

**ÁREA DE REPARTO Nº 81  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52  
PLAN GENERAL DE TORREVIEJA**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
SISTEMA DE GESTIÓN  
POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS**



**PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO  
DE PROGRAMACIÓN**

**ALICANTE CITY, SLU**

TORREVIEJA, JULIO 2022

En Torreveja, a ... de ... de 2022.

## REUNIDOS

De una parte, en calidad de Administración actuante, el **Ayuntamiento de Torreveja**, y en su nombre y representación el Alcalde de Torreveja, 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 **ALICANTE CITY, SLU**, cuyo CIF es el número B-05464292, y domicilio social en Alcobendas (Madrid), Avenida de Europa, nº 19, código postal 28108.

## 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 Torreveja, en sesión celebrada en fecha de de , aprobatorio del Programa de Actuación Integrada del Área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja.

En ese acuerdo plenario, el Ayuntamiento de Torreveja resolvió programar el ámbito del área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja por el régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, regulado en el artículo 124 y concordantes TRLOTUP, adjudicando dicho Programa a la mercantil ALICANTE CITY, 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 desarrollo del Área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja.

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.

### **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.

### **TERCERA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA.**

El Ayuntamiento de Torreveja, 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 Torreveja 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 Torreveja 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 Torreveja 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 registrarán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Las cargas totales del Programa de Actuación integrada ascienden a la cantidad de **4.850.902,45 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.

El Proyecto de reparcelación se presentará en el plazo el proyecto de reparcelación se presentará en el plazo máximo de tres meses desde que finalice el plazo previsto en el artículo 148 TRLOTUP.

Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 6 meses desde la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

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 (5.350.000 euros<sup>1</sup>). 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.

---

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

### **OCTAVA.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN.**

El Urbanizador asegurará el cumplimiento de sus compromisos adquiridos en su condición de tal, con una garantía definitiva del 2% del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada, lo que asciende a la cantidad de **97.018,05 euros**, hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 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 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.

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.: Jesús Madrid Quesada  
ALICANTE CITY, SLU

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA  
El Alcalde