



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO ALICANTE

**7593** CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UE Nº 4 DEL SECTOR APD/2 CERAMICA SANTO TOMAS

#### EDICTO

El Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de enero de 2023, adoptó, entre otros, los acuerdos de aprobar el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 4 del Sector APD/2, "Cerámica Santo Tomás", presentado por INURBAN SAU Y MEDING TECNICA Y GESTION, S.A., y adjudicar su ejecución a las citadas mercantiles, en la modalidad de gestión urbanística por los propietarios, que asumen sus obligaciones en régimen de responsabilidad solidaria.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 127. 3. de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), se publica, a continuación, el texto íntegro del Convenio de programación, suscrito el día 14 de mayo de 2021, entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento.

#### CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 DEL SECTOR APD/2, CERÁMICA SANTO TOMÁS, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE

En la ciudad de Alicante, a 9 de mayo de 2023.

#### REUNIDOS

De una parte, **Adrián Santos Pérez Navarro**, Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante; y, de otra, **Saray Muñoz Rico**, mayor de edad, vecina de Yecla, domiciliada en -----, y titular del DNI número -----; y **Rafael Isaías Regalado Pareja**, mayor de edad, casado, empresario, vecino de ----- y con DNI número -----

Asiste, como Vicesecretario de la Corporación Municipal, **Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas**.



## INTERVIENEN

El Sr. **Pérez Navarro**, en su calidad de Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, expresamente facultado para la firma del presente Convenio por el Pleno del Ayuntamiento, mediante el acuerdo adoptado en la sesión celebrada el día 26 de enero de 2023.

La Sra. **Muñoz Rico** actúa en nombre y representación de la mercantil "**INURBAN, S.A.**", de nacionalidad española y duración indefinida; domiciliada en Yecla (Murcia), Carretera de Villena, Km. 1 de Yecla . Constituida mediante escritura otorgada el 3 de Diciembre de 1.980, ante el Notario que fue de Yecla, Jaime García-Rosado y García, con el número 974 de su protocolo. Modificada por otra, de fecha 10 de Septiembre de 1.984, ante el Notario de Jumilla, Andrés Martínez Pertusa, como sustituto de la Notaria de Yecla, con el número 812 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al libro 267 de Sociedades, Sección 3, folio 144, hoja numero 5.050. C.I.F. número: A-30.135.875. Adaptados sus Estatutos a la vigente legislación en Junta General Universal celebrada el 4 de abril de 1.992 y elevado a escritura pública el 22 de junio de 1.992, ante el Notario de Yecla, Urbano Álvarez Merino, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo Mu- 341, Folio 96, hoja MU-6585, inscripción 5ª. Ostenta dicha representación en virtud de las facultades que le han sido atribuidas mediante la Escritura de Poder, autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Albacete, José Ramón Recatalá Moles, el día 14 de noviembre de 2000, con el número 1.694 de su protocolo.

El Sr. **Regalado Pareja**, comparece en nombre y representación de la mercantil "**MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A.**", de nacionalidad española y duración indefinida. Constituida en escritura que autorizó el Notario de Alicante Mario Navarro Castelló, el día veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, con el número 4.365 de protocolo. Domiciliada en Alicante, Calle Agustín Jiménez Navarraz, número 13, bajo, local 1. Figura inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Alicante, en el tomo 2153, general, folio 143, hoja número A-49549, inscripción 1ª. Tiene asignado el C.I.F. número A53315982.

Ostenta dicha representación en virtud de las facultades que le han sido atribuidas mediante la Escritura de Reección de Administrador Único, autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, Francisco Benítez Ortiz, el día 23 de enero de 2023, con el número 127 de su protocolo.

