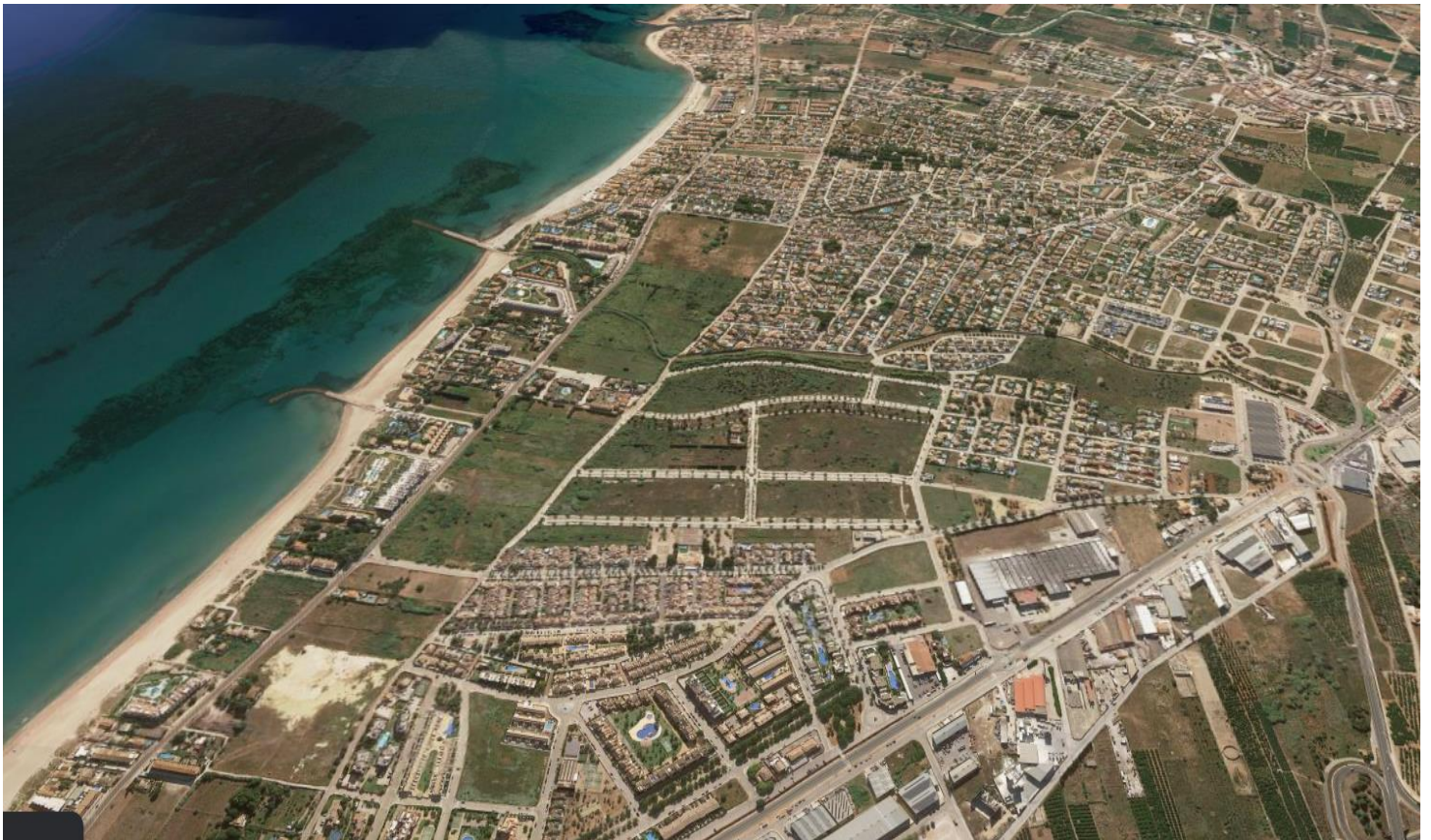


**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SECTOR C
“PARTIDA BARRANQUET”
EL VERGER (ALICANTE)**



**PROPUESTA DE CONVENIO
URBANISTICO DE PROGRAMACIÓN**

**PROPONENTE:
EL VERGEL LAND, SLU**

Marzo de 2023

Redactores del presente documento:

Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS
Conrado Albaladejo Pérez. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS

En El Verger, a ... de ... de 2023.

REUNIDOS

De una parte, en calidad de Administración actuante, el **Ayuntamiento de El Verger** y en su nombre y representación el Alcalde de El Verger, don , y actuando como fedatario público el Secretario de la Corporación, don....

De otra parte, en calidad de Urbanizador, don , con DNI....., representante de la mercantil **EL VERGEL LAND, SLU**, con CIF nº B-10946549, con domicilio social en Calle Nanclares De Oca, 1, B. 28022, Madrid (Madrid).

MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que el presente convenio urbanístico se formaliza en virtud de lo preceptuado en los artículos 117.4 y 120.3 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), y de lo acordado en aplicación de ella en el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de El Verger, en sesión celebrada en fecha de de , aprobatorio del Programa de Actuación Integrada del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Verger (Alicante).

En ese acuerdo plenario, el Ayuntamiento de El Verger resolvió programar el ámbito del Sector C " PARTIDA EL BARRANQUET" de las normas subsidiarias de El Verger por el régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, regulado en el artículo 124 y concordantes TRLOTUP, adjudicando dicho Programa a la mercantil EL VERGEL LAND, SLU, 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 117.4 TRLOTUP, constituye la regulación de los derechos y obligaciones del Urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa y de la Administración actuante, que se sujeta a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.

El objeto del presente Programa de Actuación Integrada es el de completar la ejecución de las determinaciones urbanísticas del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Verger (Alicante).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 TRLOTUP, los Programas de Actuación Integrada tienen los siguientes objetivos legales:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
 - 1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
 - 2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - 3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.
 - 4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
 - 5.º Red de alumbrado público.
 - 6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
- 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.
- 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.
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
 - 1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.
 - 2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.

h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, la parte promotora de la actuación urbanística estará obligada a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y la parte promotora o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

No obstante, teniendo en cuenta que el sector C "PARTIDA BARRANQUET" fue objeto de un anterior expediente de programación y que cuenta con proyecto de reparcelación aprobado -por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión adoptada con fecha 23 de febrero de 2007- y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, **ya se ha producido la cesión a la Administración de las dotaciones públicas y se ha realizado la equidistribución de las cargas y beneficios de la actuación**, de ahí que, para que los suelos integrados en el mismo adquieran la condición de solar, quedaría pendiente, únicamente, la compleción de la ejecución de las obras de urbanización (a cargo de la propiedad del suelo).

Por ello, el Programa de Actuación Integrada objeto del presente convenio urbanístico tiene como objeto **COMPLETAR** las obras de urbanización del sector C "PARTIDA BARRANQUET".

SEGUNDA.- COMPROMISOS DEL AGENTE URBANIZADOR.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 118 TRLOTUP y el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- 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 la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista, sin perjuicio de lo establecido en la estipulación séptima.
- 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 las personas propietarias adheridas.

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 las personas propietarias 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 por sus necesidades funcionales.

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.

Toda vez que el sector C PARTIDA BARRANQUET dispone de proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad no procederá la formulación de proyecto de reparcelación. No obstante ello, el agente urbanizador formulará una memoria de cuotas de urbanización en la que se expresará el importe del que deba responder cada finca afectada por la actuación.

TERCERA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE EL VERGER.

El Ayuntamiento, 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.

En especial, el Ayuntamiento de El Verger, se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al Agente urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último para el buen fin del Programa de Actuación Integrada.

El Ayuntamiento de El Verger 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 El Verger en los términos del artículo 169 TRLOTUP.

CUARTA.- RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 144 TRLOTUP, las relaciones de los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada y el Urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Las cargas totales del Programa de Actuación integrada ascienden a la cantidad de **3.529.231,46 euros (IVA no incluido)**, y serán satisfechas por los propietarios de suelo en el modo y forma establecidos en los artículos 149 y 156 TRLOTUP, y establecidos en la Proposición Jurídico-Económica del Programa.

El cobro de las cuotas de urbanización exigirá previamente de autorización administrativa en los términos del artículo 156.2 TRLOTUP.

QUINTA.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Los derechos y deberes de los propietarios se regularán por lo dispuesto en el TRLOTUP, en lo que resulte de aplicación al Programa de Actuación Integrada.

SEXTA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el Boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

En el plazo máximo de un mes desde la finalización del plazo establecido en el art. 148 TRLOTUP el agente urbanizador presentará ante el Ayuntamiento de El Verger la memoria de fijación de cuotas de urbanización.

Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación de la memoria de las cuotas de urbanización, sin perjuicio de que puedan iniciarse con anterioridad a la misma.

Conforme establece el artículo 115.5 TRLOTUP el plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias que justifiquen su prórroga, que no podrá otorgarse por un plazo total adicional a superior a cinco años.

El plazo de garantía será de 12 meses desde la recepción de las obras conforme establece el artículo 168.1 TRLOTUP.

Los solares se edificarán en el plazo máximo establecido en el artículo 188 TRLOTUP (6 años).

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

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 124.2 y 163 TRLOTUP. Sin embargo, el coste previsto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 163.2 TRLOTUP (5.382.000 euros¹). De ahí que no sean de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (concurrentia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

OCTAVA.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 TRLOTUP, la mercantil EL VERGER LAND, S.L.U, asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del **5%** del valor de las cargas de urbanización previstas en el presente programa de actuación integrada, lo que asciende a la cantidad de **176.461,57 euros**.

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

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 la condición de agente urbanizador.

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 el TRLOTUP.

¹ Artículo 20.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa de Actuación Integrada previstas en el artículo 171 TRLOTUP.

DÉCIMA.- RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente convenio urbanístico se atenderá a lo dispuesto en el TRLOTUP y demás normativa de derecho público y privado que, en su caso, resulte de aplicación.

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

Fdo.:
EL VERGEL LAND, S.L.U.

AYUNTAMIENTO DE EL VERGER
El Alcalde