

**PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO REGULADOR DEL PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PP-24  
“PARAIS NORD” DEL PGOU DE VILAJOIOSA (ALICANTE).**

En la Casa Consistorial de Vilajoiosa, a [\*] de [\*] de 2023.

## REUNIDOS

De una parte, en calidad de Administración actuante, el AYUNTAMIENTO DE VILAJIOIOSA, y en su nombre y representación [\*], y el Secretario General D. [\*] que da fe del acto.

De otra parte, en calidad de Agente Urbanizador, la AIU del PP-24 de Vilajoiosa, con C.I.F. núm. G-53686770 y domiciliada en Partida Paraíso, 83, Villa Ana, 03570 Vilajoiosa (Alicante), representada por D<sup>a</sup>. Ana-Lucía Sevilla Llinares con N.I.F. núm. 21435125-E.

## MANIFIESTAN

**Primero.-** Mediante Resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 7 de abril de 1999, se aprobó definitivamente el Plan General de la Vilajoiosa en el que se califica como Suelo Urbanizable No Pormenorizado el Sector de Planeamiento PP-24 “Parais Nord”.

Dicha aprobación fue publicada en el BOP, de 30 de julio de 1999.

**Segundo.-** La A.I.U., constituida el 13/agosto/2002, presentó formalmente una solicitud de tramitación de un Plan Parcial y un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector PP-24 “Parais Nord”, documentos que fueron anulados por Sentencia Judicial, lo que ha supuesto la tramitación de un nuevo PAI junto a la Evaluación de Impacto Ambiental.

**Tercero.-** La A.I.U. promotora del PAI, ha acreditado en el expediente que es la titular de una superficie superior al 60% de la actuación conforme al art. 120.1.b) TRLOTUP/21, y, por ello,, por ello, corresponde aplicar al PAI la modalidad de “Gestión por personas propietarias” lo que implica la adjudicación a la A.I.U. la condición de Agente Urbanizador en régimen de excepción licitatoria.

**Cuarto.-** El Ayuntamiento ha requerido a la A.I.U. la presentación de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica correspondientes al PAI del Sector PP-24 “Parais Nord” antes del 27/06/23.

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- OBJETO DE PROGRAMACIÓN.**

1. El objeto del presente PAI consiste en el desarrollo urbanístico del Sector de Planeamiento PP-24 “Parais Nord” del PGOU de Vilajoiosa.
2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 del TRLOTUP/21, los Programas de Actuación Integrada tienen los siguientes objetivos legales con carácter general:
  - 1) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
  - 2) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
    - a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
    - b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
    - c) Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
    - d) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
    - e) Red de alumbrado público.
    - f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
  - 3) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
  - 4) 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.

- 5) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
  - a) Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.
  - b) Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.
- 6) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- 7) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en la ley.
- 8) Garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas en su caso por una actuación, a través de una oferta por el promotor de una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial.

#### **SEGUNDA.- COMPROMISOS DE LA A.I.U. PP-24 COMO AGENTE URBANIZADOR.**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 118 del TRLOTUP/21, el Agente Urbanizador debe llevar a cabo las siguientes actuaciones con carácter general:

- 1) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- 2) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- 3) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con lo previsto en la 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.
- 4) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- 5) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución.
- 6) Asumir la adquisición de los terrenos que en su caso sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.

- 7) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, cuando así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de éste.

**2.** La A.I.U. PP-24, como Agente Urbanizador del PAI, cumplirá sus funciones y compromisos con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el PAI, el presente Convenio Urbanístico y la legislación aplicable.

### **TERCERA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE LA VILAJOIOSA.**

- 1.** El Ayuntamiento de la Vilajoiosa actuará como Administración actuante con plena observancia de los principios establecidos en los artículos 3, 4 y concordantes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y los artículos 2, 140 y concordantes del TRLOTUP/21.
- 2.** En especial, el Ayuntamiento de la Vilajoiosa adquiere el compromiso de que tramitará y aprobará los procedimientos y/o instrumentos de ejecución del PAI para el desarrollo con la mayor celeridad y eficacia posible en los plazos que establecen las leyes para cada procedimiento.
- 3.** El Ayuntamiento de la Vilajoiosa 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 PAI.
- 4.** El Ayuntamiento de la Vilajoiosa adquiere el compromiso de recibir las Obras de Urbanización objeto del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector PP-24, una vez se certifique por la dirección de obras su finalización y se revise por los técnicos municipales, sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con total sujeción al Proyecto de Urbanización. Será posible la recepción parcial de las Obras de Urbanización en los términos del artículo 168.2 del TRLOTUP/21.
- 5.** La conservación de la Urbanización será asumida por el Ayuntamiento de la Vilajoiosa en los términos del artículo 169 del TRLOTUP/21.

### **CUARTA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

- 1.** Las Obras de Urbanización del PAI se llevarán a cabo en el plazo máximo de 24 meses desde el levantamiento de la correspondiente acta de replanteo de inicio de las obras. El levantamiento del acta de replanteo tendrá lugar dentro del plazo máximo de un mes desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los plazos señalados en el apartado precedente serán susceptibles de prórrogas expresas otorgadas, por causa justificada, antes de la fecha prevista de caducidad de la programación, sin que puedan superar un plazo total adicional de cinco años, de conformidad con lo establecido en el artículo 115.5 del TRLOTUP/21.

3. Lo anterior se entiende sin perjuicio de que las partes pactan expresamente que los plazos se entenderán suspendidos automáticamente como consecuencia de causas de fuerza mayor, tales como, y sin ánimo exhaustivo, acontecimientos catastróficos, epidemias y pandemias, catástrofes naturales y meteorológicas, huelgas, incendios, explosiones, emergencias, así como cualquier otro hecho o impedimento de fuerza mayor que no permita el cumplimiento de los citados plazos.

#### **QUINTA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL AGENTE URBANIZADOR.**

1. La contratación por la A.I.U. PP-24 de las Obras de Urbanización PAI se ajustará a pública licitación de acuerdo con lo previsto en el artículo 163.2 del TRLOTUP/21 en el caso de que el importe del presupuesto de ejecución de las Obras de Urbanización supere el umbral legalmente fijado al efecto.

2. Para el caso de que la contratación de las Obras Urbanización no estuviera sujeta a pública licitación por no superar el importe del presupuesto de ejecución de las Obras de Urbanización el umbral referido, la A.I.U. procederá a contratar las Obras de Urbanización con una empresa constructora solvente y bajo el criterio y finalidad de obtener las mejores condiciones económicas y siempre sin menoscabo alguno de la calidad de las Obras de Urbanización ni de la calidad global de la actuación.

3. La relación entre el Agente Urbanizador y el empresario Constructor tiene naturaleza privada.

#### **SEXTA.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN.**

1. La A.I.U. PP-24 asegura el cumplimiento de sus obligaciones adquiridas en su condición de Agente Urbanizador del PAI, con una garantía del cinco por cien (5%) del valor de las cargas de urbanización previstas en el citado PAI.

2. En este sentido, la AIU PP24 se compromete a prestar la garantía que se exija a favor de la citada Administración municipal.

3. En cualquier caso, la garantía podrá ser minorada por el menor importe que pueda derivar de la baja que eventualmente se obtuviera como consecuencia de la contratación de las Obras de Urbanización en los términos de este Convenio Urbanístico regulador y de la legislación aplicable. También se podrá minorar la garantía a medida que vaya ejecutando la A.I.U. PP-24 las Obras de

Urbanización de la actuación en función de la proporción de obra de urbanización restante en cada momento.

4. Para proceder a la minoración de la garantía en cualquiera de los dos supuestos previstos en el párrafo anterior, la A.I.U. PP-24 deberá solicitar formalmente, por escrito, al Ayuntamiento de la Vilajoiosa dicha minoración justificando la misma. El Ayuntamiento de la Vilajoiosa deberá emitir respuesta expresa a La A.I.U. PP-24 en relación con la solicitud planteada en el plazo de quince días hábiles desde que esta hubiera tenido entrada en el registro de dicha Administración municipal. En el supuesto de que, en el referido plazo de quince días hábiles, el Ayuntamiento de la Vilajoiosa no emitiera respuesta expresa en relación con la solicitud planteada, la falta de respuesta del Ayuntamiento de la Vilajoiosa deberá entenderse como favorable a la minoración solicitada y se procederá a la misma en los términos planteados por la A.I.U. PP-24.

#### **SÉPTIMA.- POSIBLE FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.**

1. Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa de Actuación Integrada previstas en el artículo 171 del TRLOTUP/21, así como las causas de remoción del Agente Urbanizador en sus funciones del citado artículo del TRLOTUP/21.

2. Para las exigencias de indemnizaciones se estará a los casos que proceda de acuerdo con la ley.

#### **OCTAVA.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.**

1. El presente convenio urbanístico se atenderá a lo dispuesto en el TRLOTUP/21 y demás normativa de derecho público y privado que, en su caso, resulte de aplicación.

2. 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 competentes en la Vilajoiosa, 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.:**

El Agente Urbanizador

---

**Fdo.:**

El Concejal Delegado

---

**Fdo.:**

El/la Secretario/a Municipal