Los comparecientes manifiestan que los poderes que ostentan se hallan plenamente vigentes.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad para suscribir este Convenio y, en consecuencia



## MANIFIESTAN

1. El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 26 de enero de 2023, acordó aprobar el **Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 4 del sector APD/2, Cerámica Santo Tomás, del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante** (en lo sucesivo PAI) y adjudicar su ejecución a las mercantiles INURBAN, S.A.U., y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., en la modalidad de gestión urbanística por los propietarios, y en régimen de responsabilidad solidaria.
2. De conformidad con lo previsto en los artículos 111.4, 114.3 y 127.1. b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), el contenido documental del Programa ha de incluir un Convenio de programación, suscrito, de una parte, por el adjudicatario de la actuación; y, de otra, por este Ayuntamiento.
3. El presente documento formaliza la propuesta definitiva del Convenio aprobada por el Ayuntamiento, y tiene por objeto regular las obligaciones y derechos que asumen las partes que lo suscriben para el desarrollo de la Actuación Integrada, de acuerdo con las siguientes:

## ESTIPULACIONES

### Primera.- Sobre la designación del Urbanizador

La condición de Urbanizador recae en las mercantiles INURBAN, S.A.U., y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., que la asumen en la modalidad de gestión urbanística por los propietarios, regulada en el artículo 118 y concordantes de la LOTUP, y **en régimen de responsabilidad solidaria.**

### Segunda.- Ámbito de la actuación

Es el comprendido en la Unidad de Ejecución n.º 4 del Sector APD/2, "Cerámica Santo Tomás", y las conexiones previstas en el PAI, que cuenta con la ordenación pormenorizada contenida en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) "Cerámica Santo Tomás", aprobado definitivamente el 3 de febrero de 1989.

Constituye un ámbito de terreno clasificado como Suelo Urbano, con un avanzado grado de consolidación en casi todo su perímetro, pero cuya gestión y urbanización no se ha llevado a efecto.

La Unidad de Ejecución delimitada por el PERI linda: por el Norte, con manzanas de la antigua UE 3 del mismo instrumento de ordenación; por el Sur, con la avda. Jaime I; por el Este, con manzanas de la UE 5 del mismo PERI; y por el Oeste, con la Avda. de Novelda, en parte, y con manzanas de la antigua UE 3 del mismo PERI.



### **Tercera.- Compromisos del Urbanizador**

1.- Según lo dispuesto en el artículo 112 de la LOTUP y en el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes funciones:

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

2.- Al Urbanizador le corresponde la elaboración y promoción de los siguientes proyectos y documentos técnicos:

- a) El Proyecto de Urbanización y cualesquiera modificaciones técnicas que fueran necesarias para su adecuado desarrollo.
- b) El Proyecto de Reparcelación de las fincas afectadas en el ámbito de desarrollo, y cualesquiera modificaciones que sean necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras



personas como consecuencia de su actividad, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella (art. 132 LOTUP).

No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición, 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.

#### **Cuarta.- Compromisos del Ayuntamiento como Administración Actuante**

Las funciones de autoridad de la Administración son indelegables. El Ayuntamiento actuará en su condición de Administración actuante, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 115 de la LOTUP, habiendo elegido, en primer lugar, de forma razonada, la modalidad de gestión por los propietarios.

En dicha condición, el Ayuntamiento tiene la facultad y compromiso de tramitación y aprobación de todos los documentos técnicos que se hagan necesarios para la ejecución del Programa, con la diligencia necesaria para obtener su buen fin. Asimismo, finalizada la obra de urbanización procederá a su recepción tras el ofrecimiento formal del Urbanizador y la comprobación por parte de los técnicos municipales, en los términos del artículo 160 de la LOTUP.

#### **Quinta.- Derechos y deberes de los propietarios**

Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio. En este caso, se trata de un ámbito donde los urbanizadores son propietarios de un porcentaje superior al 60% del ámbito, teniendo además relación con otros propietarios que suponen casi la totalidad de este.

En cualquier caso, todos los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.

Los propietarios incluidos en el ámbito, conforme al art. 85 de la LOTUP, tendrán derecho a acordar la forma de pago o adjudicación, teniendo derecho a incluirse en un proindiviso siempre que alcance un 5% de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, aunque después será de aplicación lo previsto en el art. 86.2 de la LOTUP.

En relación con lo anterior y en virtud del artículo 139 de la LOTUP:

1. El propietario tiene derecho:



- a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
- c) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

2. Los propietarios afectados por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea, asumiendo para ello, las cargas fijas, variables e individuales que con arreglo a la Ley y al presente Programa queden fijadas.
- b) Proporcionar información sobre su propiedad.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público, tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas. La revisión de precios se aplicará en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público vigente y aplicable en el momento de la firma del presente convenio.

Los propietarios que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el urbanizador para su pago en suelo.

#### **Sexta.- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados**

Tal y como establece el artículo 138 de la LOTUP, las relaciones de los propietarios afectados por el PAI se regirán por "los pactos lícitos que libremente convengan".



**6.1.- Cargas de Urbanización y Retribución Urbanizador.** En virtud de lo que se establece en el artículo 144.1 de la LOTUP, son cargas de urbanización en la categoría de cargas fijas:

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada.
- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
- c) Los gastos de gestión del urbanizador, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
  - (i) El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración;
  - (ii) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar; y
  - (iii) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
- d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Y en la categoría de cargas variables encontramos, dentro del mismo artículo:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
- d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de la LOTUP.  
El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le



corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

Además de estos costes, son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca, sin ser imputables al programa:

- a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
- b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
- c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
- d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.

De conformidad con lo anterior y atendiendo a lo previsto en el Programa de Actuación Integrada y la propuesta presentada los conceptos económicos que afectan a esta actuación son los siguientes:

### CARGAS DE LA ACTUACIÓN

CARGAS DE URBANIZACIÓN	Euros (€)	Euros (€)
Obras de Urbanización		455.354,89
Honorarios Técnicos		95.400,00
Cartografía y levantamientos	3.200,00	
Estudios geotécnicos	3.950,00	
Alternativa técnica y Proposición	16.000,00	
Proyecto de Urbanización	24.500,00	
Proyecto de seguridad y salud	1.500,00	
Proyecto de reparcelación	20.000,00	
Dirección de obras	23.750,00	
Coordinación seguridad y salud	2.500,00	
Gastos de Gestión		55.075,49



	Euros (€)	Euros (€)
CARGAS DE URBANIZACIÓN		
<b>Subtotal 1</b>		605.830,38
Beneficio del Urbanizador		54.524,73
<b>Subtotal 2</b>		<b>660.355,12</b>
21% IVA		138.674,57
<b>Total</b>		<b>799.029,69</b>

### **RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR**

En el presente Programa de gestión de los propietarios que representan más del 60% de la propiedad y, aunque de conformidad con la legislación se podrá pagar en terrenos, pero se establece como modalidad de retribución la RETRIBUCIÓN EN METÁLICO. Asimismo, la retribución se hará efectiva mediante la Reparcelación que se tramitará como parte del Programa.

### **COEFICIENTE DE CANJE**

Se establecen un coeficiente de canje conforme a la legislación de aplicación del 0,3041 a saber, cargas de urbanización: 660.355,12.- €, valor del suelo urbanizado 2.286.171,94 €.

### **VALORACIÓN DEL SUELO**

El cálculo del coeficiente de retribución se ha establecido a partir de un precio estimado del suelo urbanizado de 153,88€/m<sup>2</sup>sb (286,93 €/m<sup>2</sup>t).

**6.2.- Causas de retasación de cargas y revisión de precios.** Solo procederá la retasación de cargas, en cumplimiento del artículo 147 de la LOTUP "por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable". En cualquier caso, dicha retasación no podrá implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador. Procederá su declaración, que podrá iniciarse de oficio o a instancia del propio urbanizador, mediante su tramitación que conllevará audiencia de los afectados por plazo de un mes. La aprobación se deberá resolver por el órgano que ha aprobado el presente Programa en el plazo máximo de tres meses desde su inicio.



En lo que se refiere al importe a repercutir tendrá un límite en el 20% de las cargas fijas totales aprobadas y previstas en el presente Convenio; si bien superado dicho límite el Urbanizador tendrá la facultad de renunciar a su condición o bien renunciar a percibir dicho exceso.

### **Séptima.- Garantías**

El urbanizador asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la Administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada. Esta garantía se constituirá **antes de la aprobación del proyecto de reparcelación**, y podrá adoptar cualquiera de las formas previstas a estos efectos en la legislación vigente.

### **Octava.- Plazos de ejecución del PAI**

Los plazos de los trabajos a desarrollar, sin computar los correspondientes a la tramitación de los documentos, son los siguientes:

1. Presentación de la documentación de los textos refundidos correspondientes a la documentación técnica corregida conforme a los informes municipales que se emitan a los presentes efectos y las alegaciones que se presenten. Plazo: 30 días.
2. Firma del Convenio Urbanístico: Plazo: 15 días, contado desde la aprobación municipal de la alternativa técnica.
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación. Plazo: Dos meses, desde *que se conozca la voluntad de los propietarios respecto de la adhesión al Programa*.
4. Elevación a escritura pública del Proyecto de Reparcelación. Plazo: 1 mes, contado desde la aprobación municipal del Proyecto.
5. Cuenta de Liquidación Definitiva. Plazo: 2 meses, desde la finalización de la obra de urbanización.

No obstante lo anterior, dichos plazos serán susceptibles de prórrogas justificadas, procediendo a su solicitud de manera anterior a la fecha de finalización de cada uno de ellos. Será igualmente posible la anticipación de dichos plazos o llevar a cabo de manera simultánea algunos de ellos, cuando esta opción resulte factible.



### Obras de urbanización

En el plazo máximo de treinta días desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se firmara el acta de replanteo de las obras de urbanización del espacio público, con un plazo de ejecución de cuatro meses.

### Edificación

Se prevé la edificación de los solares resultante en un año contado a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización.

### **Novena.- Ejecución de las obras de urbanización. Financiación**

En virtud de lo que dispone el artículo 156.2 de la LOTUP, *“Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada...”* (En este caso la Ley 9/2017, establece en su revisión actualizada 5.350.000€), será necesario la selección de un empresario constructor en pública licitación y convocando mediante procedimiento de contratación acorde con la legislación de contratos del sector público. En el presente caso, la contratación de las obras de urbanización no está sujeta a pública licitación por no superar el importe del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización el umbral referido. El coste de la obra será soportado íntegramente por el Urbanizador quien lo repercutirá a los propietarios en la forma que se indica en el presente convenio.

### **Décima.- Modificaciones del Programa por decisión de la Administración**

Los Programas de Actuación Integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público. En todo caso, cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.
- b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de



urbanización.

c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.

d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.

e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.

f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de las mismas.

#### **Undécima.- Cuenta de Liquidación Definitiva.**

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva. La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa.

#### **Duodécima.- Finalización normal del programa.**

**12.1.** El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

**12.2.** Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Será posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

**12.3.** La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o



sin condiciones o por tiempo indeterminado.

**12.4.** La garantía definitiva será devuelta una vez recepcionadas las obras de urbanización correspondientes por parte del Ayuntamiento y transcurrido el periodo de garantía, según los plazos que se indican en el artículo 160 de la LOTUP.

### **Decimotercera.-Finalización anormal del Programa.**

**13.1.** La administración acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.

**13.2.** La administración acordará la resolución del Programa de Actuación Integrada por:

- a) Remoción del urbanizador en sus funciones, sin sustituto autorizado.
- b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el urbanizador. Ambos casos se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del urbanizador o de los propietarios.

Será revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en:

- a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.
- b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.
- c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.
- d) Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.
- e) Renuncia injustificada.
- f) Incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

El acuerdo de revocación comportará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, alguno o varios de los siguientes efectos:

- a) La incautación de las garantías.



- b) La imposición de penalidades.
- c) La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a los afectados.

**13.3.** Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del Programa de Actuación Integrada por causa de fuerza mayor o de cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en esta ley.

La renuncia, unilateral de la administración o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al urbanizador.

El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa comunicación al Registro de Programas de Actuación.

El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Integrada será de ocho meses.

El incumplimiento por parte del Urbanizador del plazo de ejecución del Programa, 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 las garantías constituidas por el Urbanizador.

En caso de incumplimiento de plazos parciales, o si a pesar del incumplimiento del plazo total, se concede prórroga justificada del plazo total, la Corporación podrá optar por imponer las penalidades establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público. Las demás incidencias se registrarán por lo dispuesto en la LOTUP.

#### **Decimocuarta.- Régimen Jurídico y Jurisdicción competente**

El presente Convenio urbanístico se atenderá a lo dispuesto en la LOTUP y demás normativa de derecho público y privado que, en su caso, resulte de aplicación. Todo conflicto o litigio resultante de la ejecución, validez, existencia, alcance, contenido, suspensión, resolución o interpretación de este convenio urbanístico, se someterá a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Alicante, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.



## **Decimoquinta.- Obligaciones establecidas en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 26 de enero de 2023**

*Han de tenerse en cuenta las determinaciones puestas de manifiesto en los siguientes informes:*

### 1. Informe del Departamento Técnico de Urbanización, de 14 de junio de 2019.

- ⑩ *Previamente al inicio de las obras de urbanización y formalización del Acta de Replanteo se presentará la oportuna confirmación por parte del operador "Iberdrola SAU" de la infraestructura eléctrica proyectada en este sector, junto con el nuevo diseño de la urbanización de los tramos viarios peatonales, tal y como se detalla en el apartado 3 del informe.*
- ⑩ *Dado el carácter excesivamente "duro" de los tramos peatonales pavimentados de las calles Fotografía Reme Vélez y Roque Chabas, se recomienda la modificación del diseño en planta de estos tramos viarios incorporando elementos "blandos" a lo largo de la misma, mediante parterres ajardinados a ambos lados de la vía compatibles con los futuros accesos a las parcelas edificables y con la zona verde colindante.*

### 2. Informe del Departamento Técnico de Zonas Verdes, de 19 de septiembre de 2019.

- ⑩ *Para fomentar la biodiversidad de las zonas verdes y su calidad, previamente al inicio de las obras, se deberá aportar, como anexo al proyecto, un estudio paisajístico donde se contemplen estos aspectos, debiéndose consensuar con los técnicos de Zonas Verdes.*
- ⑩ *Las modificaciones que se contemplen no deberán suponer un incremento del presupuesto destinado a la construcción de las zonas verdes.*

### 3. Otras determinaciones que han de tenerse en cuenta.

*EN la Proposición Jurídico-Económica, toda referencia al Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, se entenderá referida a la LOTUP, en la redacción dada por la Ley 1/2019.*



Lo que se publica para general conocimiento, advirtiéndose de que, de conformidad con lo previsto en el artículo 127. 3 de la LOTUP, el Programa desplegará sus efectos a los quince días de la publicación de este Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, se informa de que figura inscrito en el Registro de Programas de Actuación del Ayuntamiento de Alicante, con el n.º de registro 01/2023, y fecha de inscripción 11 de agosto de 2023.

Contra el acto de aprobación del Programa, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que lo dictó, cabe interponer, por escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, o este directamente, ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, contados –ambos plazos- a partir del día siguiente a aquel en que se publique este Edicto.

El presente Edicto ha sido firmado por el Vicesecretario accidental del Ayuntamiento de Alicante, D. Francisco Joaquín Montava Moltó, en Alicante, 30 de agosto de 2023.