



EDICTO

DON EDUARDO JORGE DOLÓN SÁNCHEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

HACE SABER: En cumplimiento del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de octubre de 2023 y en concreto el punto sexto del mismo, se procede al anuncio del texto íntegro del convenio de programación suscrito en relación con el expediente del Programa de Actuación Integrada y proyecto de Urbanización del Plan de Reforma Interior, "Enclave 3-Montecarlo"

CONVENIO DE PROGRAMACIÓN PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA "ENCLAVE 3 – MONTECARLO" P.G.O.U. DE TORREVIEJA

En Torre Vieja (Alicante), a 21 de diciembre de 2023

REUNIDOS

De una parte, **D. EDUARDO DOLÓN SÁNCHEZ**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torre Vieja.

De otra parte, **D. VICTOR MARCOS BAÑULS**, con D.N.I. ***58.18** y domicilio a efectos de la presente en Orihuela (Alicante) , CN-332 Alicante Cartagena Km 52.3.

Asiste como Fedatario Municipal, D. Fernando Domínguez Herrero.

INTERVIENEN

D. EDUARDO DOLÓN SÁNCHEZ, en calidad de Administración Urbanística Actuante, facultado para la firma del presente Convenio por Acuerdo, de fecha 13 de octubre de 2023, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torre Vieja - municipio en régimen de gran población- (Expte. JG/2023/77, relacionado con el 2944/2020).

El SR. MARCOS BAÑULS, en nombre y representación –como Administrador Único- de la mercantil **MARCOS Y BAÑULS, S.L.**, con C.I.F. B-53.161.394 y domicilio social en Orihuela (Alicante), CN-332 Alicante Cartagena Km 52.3. Dicha sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 1997, folio 105, hoja número A-40819-.

Los comparecientes manifiestan que los poderes que ostentan se hallan plenamente vigentes.



Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad para suscribir este Convenio y, en consecuencia

MANIFIESTAN

- I. Que el presente convenio urbanístico se formaliza en virtud de lo preceptuado en los artículos 117.4 y 120 (apdo. 2º y 3º) 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 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrevieja, en la citada sesión celebrada en fecha 13 de octubre de 2023, por medio del que se aprueba el Programa de Actuación Integrada del Plan de Reforma Interior del “Enclave 3 – Montecarlo” del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, adjudicando y asignando la condición de Agente Urbanizador, bajo el régimen de gestión por propietarios previsto en el artículo 124 del TRLOTUP, a la mercantil “Marcos y Bañuls, S.L.”.
- II. Que se suscribe el presente convenio urbanístico de programación -por el adjudicatario de la Actuación Integrada del PRI “Enclave 3 – Montecarlo” y por la Administración Actuante- cuyo objeto, de acuerdo con el artículo 117.4 de la LOTUP, constituye la regulación de los derechos y obligaciones del Urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa y de la Administración actuante, formalizándose de esta forma la propuesta definitiva de Convenio aprobada por el Ayuntamiento de Torrevieja, todo ello de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. DESIGNACIÓN DE URBANIZADOR

La condición de Urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del P.R.I. “Enclave 3 – Montecarlo”, de conformidad al Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrevieja en fecha 13 de octubre de 2023 en el expediente con referencia JG/2023/77 , recae en las mercantil “MARCOS Y BAÑULS, S.L.”, que la asume en la modalidad de gestión urbanística por los propietarios, regulada en el artículo 124 y concordantes de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

SEGUNDA. AMBITO DE ACTUACIÓN

Es el comprendido en el Plan de Reforma Interior del “Enclave 3 – Montecarlo” del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, delimitado en el instrumento de planeamiento de desarrollo –ordenación pormenorizada- del citado ámbito urbanístico y la documentación incorporada al Programa de Actuación Integrada aprobado para su transformación urbanística; siendo dicho ámbito en el que los propietarios de suelo materializaran sus derechos, de acuerdo con las determinaciones del Programa.

TERCERA. OBJETO DEL PROGRAMA

El objeto del presente Programa de Actuación Integrada es el desarrollo del definido P.R.I. “Enclave 3 – Montecarlo” del PGOU de Torrevieja. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 del TRLOTUP, el Programa de Actuación Integrada tiene los siguientes objetivos legales:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.



- b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución única del PRI “Enclave 3 – Montecarlo” y parcelas que comprende, realizando como mínimo las siguientes obras:
1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
 2. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 3. 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. Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
 5. Red de alumbrado público.
 6. 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. Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.
 2. 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.

El ámbito del PRI “Enclave 3 – Montecarlo” dispone de ordenación pormenorizada aprobada y, por tanto, el Programa de Actuación Integrada de referencia dotara de instrumento de ejecución (proyecto de urbanización) y de gestión (proyecto de reparcelación) al precitado ámbito para su desarrollo y transformación urbanística, designando y seleccionando al agente urbanizador y cuya función será ejecutar las determinaciones contenidas en dichos instrumentos urbanísticos.

CUARTA. COMPROMISOS DEL URBANIZADOR.



De acuerdo con lo establecido en el artículo 118 del 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.
- 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 y, dentro del marco legal, a los compromisos contraídos al aprobarse dicho Programa.

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

QUINTA. COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA, ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

El Ayuntamiento de Torrevieja, con carácter general, actuará como Administración actuante del Programa de Actuación Integrada del PRI "Enclave 3 – Montecarlo", 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, 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 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 Torrevieja, en los términos del artículo 169 del TLOTUP.

SEXTA. RELACIONES DEL URBANIZADOR CON EL AYUNTAMIENTO

Según señala el artículo 144 del TRLOTUP, las relaciones entre el Ayuntamiento de Torrevieja y el Urbanizador se regirán, en primer lugar, por los pactos lícitos que libremente convengan; y, en coherencia con ello, se procurará que la reparcelación sea voluntaria. En



defecto de acuerdo voluntario, cuya imposibilidad habrá de justificarse, regirán las reglas establecidas en la Ley.

Las cargas totales del PAI ascienden a la cantidad de DOS MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS IVA NO INCLUIDO (2.714.653,28.-Euros sin IVA) de conformidad a la proposición jurídico económica aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torre Vieja, en fecha 13 de octubre de 2023, serán satisfechas por los propietarios de suelo en el modo y forma establecidos en los artículos 149 y 156 del TRLOTUP.

El cobro de las cuotas de urbanización en metálico exigirá previamente la autorización administrativa en los términos del artículo 156 del TRLOTUP.

SEPTIMA. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los derechos y deberes de los propietarios se regularán por lo dispuesto en 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 lo que resulte de aplicación al PAI.

Establece el artículo 144 del TRLOTUP, la aplicación del Principio de libertad de pactos en las relaciones entre los propietarios y el urbanizador, esto es, dichas relaciones se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en el citado texto legal. En todo caso, la administración actuante tutelaré con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas a las que afecte.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo vienen regulados en el artículo 145 del TRLOTUP.

El artículo 146 del TRLOTUP regula las posiciones básicas de la persona propietaria ante el programa de actuación integrada y sus efectos. Las personas propietarias que resulten afectadas por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse a él de forma expresa o no adherirse; así y en caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en el TRLOTUP y en la legislación estatal de suelo. Las personas propietarias que se adhieren al programa de actuación integrada están obligadas a asumir las cargas y obligaciones establecidas en él, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

- a) Retribuir al agente urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.
- b) Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.



El artículo 149.1 del TRLOTUP preceptúa que las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 del TRLOTUP, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas. Por su parte, el artículo 156 del TRLOTUP regula el pago de la retribución al agente urbanizador, así y de conformidad al mismo:

- i. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación (con el coeficiente de canje único aprobado por la Administración Actuante y contenido en la proposición jurídico-económica del Programa de Actuación Integrada).
- ii. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente.

OCTAVA. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

Conforme establece el artículo 115 del 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 superior a cinco años.

El Programa se desarrollará en los siguientes plazos:

- Presentación del Proyecto de Reparcelación: Sin perjuicio de que la formalización del Proyecto de Reparcelación es facultad del Ayuntamiento, haciendo uso de la previsión del art. 86.2 del TRLOTUP, será el Agente Urbanizador quien presente propuesta completa. Ello en el plazo de dos (2) meses, tras la firma del Convenio de Programación y la finalización del plazo conferido en el emplazamiento a efectuar a las personas propietarias para que decidan su participación en el Programa de Actuación Integrada -artículo 147 del TRLOTUP, así como previa justificación de las negociaciones realizadas para alcanzar una reparcelación voluntaria o, en su caso las razones de su imposibilidad.
- Iniciación de las obras de urbanización: se iniciarán en el plazo máximo de 30 días naturales desde la disponibilidad –por el Agente Urbanizador y Administración Actuante- de los terrenos, que se entenderá en todo caso que se produce con la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación o cualquier otro documento análogo mediante acto que haya puesto fin a la vía administrativa.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: será de tres -3- años desde la firma del Acta de Replanteo, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas previstas legalmente.
- Plazos de garantía: será de 12 meses desde la recepción de las obras.



- Plazo máximo de edificación de solares: los solares se edificarán en el plazo máximo de 6 años, conforme al artículo 188.1 del TRLOTUP..
- Las actuaciones y trámites que han de realizarse tras la aprobación del Programa seguirán el orden y los plazos señalados en el TRLOTUP, en la redacción dada por la Ley 1/2019.
- Plazo para la presentación, en su caso, de textos refundidos de los instrumentos urbanísticos del PAI: se establece el plazo de dos -2- meses desde la recepción del requerimiento efectuado, a dichos efectos, por la Administración Actuante.
- Plazo para la presentación del documento acreditativo de inscripción en el Registro de propiedad: se establece el plazo de 15 días hábiles a partir de su inscripción.
- Plazo para la presentación de la Cuenta de Liquidación Definitiva: se presentará en el plazo de dos meses, contados desde la firma del Acta de recepción de las obras.

NOVENA. 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 lo prevenido en el régimen de gestión por propietarios para la transformación del ámbito urbanístico de referencia y, en concreto, lo dispuesto en el artículo 163 del TRLOTUP. Al ser el coste previsto de transformación del presente programa, esto es, 2.714.653,28.-Euros (sin iva), nos encontramos por debajo del umbral que establece el artículo 163.2 del TRLOTUP (4.845.000,00.-Euros)).

En consecuencia, no serán de aplicación al presente programa de actuación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (conurrencia, calificación del contratista, etc.) que señala el citado apartado 2º del artículo 163 del TRLOTUP.

Como señala el apartado 3º del citado precepto (art. 163 del TRLOTUP), la relación del agente urbanizador con la empresa constructora tiene carácter privado; la administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

DECIMOPRIMERA. GARANTÍA DE PROMOCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 del TRLOTUP, la mercantil MARCOS Y BAÑULS, S.L., asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva hasta al menos un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por TRLOTUP en desarrollo del Programa (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).

La garantía de promoción se podrá constituir por el Urbanizador por cualquiera de los medios y formas previstos en el artículo 158 del TRLOTUP.

DECIMOSEGUNDA. RÉGIMEN DE PENALIZACIONES



El incumplimiento de los plazos administrativos y/o demora en la ejecución de las obras, podrá conllevar la capacidad de resolución o caducidad del Programa de conformidad a la normativa urbanística aplicable; determinándose, para todo retraso, la aplicación de las previsiones del artículo 193.3 LCSP tanto para el incumplimiento de plazos parciales, según los trámites previstos en el presente Convenio, como el plazo total para la ejecución y entrega de las obras de urbanización.

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

El PAI se llevará a cabo conforme a las estipulaciones del presente Convenio, a la Proposición Jurídico-económica, a los demás documentos -técnicos y jurídicos- integrantes del mismo -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 PAI, hasta su finalización -tales como modificaciones del Programa, retasación de cargas, subcontratación, etcétera-, se estará a lo establecido al respecto por el vigente TRLOTUP.

Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa previstas en el artículo 171 del TRLOTUP, así como las causas de remoción del Urbanizador en sus funciones contenidas en el precitado precepto.

DECIMOQUINTA. RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

Resultan aplicables el 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 (DOCV nº 9129, de fecha 16.07.2021); el Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana (BOE 31.10.2015) y demás normativa de derecho público y privado que, en su caso, resulte de aplicación.

En lo no previsto en este Convenio y en la legislación urbanística vigente autonómica y estatal, le será de aplicación lo dispuesto para los Convenios Urbanístico en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Igualmente, será de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 Torrevieja, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, se firma el presente Convenio urbanístico, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, por duplicado ejemplar, ante el Fedatario del Ayuntamiento de Torrevieja, que da fe.

Nª REGISTRO DE PROGRAMA:1/2023/RPA/AI

FECHA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN:12/12/2023

Torrevieja, 3 de enero de 2024
El Alcalde-Presidente
Fdo.: Eduardo Jorge Dolón Sánchez

