

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
“MEDINA” DE LLÍBER (ALICANTE).**

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN



PROMOTOR:



En Llíber, a ... de ... de 2017.

REUNIDOS

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

De otra parte, en calidad de Urbanizador, don Pedro J. Soliveres Tur, con DNI....., representante de la mercantil GARSIVA, SL, cuyo CIF es el número B-03787371, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Alicante, al folio 184, tomo 1.414, hoja número A-11.936, inscripción 1ª y domicilio social en Benissa, Avenida del País Valencià, nº 22.

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 Llíber, en sesión celebrada en fecha de de 2017, aprobatorio del Programa de Actuación Integrada Sector MEDINA de Llíber.

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 GARSIVA, 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 ACTUACION INTEGRADA.

El objeto del presente Programa de Actuación Integrada es el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable “Medina” de Llíber, cuyo Plan Parcial modificativo y Homologación Sectorial fue aprobado por Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 29 de marzo de 2001, publicada con sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 178, de 4 de agosto de 2001.

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.

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.

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 LLÍBER.

El Ayuntamiento de Llíber, 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 Llíber 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 Llíber 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.

No obstante preverse la ejecución de las obras a través de un único proyecto de urbanización, éste será desarrollado por etapas, debiendo obedecer la ejecución de las distintas fases a un desarrollo secuencial y coherente de las distintas infraestructuras que permita la recepción parcial de las mismas conforme a lo establecido en el artículo 161.2 de la LOTUP. En el proyecto de urbanización que forma parte integrante de la Alternativa Técnica se establece un Plan de etapas o fases de las obras de urbanización, definiendo las condiciones necesarias para recibir parcialmente cada fase.

La conservación de la urbanización será asumida por el Ayuntamiento de Llíber 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.

Las cargas totales del Programa de Actuación integrada ascienden a la cantidad de **5.047.002,11 euros (IVA no incluido)** y serán satisfechas por los propietarios de suelo en el modo y forma establecidos en los artículos 143 y 149 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.

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.

Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 30 días naturales desde la aprobación administrativa del proyecto de parcelación.

Conforme establece el artículo 109.5 de la LOTUP 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 161.1 de la LOTUP.

Los solares se edificarán en el plazo máximo establecido en el artículo 179 LOTUP (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 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 (conurrencia, 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 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, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Fdo.: Pedro J. Soliveres Tur
GARSIVA, SL

Ayuntamiento de Líber
El Alcalde

El Secretario Municipal.