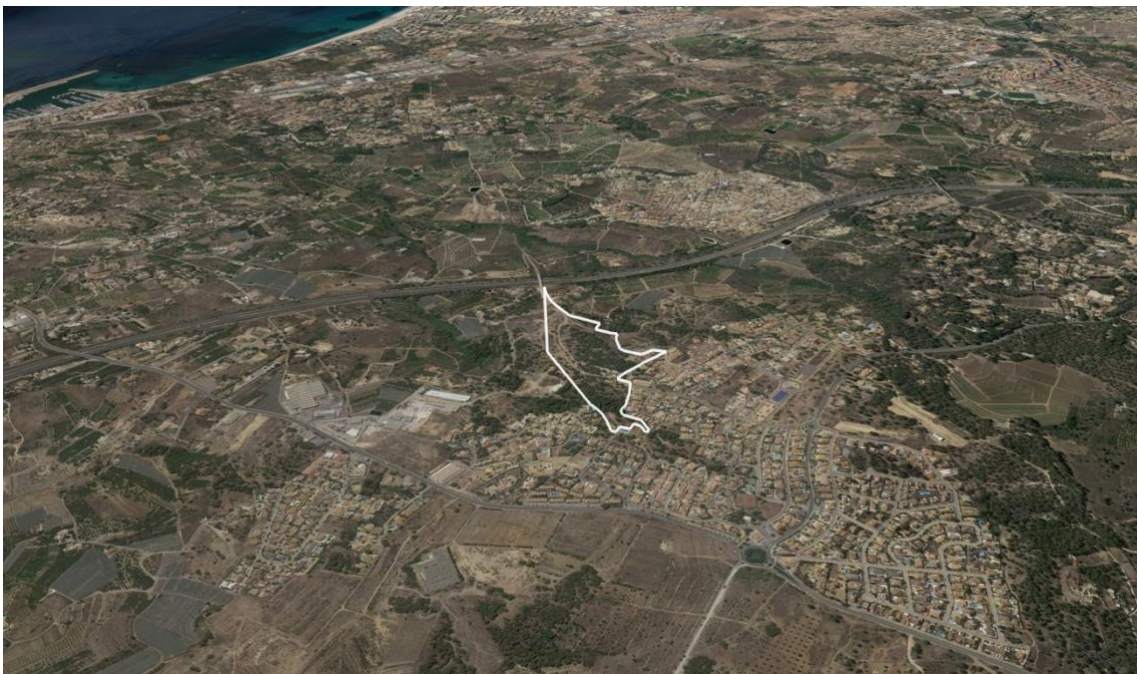


**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
SECTOR PP-3 REYMAR  
PLAN GENERAL DE LA NUCÍA (ALICANTE).**

**PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO**

**Texto Refundido  
Diciembre de 2019**



**Promotor  
AG VALORES S.L.**



PEREZ SEGURA  
& ASOCIADOS



En La Nucía, a ... de ... de 2019.

## REUNIDOS

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

De otra parte, en calidad de Urbanizador, don Alfredo Francisco García Murcia, con DNI ....., representante de la mercantil AG VALORES, SL, cuyo CIF es el número B-03513769, con domicilio social en Alicante, Avenida Ramón y Cajal, nº 12, 1º A.

## 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 el Pleno del Ayuntamiento de La Nucía, en sesión celebrada en fecha de de 2019, aprobatorio del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-3 REYMAR del Plan General de La Nucía.

En ese acuerdo plenario, 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 mercantil AG VALORES, SL, 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 el desarrollo del Sector PP-3 REYMAR del Plan General de La Nucía.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 de la LOTUP, 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 Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
  - 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 las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y 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 la misma 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 esta ley.
- h) 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. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y el promotor 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.

Toda vez que el Sector PP-3 REYMAR dispone de ordenación pormenorizada - aprobada por Acuerdo plenario de fecha 30 de septiembre de 2005-, así como de Proyecto de Urbanización aprobado y Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, el objetivo del presente Programa de Actuación Integrada es únicamente la selección del agente urbanizador cuya función será ejecutar las determinaciones contenidas en dichos instrumentos urbanísticos.

