CONVENIO URBANÍSTICO

REUNIDOS

De una parte, en calidad de Administración actuante, el **AYUNTAMIENTO DE BENIDORM,** y en su nombre y representación el Alcalde de Benidorm, D,_____ ,y actuando como fedatario público_el Secretario de la Corporación, D._____ .

Y de otra parte, en calidad de Urbanizador, D._____, con DNI _____, representante de la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CIUDAD MEDICO RESIDENCIAL DE BENIDORM** con CIF V-75558403, constituida en Escritura pública de fecha 17-10-2024, otorgada ante el Notario de Benidorm D. Luis María Sánchez Bernal, al número 2013 de su protocolo y domicilio en Valencia, Calle Teular, Número 3, Planta 1, Puerta 2, Algemesí, CP 46680.

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 Benidorm, en sesión celebrada en fecha de _____ , por el que se aprueba el Programa de Actuación Integrada del Sector Plan Parcial 4/1 Ciudad Medico Residencial del PGMOU de Benidorm.

En dicho acuerdo plenario, el Ayuntamiento de Benidorm resolvió programar el ámbito del Sector de suelo urbanizable Plan Parcial 4/1 Ciudad Medico Residencial del PGOU de Benidorm por el régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, regulado en el artículo 124 y concordantes TRLOTUP, adjudicando el Programa de Actuación Integrada a la **Agrupación de Interés Urbanístico Ciudad Médico Residencial de Benidorm**, 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 de las determinaciones urbanísticas del Sector PP 4/1 del PGMOU de Benidorm.

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.

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 BENIDORM.

El Ayuntamiento de Benidorm, 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 Benidorm, 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 Benidorm 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 Benidorm 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 regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Las cargas totales del Programa de Actuación integrada ascienden a la cantidad de **48.365.325,53 € 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 coeficiente de canje, para quien opte por esta fórmula de retribución, se establece en el 50%.

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.

a) **Presentación del proyecto de reparcelación:** el proyecto de reparcelación se presentará en el plazo máximo de **3 meses** desde que finalice el plazo previsto en el artículo 148 TRLOTUP.

b) **Licitación de las obras de urbanización:** las obras de urbanización se licitarán en el plazo de **6 meses** desde la aprobación del Proyecto de reparcelación.

c) **Iniciación de las obras de urbanización:** 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.

d) **Terminación de las obras de urbanización:** el plazo de ejecución de las obras será de **48 meses**, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas legalmente establecidas.

e) **Plazos de garantía:** el plazo de garantía será de 12 meses desde la recepción de las obras.

f) **Plazo máximo de edificación de solares:** los solares se edificarán en el plazo máximo establecido en el artículo 188 TRLOTUP, esto es, 6 años.

SÉPTIMA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL URBANIZADOR.

Toda vez que el coste previsto de transformación del presente programa supera el umbral que establece el artículo 163.2 TRLOTUP (5.350.000 euros2), resulta de aplicación lo establecido en el artículo 163 TRLOTUP, cuyo tenor literal es:

> Artículo 163. La empresa constructora.
> 1. Se denomina empresa constructora a la responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa de actuación integrada.
> 2. Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:
> a) La empresa constructora será seleccionada por el agente urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.
> b) El proceso de selección de la empresa constructora utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a la parte propietaria.
> c) El agente urbanizador debe justificar, ante la administración, que la selección de la empresa constructora cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se

proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a las personas propietarias interesadas y estará depositada en los archivos públicos.

d) El agente urbanizador asumirá, por sí mismo o por una tercera persona, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

3. La relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. 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.

OCTAVA.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 TRLOTUP, la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR PP 4/1 asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del 2% del valor de las cargas de urbanización previstas en el Programa, lo que asciende a la cantidad de **967.306,51 euros**, 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 garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación conforme establece el artículo 158.2 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 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 atendrá 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:

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
DEL SECTOR PP 4/1 DEL PGOU DE BENIDORM

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM