



## CONVENIO URBANÍSTICO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PAU 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALICANTE

En Alicante, a 7 de junio de 2017.

### COMPARECEN

Don Miguel Ángel Pavón García, con domicilio a estos efectos en la Plaza del Ayuntamiento, número 1, de Alicante, (03002), y con DNI número 8.974.461-E.

Don Miguel Carratalá Ferrández, mayor de edad, con domicilio a estos efectos, en la Avenida Doctor Jiménez Díaz, número 19, Box 3, de Alicante, (03005), y con D.N.I. número 21.447.126-V.

Asiste Don Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas, en su condición de Secretario General del Ayuntamiento de Alicante a los efectos de dar fe del acto.

### INTERVIENEN

Don Miguel Ángel Pavón García en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, con C.I.F. número P0301400H, en su condición de Concejal Delegado 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.

Don Miguel Carratalá Ferrández en nombre y representación de la mercantil ENRIQUE ORTIZ E HIJOS, CONTRATISTA DE OBRAS, S.A., con domicilio social en Avenida Doctor Jiménez Díaz, número 19, Box 3, de Alicante, (03005) y con C.I.F. número A03174455, e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante en el tomo 1.535, folio 28, hoja número A-03174455, en su condición de Agente Urbanizador del Sector PAU-3 del PGMO de Alicante.

Ostenta dicha representación en virtud de las facultades que le fueron otorgadas mediante escritura otorgada el 17 de Noviembre de 2005 ante el Notario de Alicante, Don Ramón Alarcón Cánovas, con el número 4.621 de su protocolo. Dicho poder ha sido bastantado por la Asesoría Jurídica Municipal el día 31 de enero de 2017, y declara que continua vigente a fecha de hoy.



## MANIFIESTAN

I. Que el Ayuntamiento-Pleno en sesión celebrada el día **28 de julio de 2000** adoptó, entre otros acuerdos, la aprobación y adjudicación provisional por gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada correspondiente al sector PAU-3 a la entidad mercantil ENRIQUE ORTIZ E HIJOS, CONTRATISTA DE OBRAS, S.A. con una serie de condiciones y rectificaciones, delegando en el Concejal de Urbanismo la facultad de comprobar que las correcciones se efectúan en los términos requeridos en el acuerdo de adjudicación. Dicha comprobación se resuelve mediante Decreto del Presidente Delegado de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha **11 de abril de 2003**.

Por su parte, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha **6 de julio de 2005**, **acordó** *“Informar favorablemente la aprobación definitiva de la homologación del PAU-3 de Alicante, supeditando su remisión al Honorable Sr. Conseller de Territorio y Vivienda, para su aprobación definitiva al cumplimiento de la observación señalada en la consideración técnico-jurídica segunda, habilitando al Director General de Planificación y Ordenación Territorial a los efectos previstos en el art. 41 de la LRAU.”*.

El anterior requerimiento es cumplimentado por el ayuntamiento en pleno el **23 de diciembre de 2009**, aprobando provisionalmente el documento refundido, y remitiendo el mismo para su aprobación definitiva.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el **26 de mayo de 2010**, acordó dejar sin efecto la delegación verificada en el acuerdo de fecha 06 de julio de 2005, a los efectos de lo previsto en el art. 41.2 de la LRAU e informar favorablemente la Homologación del PAU-3 del municipio de Alicante.

Por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 24 de junio de 2010 se resolvió aprobar definitivamente la Homologación del PAU-3 (Boletín Oficial de la Provincia nº 151 de 10 de agosto de 2010).

La aprobación de los instrumentos de planeamiento parcial y de desarrollo del sector PAU-3, sobreviene en definitiva la aprobación y adjudicación del Programa del referido sector, debiendo de formalizarse el presente contrato con el contenido que preceptúa el artículo 138 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana (LUV), en atención a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, 5/2014 de 25 de julio (LOTUP); aplicable en razón del tiempo de realización de las actuaciones precedentes.

II. En cumplimiento de la mencionada adjudicación y dentro del plazo establecido al efecto se formaliza el presente Contrato con arreglo a las siguientes:



## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- OBJETO Y AMBITO DEL PROGRAMA

Constituye el objeto de este Programa el desarrollo de los terrenos situados en el término municipal de Alicante, identificados en el P.G.M.O. como sector PAU-3, con una superficie bruta de 689.639 m<sup>2</sup>s, siendo sus límites:

- Al Norte: Viario de conexión entre CN-332 y autovía con viario y canalización del barranco del *Juncaret*.
- Al Este: Viario y canalización del barranco del *Juncaret*.
- Al Sur: Vía Parque
- Al Oeste: Suelo urbano y CN-332.

### SEGUNDA.- COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

ENRIQUE ORTIZ E HIJOS, CONTRATISTA DE OBRAS, S.A. asume el compromiso de ejecutar los objetivos del Programa aprobado y que se traducen en los siguientes:

- a. Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el Programa.
- b. Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituyen el ámbito de programación en un plazo máximo de VEINTICUATRO MESES, a contar desde el inicio de las obras de urbanización.
- c. Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructura, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes en el punto en donde se presenten características técnicas adecuadas para satisfacer de forma apropiada las nuevas demandas y requerimientos de la presente Actuación Integrada.
- d. Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.
- e. Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.
- f. Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público de suelo, a favor del Ayuntamiento de Alicante de forma gratuita, sin perjuicio de la obligación legal de soportar las cargas de urbanización correspondiente a la cesión.



g. Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la Actuación entre los afectados.

h. Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.

i. En el Proyecto de Reparcelación del PE-APA 9 las parcelas resultantes que se configuren provenientes de los derechos de las fincas iniciales sobre las que se constituye la hipoteca descrita en la estipulación sexta, se separarán como fincas de resultado independientes. El precitado compromiso queda protocolizado en la estipulación primera, apartado 5 de la escritura de constitución de hipoteca de 21 de noviembre de 2016.

j. Se deberá inventariar el arbolado (pinos, algarrobos, olivos, almendros,...), así como los ejemplares de palmeras y arbustos autóctonos de interés (lentisco, palmito, bayón, espino negro,...), existentes en el ámbito del sector con el objetivo de que se integren en las zonas verdes previstas, debiéndose respetar su sistema radicular y evitar que se aumente la cota del terreno o que se modifique el sustrato en el que se encuentran implantados actualmente para impedir su muerte. En los supuestos en los que no fuera posible mantener in situ dichos ejemplares, se deberán realizar trasplantes y acopios en el vivero municipal para posteriormente incluirlos en las zonas verdes del sector o en otras zonas verdes municipales que el Ayuntamiento pueda establecer. Las tareas de arranque y plantación se realizarán en contenedores adecuados y deberán realizarse con maquinaria adecuada para la realización de dichas tareas por una empresa especializada. Estas tareas correrán a cargo del urbanizador con la dirección-supervisión de los técnicos municipales del Departamento Técnico de Zonas Verdes.

k. Cualquier actuación urbanizadora dentro del ámbito del presente convenio tendrá como premisa la conservación del trazado de caminos tradicionales, infraestructuras hidráulicas y de riego, molinos y cualquier otro elemento de significado etnográfico y cultural situados en zonas destinadas a formar parte del dominio público, tales como viario o zonas verdes públicas. Si ello fuese técnicamente imposible se decidirá sobre su traslado, previa consulta con los técnicos municipales de urbanismo.

### **TERCERA.- DESGLOSE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.**

De acuerdo con lo previsto en el art. 301 del ROGTU, las cargas de urbanización del Programa aprobadas por la administración en su acuerdo de aprobación y adjudicación provisional del Programa, son las siguientes:



## DETERMINACIÓN CARGAS DE URBANIZACIÓN

El coste total de las obras de urbanización se desglosa en costes sectoriales y costes suprasectoriales, en las siguientes cantidades:

### A) Sectoriales

- PEM	8.883.246,88 €.
- 19 % G.G. + B.I.	1.687.816,91 €.
Total A.....	10.571.063,79 €.

### B) Suprasectoriales

- PEM	933.488,16 €.
- 19 % G.G. + B.I.	177.362,75 €.
Total B.....	1.110.850,91€.

### C) Deducción de costes suprasectoriales soportados por el Ayuntamiento y/u otros Sectores:

- PEM Bombeos Residuales (12% Ayto.)	-97.763,03 €.
- 19 % G.G. + B.I.	-18.574,98 €.
Total .....	-116.338,01 €.
- PEM Línea Aérea Media Tensión (41% APA/9)	-48.706,47 €.
- 19 % G.G. + B.I.	-9.254,23 €.
Total .....	-57.960,70 €.
Total C.....	-174.298,71 €.

<b>COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (A+B-C)</b>	<b>11.507.616'00 €</b>
---	------------------------

<b>COSTE DE PROYECTOS</b>	<b>768.639,12 €</b>
---------------------------	---------------------

<b>GASTOS GESTIÓN</b>	<b>564.238,39 €</b>
-----------------------	---------------------

<b>BENEFICIO URBANIZADOR</b>	<b>1.760.423,76 €</b>
------------------------------	-----------------------

<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>440.105,94 €</b>
---------------------------	---------------------

<b>INDEMNIZACIONES</b>	<b>1.803.036,31 €</b>
------------------------	-----------------------

<b>TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN S/ I.V.A.</b>	<b>16.844.059,52 €</b>
---	------------------------



El anterior importe se corresponde con el presupuesto de cargas estimado inicialmente por el Urbanizador y aprobado por la administración, actuante en el acuerdo de aprobación y adjudicación provisional del Programa de fecha 28 de julio de 2000, por lo que dicho presupuesto de cargas de urbanización podrá ser objeto de variación, de conformidad con la legalidad aplicable.

#### **CUARTA.- MODO DE RETRIBUCIÓN.**

##### **A. Alternativa preferente de pago en suelo.**

ENRIQUE ORTIZ E HIJOS, CONTRATISTA DE OBRAS, S.A. ha optado por instrumentar la retribución del Urbanizador con parte de los solares resultantes de la actuación, como fórmula señalada con carácter preferente en la LUV.

De este modo, los propietarios podrán contribuir proporcionalmente a las cargas de urbanización aportando su primitivo terreno y recibiendo a cambio, en los términos que se establezcan en el Proyecto de Reparcelación, parcelas edificables ya urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

La retribución incluye en todo caso, además de los costes de las obras de urbanización, el beneficio del Urbanizador, sus costes de gestión, así como los costes de redacción y dirección de proyectos y una estimación preliminar de las indemnizaciones. Se exceptúa, de este modo, el importe de las indemnizaciones, que se satisfarán por los propietarios entre sí en atención a sus derechos y obligaciones respecto del coste de tales indemnizaciones, cuyo importe definitivo se fijará en el correspondiente proyecto de reparcelación, los posibles gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas y, en su caso, los gastos financieros soportados por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización. En consecuencia, la retribución del urbanizador no girará sobre el importe de estos últimos tres conceptos por cuanto son gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios (art. 168.2 de la LUV).

Para el cálculo del coeficiente de canje o parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, se han considerado las cargas de urbanización fijadas y al valor del suelo señalado en la proposición jurídica económica aprobada. Así, el aprovechamiento subjetivo materializable en el sector PAU-3 que **corresponde al Urbanizador es el 42,54% y el 57,46% a la propiedad.**



## B. Alternativa de pago en metálico

Deberá de observarse lo prescrito en los artículos 166 ,167 y 181 de la LUV; y 384 del ROGTU.

## C. Índices correctores

A las anteriores previsiones corresponderá aplicar los índices correctores siguientes:

- En la modalidad de retribución mediante solares, cuando la Propiedad suscriba convenio de colaboración con avenencia en todos los extremos del Programa, el Urbanizador renuncia a la percepción de la parte correspondiente a cuatro puntos porcentuales de dicho aprovechamiento de tal manera que la RETRIBUCIÓN a favor de ENRIQUE ORTIZ E HIJOS, CONTRATISTA DE OBRAS, S.A., se llevará a cabo mediante la adjudicación de parcelas resultantes con el 38,54% del aprovechamiento subjetivo que pudiera corresponder a la Propiedad.
- En la modalidad de retribución en metálico, cuando la propiedad suscriba convenio de colaboración con avenencia en todos los extremos del Programa, ENRIQUE ORTIZ E HIJOS, CONTRATISTA DE OBRAS, S.A., renuncia al concepto de gastos financieros (apartado 2.1.6 de las condiciones jurídico-económicas del Programa) y a un 25% del Beneficio del Urbanizador (apartado 2.1.5) y asume los costos del aval a suscribir por el propietario, con los límites establecidos en la proposición jurídico-económica.

## QUINTA.- PLAZOS DEL PROGRAMA.

### A) Plazos para la ejecución de las obras de urbanización.

ENRIQUE ORTIZ E HIJOS, CONTRATISTA DE OBRAS, S.A. dispone del plazo de VEINTICUATRO MESES para ejecutar las obras de urbanización.

El inicio de las obras de urbanización se producirá en el plazo de DOS MESES siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión requeridos.

El cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas, entre otras, las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Alicante, las inundaciones y otras circunstancias análogas.



El proyecto de urbanización se presentará ante el ayuntamiento de Alicante en el plazo de TRES MESES siguientes a la adjudicación definitiva del Programa, presentándose el proyecto reparcelación en el plazo de TRES MESES, desde la finalización del plazo para optar por el pago en metálico de las cargas de urbanización y previa la comunicación a la que se prevé en el art. 166 de la LUV.

**B) Plazos para la ejecución de las obras de edificación de los solares resultantes.**

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 125.6 de la LUV, la edificación de los solares resultantes de la Actuación deberá de producirse en el plazo de dos años a contar desde la recepción municipal de las obras de urbanización, pudiéndose ampliar de manera justificada en las condiciones de absorción por el mercado inmobiliario hasta un plazo máximo de cuatro años, determinándose la secuencia y prioridad de la ejecución en dos fases bianuales.

**SEXTA.- GARANTIA DEFINITIVA.**

La garantía definitiva, se fija en el 10% del valor de las cargas de urbanización, que asciende a un total de 1.684.405,95 €. El Urbanizador ha constituido garantía real para responder del cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución única del Sector PAU-3 del PGM de Alicante, formalizada en escritura de constitución de hipoteca voluntaria a favor del Ayuntamiento de Alicante, ante el notario D. Delfín Martínez Pérez de 21 de noviembre de 2016 y con nº de protocolo mil seiscientos treinta y siete, e inscrita en el Registro de la Propiedad nº 8 de Alicante el 23 de diciembre de 2016. Se une como documento 1, primera copia inscrita en el registro de la propiedad numero ocho.

Transcurrido el plazo de DOCE MESES desde que se entiendan recibidas las obras de urbanización de conformidad con lo dispuesto en el art. 188.2 de la LUV, se procederá a la devolución de las garantías.

**SEPTIMA.- REGIMEN DE PENALIDADES POR DEMORA DEL URBANIZADOR.**

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 143 y 163.3 de la LUV; y artículos 336 y 337 del ROGTU, el retraso en el inicio de las obras o la demora injustificada durante la realización y terminación de las obras, salvo las prórrogas que procedan, comportará la aplicación de las reglas sobre resolución de contratos y penalizaciones por retraso previstas en la legislación de contratos del sector público.





En todo caso, la demora en el inicio de la ejecución material de las obras por negligencia del urbanizador en la realización de las actuaciones preparatorias de gestión urbanística será penalizada con un uno por mil por día natural de demora respecto al importe previsto en concepto de beneficio y gasto de gestión. La inactividad injustificada del urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución de la adjudicación.

#### **OCTAVA.- CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.**

ENRIQUE ORTIZ E HIJOS, CONTRATISTA DE OBRAS, S.A., en calidad de urbanizador, podrá ceder en escritura pública su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la administración actuante que deberá aprobar la cesión salvo que menoscabe el interés general o suponga defraudación de la pública competencia en la adjudicación.

La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requiere que entre cedente y cesionario asuman solidariamente o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

#### **NOVENA.- OTROS COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO.**

El Ayuntamiento prestará su colaboración al urbanizador, como agente público por él seleccionado, para facilitarle llevar a cabo con prontitud y eficacia la labor urbanizadora, sin merma de los derechos y garantías de terceros. En particular:

- A. El Ayuntamiento se compromete a tramitar y resolver con celeridad los procedimientos que tengan por objeto la aprobación de los proyectos de reparcelación que le presente el urbanizador, sin que, en ningún caso, se rebasen los plazos legales para ello establecidos.
- B. El Ayuntamiento se compromete a tramitar y resolver la autorización necesaria, a favor del urbanizador, para el cobro de cuotas de urbanización que le atribuyan en metálico la labor urbanizadora, para lo cual éste deberá presentar ante el Ayuntamiento la acreditación de los gastos generales soportados hasta el momento y las correspondientes certificaciones parciales de ejecución de obra.
- C. El Ayuntamiento se compromete a utilizar las potestades administrativas para la ejecución forzosa de tales cuotas.
- D. También asumirá todas aquellas obligaciones que sean correlativas a los derechos del Urbanizador establecidos en la LUV.



## DÉCIMO.- SOMETIMIENTO LEGAL.

El presente convenio urbanístico se atenderá a lo dispuesto en la LUV, ROGTU, 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, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, en duplicado ejemplar y a un solo efecto.

POR EL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

EL CONCEJAL DE URBANISMO

Fdo.: Miguel Ángel Pavón García

POR EL AGENTE URBANIZADOR

ENRIQUE ORTIZ E HIJOS,  
CONTRATISTA DE OBRAS, S.A.

Fdo.: Miguel Carratalá Fernández.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas