



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO ALICANTE

**7174** PROGRAMA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE 1.1 (POLÍGONO A.1) DEL SECTOR PP I/4 ALBUFERETA

#### EDICTO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante, en la sesión ordinaria celebrada el día 08 de abril de 2025, adoptó, entre otros, los acuerdos de aprobar el **Programa de Actuación Integrada de la de la Unidad de Ejecución 1.1 (Polígono A.1) del Sector PPI/4 “Albufereta”**, presentado por Agrupación de Interés Urbanístico del Polígono A1 del Sector I/4 Albufereta, y adjudicar la condición de Agente Urbanizador, 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 133.3 de la 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, se publica, a continuación, el texto íntegro del Convenio de programación, suscrito el día 18 de septiembre de 2025 (TRLOTUP), entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento.

#### CONVENIO URBANÍSTICO PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 “ALBUFERETA”

#### REUNIDOS

De una parte, D. Luis Barcala Sierra, con DNI \_\_\_\_\_, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alicante y

De otra parte, D<sup>a</sup> Isabel Cortés Poveda, mayor de edad, con DNI \_\_\_\_\_, en calidad de apoderada solidaria de la entidad ALISEDA, S.A.U. y D<sup>a</sup> Noelia Pérez Gómez, mayor de edad, con DNI \_\_\_\_\_, en calidad de apoderada solidaria de la entidad TITAN ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.U. (por fusión por absorción de la entidad “POLUX ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.U.”, de su mismo grupo de empresas)“



## INTERVIENEN

D. Luis Barcala Sierra, en calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, la Administración actuante, y D. Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas en calidad de Vicesecretario de la Corporación.

D<sup>a</sup> Isabel Cortés Poveda y D<sup>a</sup> Noelia Pérez Gómez en calidad de personas físicas representantes de ALISEDA, S.A.U. y TITAN ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.U. en los cargos de Presidenta y Vicepresidenta, respectivamente, de la Agrupación de Interés Urbanístico del Polígono A.1 del Sector 1/4 “Albufereta” (en adelante, “AIU”), con CIF V-16918534, inscrita con el 01/2021 en el RAIUs del Ayuntamiento de Alicante, con domicilio en Avenida Salamanca, nº 14, planta 6<sup>a</sup>, 03003, Alicante.

Ambas partes reconociéndose capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente convenio urbanístico.

## MANIFIESTAN

- I. Que, al amparo del artículo 127 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 (en adelante, “TRLOTUP”), la AIU formuló solicitud de programación del Programa de Actuación Integrada (en adelante, “PAI”) del Polígono A.1 del Sector 1/4 “Albufereta” en régimen de gestión de las personas propietarias en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 120 del TRLOTUP.
- II. Que, mediante Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 10 de noviembre de 2022, la iniciativa de programación formulada por la AIU fue admitida a trámite.
- III. Que, a la vista de los documentos de Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica presentadas por la AIU y tras seguir el procedimiento legalmente establecido, en sesión de fecha 8 de abril de 2025, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante ha acordado aprobar definitivamente el PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 “Albufereta” y adjudicar la condición de agente urbanizador a la AIU en régimen de excepción licitatoria, en los términos previstos en el artículo 120.3 del TRLOTUP.
- IV. Que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 117.4 y concordantes del TRLOTUP, el presente convenio urbanístico contiene la regulación de los derechos y obligaciones del agente urbanizador, de la Administración actuante y de las personas propietarias adheridas al Programa, todo ello con arreglo a las siguientes,



## ESTIPULACIONES

### **PRIMERA.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONVENIO URBANÍSTICO.**

La relación jurídica entre el Ayuntamiento de Alicante y la AIU, en su condición de agente urbanizador del PAI del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", se regirá por lo dispuesto en el presente convenio urbanístico, como parte integrante de la Proposición Jurídico-Económica del PAI, en los Estatutos de la AIU, así como en el TRLOTUP y disposiciones legales que resulten de aplicación.

Asimismo, con carácter supletorio, será aplicable la legislación en materia de contratación pública, en tanto no se oponga, contradiga o sea incompatible con la legislación urbanística, así como el resto del Ordenamiento Jurídico.

### **SEGUNDA.- OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

El objeto del presente convenio es la regulación de los derechos y obligaciones de la Administración actuante, de la AIU como agente urbanizador y de los propietarios adheridos, a fin de conseguir los objetivos legales del PAI, de conformidad con los documentos de Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica definitivamente aprobados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 del TRLOTUP y observadas las circunstancias del ámbito de programación, el objetivo del PAI del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", promovido por la AIU, consiste en:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas incluidas en el Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", en los términos que quede configurado por el Ayuntamiento de Alicante.
- b) Urbanizar completamente las parcelas incluidas en el Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", realizando las obras de urbanización contenidas en la Alternativa Técnica del PAI, con los condicionantes impuestos por las Administraciones sectoriales y las compañías suministradoras.
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes, en los términos y condiciones pactados con las compañías suministradoras y con las Administraciones públicas competentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y



exigibles, de acuerdo con la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica.

e) Obtener gratuitamente, a favor del Ayuntamiento de Alicante:

1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el Plan Parcial del Sector.

2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios, de acuerdo con el Plan Parcial y la documentación integrante del PAI.

g) Garantizar, en su caso, el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por la actuación en los términos exigidos por la ley.

### **TERCERA.- FUNCIONES DEL AGENTE URBANIZADOR.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 118.2 del TRLOTUP, la AIU, en su condición de agente urbanizador, tiene las siguientes funciones:

- a) Promover y gestionar la actuación programada, de acuerdo con la Proposición Jurídico-Económica y el resto de documentación integrante del PAI.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos que integran la Alternativa Técnica del PAI.
- c) Contratar, financiar y fiscalizar la ejecución de las obras públicas de urbanización en los términos y condiciones que le resulte exigible y según el proyecto de urbanización que se apruebe.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación de los terrenos, tras la aprobación definitiva del PAI por parte del Ayuntamiento de Alicante, hasta su inscripción registral.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución, de acuerdo con su cuota de participación en la AIU y el aprovechamiento que le corresponda, y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del PAI de las personas propietarias adheridas, en los términos y plazos contenidos en el presente Convenio y en la Proposición Jurídico-Económica y con las prerrogativas que le atribuya la ley.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora de acuerdo con el coeficiente de canje establecido en la



Proposición Jurídico-Económica; y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación, reconociéndoles la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerles la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

El agente urbanizador cumplirá sus funciones de acuerdo con el Ordenamiento Jurídico y ajustándose al presente convenio y al Programa de Actuación Integrada.

El agente urbanizador responderá de los daños y perjuicios a los propietarios por causa directamente imputable a su actuación. No obstante, el agente urbanizador no responderá de los daños y perjuicios que puedan causarse cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración actuante, de otras Administraciones públicas o compañías suministradoras o de terceros o cuando los daños procedan de obras de urbanización no previstas en el proyecto de urbanización o ejecutadas con anterioridad.

#### **CUARTA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.**

- a) El Ayuntamiento de Alicante, con carácter general, actuará como Administración actuante, con plena observancia de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, impulsando los trámites, autorizaciones, permisos y licencias necesarios para la realización de las obras de urbanización.

En caso de que sea necesaria la concesión de autorizaciones o permisos por parte de otras Administraciones públicas o compañías suministradoras, el Ayuntamiento de Alicante se compromete a impulsar y a colaborar con el agente urbanizador en su obtención.

En especial, el Ayuntamiento de Alicante impulsará y procurará la autorización de las actuaciones que sean preceptivas para el desarrollo de las obras de urbanización de acuerdo con la normativa sectorial, especialmente las relacionadas en materia de arqueología.

Asimismo, con ocasión de la aprobación del PAI, el Ayuntamiento de Alicante indicará a la AIU el grado de ejecución de las obras de urbanización realizadas por el antiguo agente urbanizador del Sector (y, en su caso, si están recibidas y abiertas al uso público).

- b) El Ayuntamiento de Alicante se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al agente urbanizador en el cumplimiento de sus funciones para el buen fin del PAI.



En concreto, el Ayuntamiento de Alicante se compromete a auxiliar al agente urbanizador en el cobro de las cuotas de urbanización que se giren a los propietarios adheridos al PAI (que opten por retribución en metálico o mixta), mediante los procedimientos ejecutivos correspondientes.

En este sentido, el Ayuntamiento, a elección del agente urbanizador: (i) incoará en un plazo máximo de 20 días las correspondientes vías de apremio frente a posiciones deudoras; o (ii) emitirá, en el plazo de 10 días, las correspondientes certificaciones administrativas que permitan al agente urbanizador ejecutar las garantías prestadas.

Asimismo, el Ayuntamiento de Alicante se compromete a auxiliar al agente urbanizador al derribo, arranque o destrucción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados, así como al traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales existentes en el ámbito y que sean incompatibles con la programación. En este sentido, el Ayuntamiento dictará las órdenes de desalojo que resulten necesarias en el plazo máximo de 20 días desde que sea solicitado por el agente urbanizador o, en su caso, solicitará las autorizaciones de acceso domiciliario que resulten necesarias; previendo, asimismo y en caso de que resulte posible, el oportuno auxilio de las autoridades públicas.

- c) El Ayuntamiento, previa audiencia de conformidad al agente urbanizador, otorgará licencias de obras de edificación simultáneas a las obras de urbanización en los términos legalmente previstos y con las condiciones que establezca el agente urbanizador.
- d) El Ayuntamiento de Alicante adquiere el compromiso de recibir las obras de urbanización objeto del Proyecto de Urbanización en el plazo de 3 meses a contar desde la terminación de las mismas.

El desarrollo de la ejecución de las obras de urbanización se preverá en el Proyecto de Urbanización, debiendo obedecer su ejecución a un desarrollo secuencial y coherente que permita, en su caso, la recepción parcial de las obras de urbanización, de conformidad con el artículo 168.2 del TRLOTUP.

- e) La conservación de la urbanización será asumida por el Ayuntamiento de Alicante desde la suscripción del acta de recepción de las obras de urbanización o desde la apertura al público de las mismas, de acuerdo con el artículo 169 del TRLOTUP.



## **QUINTA.- RELACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR CON LAS PERSONAS PROPIETARIAS.**

### **5.1. Elección del modo de retribución al agente urbanizador y alcance de las cargas de urbanización**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 149 del TRLOTUP, las personas propietarias podrán escoger su modo de retribución al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el PAI (en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta), según manifiesten en su escrito de adhesión conforme al artículo 150 del TRLOTUP, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la Administración en la aprobación del PAI, así como de la retasación de cargas, en su caso.

La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el PAI mediante el coeficiente de canje expuesto en la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica, salvo acuerdo expreso entre el propietario y el agente urbanizador y sin perjuicio de las actualizaciones que, en su caso, resulten de aplicación.

La falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico indica la elección de la retribución de la labor urbanizadora en terrenos.

Las cargas variables o, en general los importes retasados en los términos legalmente previstos, surgidos con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación se retribuirán, obligatoriamente, en metálico.

### **5.2. Momentos para hacer efectiva la retribución al agente urbanizador**

- a) Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en terrenos, el pago se realiza con motivo de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- b) Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la Memoria de Cuotas del Proyecto de Reparcelación.

Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa comunicación al Ayuntamiento para su validación expresa o tácita en el plazo de un mes. Esta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser



resuelta en el plazo de un mes. Sin perjuicio del sentido del silencio, la falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del agente urbanizador.

Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la Administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas, de acuerdo con el calendario que se apruebe con motivo de la tramitación de la Memoria de Cuotas del Proyecto de Reparcelación.

Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a las partes afectadas antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o modificaciones en el PAI, el agente urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.

### **5.3. Efectos de la demora o del incumplimiento del pago de las cuotas de urbanización al agente urbanizador**

Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del agente urbanizador a la persona propietaria, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario.

La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el agente urbanizador a la Administración, quien la acordará, si procede, en el plazo de 20 días desde que sea solicitado por el agente urbanizador.

La mora en período voluntario del pago de las cuotas de urbanización habilitará al agente urbanizador para que, de forma indistinta, pueda (i) exigir al Ayuntamiento el inicio de la vía de apremio con los recargos correspondientes; o (ii), directamente, ejecutar las garantías prestadas. En este sentido, en la constitución de las garantías correspondientes deberá hacerse constar dicha facultad a favor del agente urbanizador.

En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias, si bien las fórmulas de aplazamiento y fraccionamiento no resultan de aplicación a la exacción de las cargas de urbanización.



## **SEXTA.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.**

De acuerdo con lo dispuesto en el PAI y en el TRLOTUP, los propietarios tendrán los siguientes derechos:

- a) A formalizar los pactos con la AIU, en su condición de agente urbanizador, que libremente convenga con esta.
- b) A obtener de la AIU, en su condición de agente urbanizador, y del Ayuntamiento de Alicante, en su condición de Administración actuante, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del PAI.
- c) A participar en la actuación, en los términos previstos en el TRLOTUP, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar en los términos establecidos en el TRLOTUP y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.
- d) A elegir la modalidad retributiva de las cargas de urbanización a su interés con cumplimiento estricto de las condiciones que le resulten exigibles.

Asimismo, los propietarios tendrán los siguientes deberes:

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea.
- b) Soportar las cargas de la actuación a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al PAI. Sin perjuicio de otras que pudieran corresponder, el artículo 151 del TRLOTUP prevé las siguientes:
  - b.i. Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
  - b.ii. Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
  - b.iii. Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
  - b.iv. Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al PAI.
- c) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 del TRLOTUP.



- d) Facilitar el acceso y la ocupación temporal o definitiva de las fincas incluidas en el ámbito para el desarrollo de cualesquiera actuaciones relacionadas con la ejecución del PAI.

**SÉPTIMA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.**

El desarrollo del presente PAI se efectuará de conformidad con los siguientes plazos:

- a) **Presentación del Proyecto de Reparcelación y Memoria de Cuotas: 3 meses**, desde la conclusión del período (con sus prórrogas) para formalizar las adhesiones y se disponga de toda la información por parte de los propietarios.
- b) **Presentación del Texto Refundido de Proyecto de Reparcelación y Memoria de Cuotas: 15 días hábiles**, desde el eventual requerimiento municipal.
- c) **Presentación del documento acreditativo de inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad: 15 días hábiles**, desde la recepción de la notificación de la nota de calificación por parte del Registro de la Propiedad.
- d) **Iniciación de las obras de urbanización: 3 meses**, desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad y la suscripción del acta de replanteo con disponibilidad íntegra de los terrenos objeto de urbanización.
- e) **Ejecución de las obras de urbanización: 24 meses** a contar desde el inicio de las obras de urbanización.

No obstante, a instancia del agente urbanizador, podrán concederse prórrogas sucesivas por plazos de hasta 6 meses.

Asimismo, en el caso de que sea preceptiva la solicitud de autorización a la Administración con competencias en materia de Patrimonio en cumplimiento de la Ordenanza de Arqueología o de la normativa sectorial, el agente urbanizador podrá solicitar la suspensión del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, total o parcial, hasta tanto recaiga resolución favorable a la continuación de las mismas, descontándose los plazos de suspensión de los plazos de ejecución máximos.

- f) **Recepción de las obras de urbanización: 3 meses** desde su ofrecimiento formal por el agente urbanizador.



No obstante, transcurridos los 3 meses desde el ofrecimiento de las obras de urbanización ejecutadas por el Urbanizador sin que medie resolución expresa de la Administración, las obras se entenderán recibidas de forma tácita. También se entenderán recibidas desde el mismo momento en que queden abiertas al uso público.

Se considera posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases funcionalmente autónomas.

- g) **Presentación de la Cuenta de Liquidación Definitiva: 2 meses**, desde la emisión del Acta de recepción de las obras de urbanización por parte de la Administración.
- h) **Plazos de garantía: 12 meses** desde la suscripción del acta de recepción de las obras de urbanización, desde la recepción tácita o desde que éstas queden abiertas al uso público. Transcurrido dicho período el Ayuntamiento, a petición del agente urbanizador, procederá a la devolución de las garantías de promoción del PAI en el plazo máximo de 1 mes.
- i) **Plazo máximo para solicitar licencia de edificación e iniciar la edificación de solares: el plazo máximo permitido en el TRLOTUP.**

#### **OCTAVA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL AGENTE URBANIZADOR.**

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general establecido en el artículo 163 del TRLOTUP.

Dado que el presupuesto del programa de actuación aprobado es superior a la cuantía que actualmente establece la legislación de contratos del sector público respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:

- a) La empresa constructora será seleccionada por el agente urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.
- b) El proceso de selección de la empresa constructora utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a la parte propietaria.



- c) El agente urbanizador debe justificar, ante la Administración, que la selección de la empresa constructora cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas.

Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a las personas propietarias interesadas y estará depositada en los archivos públicos.

- d) El agente urbanizador asumirá, por sí mismo o por una tercera persona, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

La relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La Administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la Administración respecto al dominio público.

#### **NOVENA.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

El agente urbanizador ha prestado garantía del 2% del coste total de las cargas de urbanización previstas en la Proposición Jurídico-Económica del PAI en cumplimiento de las funciones que le son propias, con carácter previo a la suscripción del presente Convenio.

Dicha garantía deberá ser incrementada hasta el 5% con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación en los términos previstos en el artículo 158.2 del TRLOTUP.

La garantía de promoción se podrá constituir por el agente urbanizador por cualquiera de los medios y formas previstos en el artículo 157 del TRLOTUP.

#### **DÉCIMA.- EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA HASTA SU FINALIZACIÓN.**

##### **10.1. Ejecución del Programa de Actuación Integrada y responsabilidad del agente urbanizador.**

El Programa de Actuación Integrada se llevará a cabo conforme al presente convenio urbanístico, la Proposición Jurídico-Económica, los demás



documentos técnicos y jurídicos integrantes del Programa –así como los establecidos para su desarrollo- y al acuerdo de aprobación de la programación y asignación de la condición de agente urbanizador.

La AIU, en su condición de agente urbanizador, deberá cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial y ajustarse a las reglas fijadas por el programa de actuación integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse.

El agente urbanizador responderá del cumplimiento de sus obligaciones y, en consecuencia, de la terminación completa de las obras de urbanización en los términos previstos en el TRLOTUP.

En lo no dispuesto sobre este particular en la normativa urbanística, se acudirá a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

La AIU no será responsable de los daños y perjuicios que se cause a las partes afectadas cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración, en cuyo caso será la Administración la que se responsabilice de los daños y perjuicios causados.

Asimismo, tampoco será responsable de las paralizaciones de las obras de urbanización o de los daños causados a propietarios o terceros derivados de los eventuales vicios ocultos de las obras de urbanización realizadas por el antiguo agente urbanizador del Sector, siendo la AIU un tercero ajeno a la relación contractual existente entre éste y el Ayuntamiento de Alicante.

## **10.2. Modificación del Programa y retasación de cargas.**

La retasación de cargas presupuestadas en el PAI solo procede por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor, los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable o por decisiones de las Administraciones sectoriales o compañías suministradoras.

La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador previsto en la Proposición Jurídico-Económica.

La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del agente urbanizador, siguiendo el procedimiento establecido en el TRLOTUP.

La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del 20% del valor de las cargas ciertas y fijas totales del PAI aprobado. Si lo supera, excediendo



lo repercutible a las personas propietarias, el agente urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho 20%.

Las personas propietarias que retribuyan en terrenos, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el agente urbanizador para su pago en terrenos.

Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la Administración en interés público tras la aprobación del PAI, serán de cargo de la Administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a una tercera persona o a compañías suministradoras, justifican la retasación en la medida en que el agente urbanizador con motivo de la tramitación del PAI no hubiera dispuesto de referencias objetivas, públicas y tasadas.

La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.

### **10.3. Causas de suspensión del PAI y efectos derivados de su concurrencia.**

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causas ajenas e insuperables a la voluntad de la AIU, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas:

- a) Las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas.
- b) Las causas de fuerza mayor (catástrofes naturales, huelgas laborales que afecten al sector de la construcción, inundaciones condiciones meteorológicas adversas y persistentes que paralicen las obras).
- c) Otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo, mediante resolución municipal, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sean responsables las compañías suministradoras, la Administración actuante o cualquier otro ente público, en la incoación, tramitación o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda en el marco de la actuación programada.



#### **10.4. Causas de finalización del PAI y efectos derivados de su concurrencia.**

Serán de aplicación las causas de finalización del PAI y los efectos previstos en los artículos 171 y concordantes del TRLOTUP.

En el expediente que deberá instruirse al efecto, deberá determinarse la causa que motiva la resolución, a quién resulta imputable y los efectos jurídicos, económicos y urbanísticos derivados de su concurrencia.

Lo que se publica para general conocimiento, advirtiéndose de que, de conformidad con lo previsto en el artículo 133.3 del TRLOTUP, 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 01/2025, y fecha de inscripción 30 de septiembre de 2025.

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.