



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

**CONVENIO URBANÍSTICO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA
LA COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚM. 1
DEL PLAN PARCIAL BENALÚA SUR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ALICANTE**

REUNIDOS

En Alicante a 14 de febrero de 2017.

De una parte, don Miguel Ángel Pavón García, con domicilio a estos efectos en la Plaza del Ayuntamiento, 1 de Alicante (03002), y con dni 8.974.461-E; en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, con C.I.F. P0301400H, en su condición de Concejal-Delgado de Urbanismo, en virtud de la delegación de la Alcaldía-Presidentencia del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, llevada a cabo mediante Decreto de fecha 17 de junio de 2015 y actuando con fedatario público el Secretario de la Corporación, don Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

De otra parte, en calidad de Urbanizador, doña Ana de Miguel Rodríguez, con D.N.I./N.I.F. núm. 52.779.864-Q, representante de Compañía Inmobiliaria Amandi, S.A., sociedad mercantil Presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2, domiciliada en Alicante (05005), Avenida Doctor Jiménez Díaz, núm. 19, Planta 2, Box 3, CIF:G-53248597. Ostenta dicha representación en virtud de las facultades que le fueron otorgadas mediante escritura de fecha siete de agosto de dos mil catorce ante el Notario de Alicante, Don Francisco Pastor López, con el número ochocientos cincuenta y seis de su protocolo, escritura de elevación a público de acuerdos sociales de fecha 17 de marzo de 2015, otorgada ante el Notario de Alicante D. Francisco Pastor López, con número de protocolo doscientos ochenta y ocho; y escritura de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 autorizada con fecha 22 de diciembre de 1997 ante el Notario de Alicante D. José María Iriarte Calvo, con número cuatro mil doscientos sesenta y siete de su protocolo.



La referida representación ha sido bastanteadada por la Asesoría Jurídica Municipal con fecha 13 de febrero de 2017.

La Agrupación consta inscrita, con fecha 7 de abril de 1998, en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico, correspondiente a la Sección Cuarta del Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana, en el Libro III, folio 105, y 105 vuelto, con el número 182, CIF G-53248597.

MANIFIESTAN

Primero.- *Que el presente convenio urbanístico se formaliza en virtud de lo preceptuado en los artículos 111.4 y 114.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), y de lo acordado en aplicación de ella en el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 5 de diciembre de 2016, aprobatorio del Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.*

En ese acuerdo, el Ayuntamiento resolvió ejecutar el Programa por el régimen de gestión por los propietarios, regulado en el artículo 118 y concordantes de la LOTUP, asignando dicho Programa a la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2, la cual ostenta por tanto la condición de Urbanizador de la meritada programación.

Segundo.- *Que se suscribe el presente convenio urbanístico cuyo objeto, de acuerdo con el artículo 111.4 de la LOTUP, constituye la regulación de los derechos y obligaciones del Urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa y de la Administración actuante.*



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

El objeto del presente Programa de Actuación Integrada es la culminación de la urbanización de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante –Plan Parcial que, junto con la correspondiente Homologación, fue aprobado el 5 de septiembre de 2003 por Resolución dictada por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana-.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 de la LOTUP, los Programas de Actuación Integrada tienen los siguientes objetivos legales:

- (i) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.*

- (ii) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:*
 - (a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.*

 - (b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*

 - (c) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.*

 - (d) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.*

 - (e) Red de alumbrado público.*

 - (f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.*



- (iii) *Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.*
- (iv) *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.*
- (v) *Obtener gratuitamente, a favor de la administración:*

 - (a) *Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.*
 - (b) *Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.*
- (vi) *Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.*
- (vii) *Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en la ley.*
- (viii) *Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial.*



Debido a que la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur se encuentra en la actualidad con la reparcelación aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad y parcialmente consolidada por la urbanización -tras haberse resuelto la anterior programación por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alicante de fecha 8 de febrero de 2014-, los objetivos del presente Programa de Actuación Integrada se ven limitados necesariamente a culminar la urbanización de la Unidad de Ejecución referida.

A tal efecto se fijan las cargas de urbanización pendientes a través del presente Programa de Actuación Integrada y los documentos que lo conforman y que lo desarrollen, así como su justo reparto entre los propietarios de suelo afectados en la actuación en función del aprovechamiento urbanístico obtenido por cada uno de ellos, lo que tendrá lugar a través de la oportuna cuenta de liquidación provisional que se presentará en el momento procedimental oportuno conforme a la cláusula reguladora de los plazos del Programa de Actuación Integrada prevista en este convenio urbanístico.

SEGUNDA.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

De acuerdo con lo establecido en el artículo 112 de la LOTUP y el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- (i) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- (ii) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.



(iii) *Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con lo previsto en la ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.*

(iv) *Obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del Programa de Actuación Integrada de los propietarios.*

El Urbanizador cumplirá sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el Programa de Actuación Integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse dicho Programa de Actuación Integrada.

Además, el Urbanizador responderá ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración.

TERCERA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

El Ayuntamiento de Alicante, con carácter general, actuará como Administración actuante, con plena observancia de los principios establecidos en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

En especial, el Ayuntamiento de Alicante adquiere el compromiso de que tramitará y aprobará los instrumentos de desarrollo del Programa de Actuación Integrada con la mayor celeridad y eficacia posible.

El Ayuntamiento de Alicante se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al Urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último para el buen fin del Programa de Actuación Integrada.



El Ayuntamiento de Alicante adquiere el compromiso de recibir las obras de urbanización objeto de programación, sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con total sujeción al Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada.

La conservación de la urbanización será asumida por el Ayuntamiento de Alicante en los términos del artículo 161 de la LOTUP.

CUARTA.- RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 138 de la LOTUP, las relaciones de los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada y el Urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

La retribución al Urbanizador por parte de los propietarios será en metálico debido a que concurren las circunstancias previstas en el artículo 143.2 de la LOTUP. ✓

El cobro de las cuotas de urbanización exigirá previamente de autorización administrativa en los términos del artículo 149.2 de la LOTUP.

A estos efectos, las relaciones de la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 con los propietarios integrados en ella se llevarán a cabo en los términos previstos en los Estatutos de dicha Agrupación, estableciéndose en el artículo 12 la obligación de sus miembros de satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la Asamblea para hacer frente a las cargas de urbanización del ámbito de actuación.

La Junta de Delegados procederá a notificar fehacientemente las reclamaciones de pago de las cuantías aprobadas en concepto de cuotas de urbanización, contando para el pago efectivo los miembros de la Agrupación con un plazo de un mes desde la fecha de la notificación efectiva. A las notificaciones correspondientes se acompañarán certificaciones o facturas justificativas de las cuantías exigidas.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

La negativa o el retraso en el pago de las cantidades adeudadas por los miembros de la Agrupación habilita a la Junta de Delegados, en virtud del artículo 20 de los Estatutos de la Agrupación, a instar del Ayuntamiento de Alicante la tramitación de los expedientes de apremio para el cobro en vía ejecutiva de las deudas impagadas de los miembros de la entidad.

Las relaciones del Urbanizador con los propietarios no integrados en la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2, se atenderá a lo establecido en el artículo 149 de la LOTUP en punto al pago de la retribución al Urbanizador - incluyéndose la vía de apremio-.

QUINTA.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los derechos y deberes de los propietarios se regularán por lo dispuesto en la LOTUP, en lo que resulte de aplicación al Programa de Actuación Integrada y considerando en todo caso que afecta a un ámbito de actuación que ya cuenta con reparcelación aprobada por el Ayuntamiento de Alicante e inscrita en el Registro de la Propiedad.

SEXTA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Una vez aprobado y asignado el Programa de Actuación Integrada en sede municipal, la firma del convenio de programación tendrá lugar en el plazo de quince (15) días hábiles a contar desde la publicación del acuerdo de programación el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 127.1 c) de la LOTUP y el acuerdo de la JGL de 5 de diciembre de 2016. ✓



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

Una vez suscrito el convenio urbanístico, el Urbanizador contará con un plazo de dos (2) meses desde el día de tal suscripción, para la presentación ante el Ayuntamiento de Alicante de la Cuenta de Liquidación Provisional del Programa de Actuación Integrada para su tramitación municipal. ✓

Una vez aprobada la Cuenta de Liquidación Provisional por el Ayuntamiento de Alicante, se establece un plazo de dos (2) meses desde esa fecha a fin de levantar el acta de replanteo de las obras de urbanización, siempre y cuando se haya seleccionado al empresario constructor según lo regulado al respecto en la cláusula séptima del presente convenio de programación, que recogerá las variaciones al proyecto consensuadas con el departamento técnico de urbanización. ✓

Las obras de urbanización del presente Programa de Actuación Integrada se llevarán a cabo en el plazo máximo de quince (15) meses desde la suscripción del acta de replanteo favorable de las citadas obras. ✓

Sin perjuicio de lo anterior, los plazos anteriores serán susceptibles de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes la fecha prevista de caducidad de la programación y que no podrán superar un plazo total adicional de cinco años. ✓

SÉPTIMA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL URBANIZADOR

La contratación de las obras de urbanización del Programa de Actuación Integrada por la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 se ajustará a lo previsto en el artículo 156.2 de la LOTUP en el caso de que el importe del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización supere el umbral legalmente fijado al efecto.



Para el caso de que la contratación de las obras urbanización no estuviera sujeta a pública licitación por no superar el importe del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización el umbral referido, la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 procederá a contratar las obras de urbanización con una empresa constructora solvente, que cuente con la debida clasificación como contratista de obra pública y bajo el criterio y finalidad de obtener las mejores condiciones económicas y siempre sin menoscabo alguno de la calidad de las obras de urbanización ni de la calidad global de la actuación.

Si como consecuencia de la contratación de las obras de urbanización por el Urbanizador se obtuviera una rebaja en el presupuesto de ejecución de dichas obras aprobado por el Ayuntamiento de Alicante en el Programa de Actuación Integrada, la baja se trasladará a todos los propietarios de la actuación.

La relación entre el Urbanizador y el empresario constructor tiene naturaleza privada.

Para la selección del Empresario-Constructor será condición sine qua non haberse suscrito en todo caso por el Urbanizador los correspondientes acuerdos y/o convenios con las compañías suministradoras de servicios urbanísticos para el desarrollo de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante. El plazo para la selección del Empresario-Constructor será de cuatro (4) meses desde la suscripción por el Urbanizador de los correspondientes acuerdos y/o convenios con las compañías suministradoras de servicios urbanísticos para el desarrollo de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante. ✓



OCTAVA.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN

El Urbanizador asegurará el cumplimiento de sus compromisos adquiridos en su condición de tal, con una garantía del cinco por cien (5%) del valor de las cargas de urbanización previstas en el Programa de Actuación Integrada. En la medida en que la actuación ya cuenta con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad motivo por el que no es posible dar cumplimiento a lo recogido en el artículo 151.2 in fine de la LOTUP-, el Urbanizador presentará ante el Ayuntamiento de Alicante la garantía de promoción quince (15) días hábiles antes del levantamiento del acta de replanteo de las obras de urbanización.

La garantía de promoción se podrá constituir por la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 por cualquiera de los medios y formas previstos en el artículo 150 de la LOTUP. Complementariamente a lo anterior, a fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos del Programa de Actuación Integrada, en el caso de que se declare de forma expresa el incumplimiento de los compromisos del Urbanizador, el Ayuntamiento de Alicante podrá disponer de los saldos acreedores reconocidos por el propio Ayuntamiento a los propietarios de la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 en la liquidación del anterior Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur, hasta un importe equivalente al 5% del valor de las cargas de urbanización del presente Programa de Actuación Integrada en los términos del primer párrafo de esta cláusula. Este importe quedará consignado en la caja de depósitos del Ayuntamiento de Alicante una vez haya sido recaudado por el Ayuntamiento de Alicante, bien en la forma indicada por la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2, o bien, en su defecto, de forma proporcionada a los saldos respectivos de cada propietario miembro de dicha Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2.

Las garantías se devolverán de conformidad con lo establecido en la ley vigente en el momento que se solicite su devolución.

[Handwritten signature and vertical text in blue ink]



NOVENA.- EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA HASTA SU FINALIZACIÓN

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 esta última a la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante.

En cuanto a las circunstancias que puedan surgir durante la ejecución del Programa de Actuación Integrada y hasta su finalización -tales como modificaciones del Programa, retasación de cargas, subcontratación, etcétera-, se estará a lo establecido al respecto por la LOTUP.

Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa de Actuación Integrada previstas en el artículo 163 de la LOTUP, así como las causas de remoción del Urbanizador en sus funciones del artículo 164 y concordantes de la LOTUP.

Cuando el Agente Urbanizador, por causas a él imputables, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento de Alicante podrá imponer penalidades diarias en la proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización que quedasen pendientes de ejecución en cada momento en relación con el que se fije finalmente a la selección del empresario constructor.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DÉCIMA.- 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.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, se suscribe el presente convenio urbanístico, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL CONCEJAL DE URBANISMO,

Fdo.: Miguel Ángel Pavón García.

EL URBANIZADOR,

Fdo.: Ana de Miguel Rodríguez.

EL SECRETARIO,

Fdo.: Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.