## **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:

- 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 esta 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.
- 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.

Como se ha indicado anteriormente, toda vez que el Sector PP-3 REYMAR dispone de ordenación pormenorizada -aprobada por Acuerdo plenario de fecha 30 de septiembre de 2005-, así como de Proyecto de Urbanización aprobado y Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, el objetivo del presente Programa de Actuación Integrada es únicamente la selección del agente urbanizador cuya función será ejecutar las determinaciones contenidas en dichos instrumentos.

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 LA NUCÍA.**

El Ayuntamiento de La Nucía, 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 La Nucía 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 La Nucía 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 La Nucía en los términos del artículo 161 de la LOTUP.

#### **CUARTA.- RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS.**

Toda vez que el Sector cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, y dado que por Acuerdo plenario del Ayuntamiento de La Nucía de fecha 31 de enero de 2019 se acordó mantener la vigencia y eficacia del mismo, **las relaciones del agente urbanizador con los propietarios serán las definidas en el referido Proyecto de Reparcelación aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de diciembre de 2010 e inscrito en el Registro de la Propiedad en fecha 1 de julio de 2011**, por lo que **se mantendrá la opción de pago elegida** en su momento, sin perjuicio de los pactos que puedan alcanzarse conforme a lo establecido en el artículo 138 LOTUP.

Las cargas fijas totales del Programa de Actuación integrada ascienden a la cantidad de **2.592.649,07 euros (IVA excluido)** y serán satisfechas por los propietarios de suelo en el modo y forma establecidos en los artículos 143 y 149 de la LOTUP. A dicha cantidad habrá que incrementarle el importe de las cargas variables.

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

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Nucía de fecha 7 de agosto de 2019 se prevé la exacción de una “Cuota 0” correspondiente a los gastos de proyectos técnicos (plan parcial aprobado el 30 de septiembre de 2005, proyecto de urbanización aprobado el 30 de septiembre de 2005, proyecto de reparcelación aprobado el 2 de diciembre de 2010), que se cuantifican en el importe de 120.000,00 euros conforme a las determinaciones contenidas en la proposición jurídico-económica aprobada el 1 de abril de 2004.

El destinatario de dichos gastos será la mercantil VALDEPROCASA, S.L., por lo que dicho importe será consignado ante el Ayuntamiento de La Nucía.

Asimismo, en la “Cuota 0” se contemplarán los gastos acreditados satisfechos por el Ayuntamiento de La Nucía, correspondientes a la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, que se determinan en la cantidad de 15.627,88 euros.

#### **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.



## **SEXTA.- PLAZOS DE EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION 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 en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 127.1.c) de la LOTUP.

Los plazos de ejecución del programa serán los siguientes:

- a) **Iniciación de las obras de urbanización:** las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 3 meses desde la firma del convenio de programación.
- b) **Terminación de las obras de urbanización:** el plazo de ejecución de las obras será de 18 meses, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas legalmente establecidas.
- c) **Plazos de garantía:** el plazo de garantía será de 12 meses desde la recepción de las obras.
- d) **Plazo máximo de edificación de solares:** los solares se edificarán en el plazo máximo permitido en el artículo 179 LOTUP, esto es, 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 118.2 y 156 LOTUP. Sin embargo, el coste previsto de transformación del presente programa **-2.592.649,07 euros-** está por debajo del umbral que establece el artículo 156.2 de la LOTUP (5.225.000 euros). De ahí que no sean de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (concurrencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

## **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.

La garantía de promoción se podrá constituir por el Urbanizador por cualquiera de los medios y formas previstos en el artículo 150 LOTUP.

## **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 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.

## **DÉCIMA.- RÉGIMEN JURÍDICO.**

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.

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

Fdo.: Alfredo Francisco García Murcia  
AG VALORES, SL

Ayuntamiento de La Nucía  
El Alcalde-Presidente

El Secretario Municipal.