadas por otras de igual importe que las sustituidas”.*

**Cuarto.-** El **acuerdo quinto** del Convenio Urbanístico de 19 de enero de 2000, queda redactado del siguiente modo:

*“QUINTO.- RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN.*

*El Ayuntamiento de Vila-real se compromete a tramitar con celeridad y eficacia todos los documentos y Proyectos que tengan por objeto la ejecución del Programa y, en ningún caso, resolverá los pertinentes procedimientos en plazo superior a los legalmente establecidos para ello.*

*Específicamente, el Ayuntamiento de Vila-real se compromete a:*

*- Resolver expresamente las solicitudes en forma de autorización de cobro de cuotas de urbanización que le formule el Urbanizador, en el plazo de un mes desde la fecha de presentación de tales solicitudes.*

*- Iniciar procedimiento de apremio para el cobro en vía ejecutiva de las cuotas de urbanización, en el plazo de un mes desde la fecha de la correspondiente solicitud en forma del urbanizador, y resolver dicho procedimiento en el plazo de cuatro meses desde la fecha de su inicio, sin perjuicio, en su caso, de la posterior realización de los correspondientes procedimientos de realización de bienes.*

*- Aprobar, en el plazo de cuatro meses desde la fecha de aprobación de la modificación de este Convenio, los Proyectos de Reparcelación de las Unidades de Ejecución UE-2, UE-72, I23/UE9 y I-26/UE71 presentados en forma por el Urbanizador.”*

**Quinto.-** El **acuerdo noveno** del Convenio Urbanístico de 19 de enero de 2000, añade a su redacción actual el siguiente párrafo tercero:

*“En el caso del incumplimiento principal y reiterado por parte del Ayuntamiento de los plazos previstos, cuando no concurra una causa objetiva justificativa del retraso o no sea imputable al Urbanizador o a terceros, facultará al Urbanizador para la paralización definitiva de las obras y en su caso solicitar la resolución de la adjudicación y del presente Convenio así como la indemnización, a cargo del Ayuntamiento de Vila-real, de los daños y perjuicios de toda índole soportados por el Urbanizador”.*

**Sexto.-** El **acuerdo décimo** del Convenio Urbanístico de 19 de enero de 2000 queda redactado del siguiente modo:

**“DÉCIMO.- DILIGENCIA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES POR URBANIZADORA PLANA BAIXA SA.**

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

*No se considerarán daños en los términos del anterior apartado las demoliciones de construcciones y ocupaciones de terrenos necesarias para ejecutar las obras de urbanización.*

*No será responsable el Urbanizador de los daños y perjuicios causados por la paralización de la ejecución del Programa o de la demora en tal ejecución si una u otra no son imputables a aquél”.*

**SEGUNDO.- Efectos de la modificación del Programa.-** Quedan sin efecto, a partir del día de la fecha, los acuerdos del Convenio Urbanístico de 19 de enero de 2000 cuya redacción se ha modificado conforme a la estipulación primera.

Y los intervinientes, después de leído y hallado conforme, firman el presente, en duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.