



**CONTRATO PARA EL DESPLIEGUE
Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE
ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR TO-4 DEL PLAN GENERAL
DE ELCHE.**



PREÁMBULO

El presente Contrato se formaliza en cumplimiento de lo previsto en el artículo 138 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), en relación con lo dispuesto en los artículos 331 y 332 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU), aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, así como en atención a lo dispuesto en el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Elche, adoptado en Sesión Plenaria de fecha 30 de junio de 2008, por el que se acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada del Sector TO-4 del Plan General de Elche (PGOU) y adjudicar la condición de Agente Urbanizador a la INSTITUCIÓN FERIAL ALICANTINA para la gestión indirecta del citado Programa, con el fin de acometer de forma integrada la urbanización de la Unidad de Ejecución Única del referido sector de suelo urbanizable.

Este Contrato tiene por objeto regular las relaciones y compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la mencionada actuación integrada, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación.



En Elche, a 23 de diciembre de 2008.

COMPARECEN

De una parte, Don Alejandro Pérez García, Teniente Alcalde de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Elche, con domicilio en Plaça de Baix, número 1, y con NIF 600467432, estando facultado para la firma del presente contrato por Acuerdo Plenario de 30 de junio de 2008.

De otra, Don _____, mayor de edad, con DNI número _____, actuando en nombre y representación de INSTITUCIÓN FERIA ALICANTINA, según representación que consta debidamente acreditada, con CIF número G-03021730, y domicilio social en Palacio Ferial, Carretera Nacional 340, Km 731, 03320-Elx.

En lo sucesivo, recibirán la denominación conjunta de "las partes".

Y Don José Ignacio Fernández Martín, en su condición de Vicesecretario General del Excmo. Ayuntamiento de Elche.

INTERVIENEN

Don Alejandro Pérez García, en su calidad de Teniente Alcalde de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Elche, con competencia por decreto de delegación del Sr. Alcalde de fecha 25 de Junio de 2007.

Don _____, en su calidad de Director General de INSTITUCIÓN FERIA ALICANTINA.

Don José Ignacio Fernández Martín, en su condición de Vicesecretario General del Ayuntamiento de Elche, y a los efectos de dar fe del acto, a tenor de lo establecido en el artículo 2.h) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

Las partes se reconocen mutuamente capacidad legal para obligarse y necesaria para el otorgamiento del Contrato para el despliegue y ejecución del Programa de Actuación Integrada del Sector TO-4 del Plan General de Elche y, a tal efecto,





EXPONEN

- I. Que el Ayuntamiento Pleno de Elche mediante acuerdo plenario de fecha 26 de marzo de 2007, acordó iniciar el procedimiento de gestión indirecta para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada del Sector TO-4 del Plan General de Elche, aprobando las Bases Particulares del concurso para la programación de la Actuación Integrada.
- II. Que el concurso fue convocado mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea de 16 de mayo de 2007 y en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana de fecha 19 de junio de 2007, para la selección de Urbanizador y gestión indirecta del referido Programa.
- III. Que en Sesión Plenaria de fecha 30 de junio de 2008, el Excmo. Ayuntamiento de Elche acordó aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector TO-4 del Plan General de Elche y adjudicar la condición de agente urbanizador a INSTITUCIÓN Ferial Alicantina, quedando supeditada la eficacia de dicho acuerdo a la aportación del documento refundido del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, todo ello en los términos establecidos en el Ordinal Segundo de la parte dispositiva del citado Acuerdo Plenario.
- IV. Que, con Registro de Entrada de fecha 24 de septiembre de 2008, INSTITUCIÓN Ferial Alicantina presentó el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización acompañando ejemplar del Plan Parcial ajustado a los términos del Acuerdo del Pleno de 30 de junio de 2008.
- V. Que mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Elche, adoptado en Sesión celebrada el día 7 de noviembre de 2008, se aprueba el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, habiéndose verificado por los responsables municipales la adecuación del Plan Parcial presentado por INSTITUCIÓN Ferial Alicantina en fecha 24 de septiembre de 2008, a los términos del Acuerdo Plenario de 30 de junio de 2008.
- VI. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el citado Acuerdo Plenario de 30 de junio de 2008, el artículo 331 del ROG TU y la Base XVI.5 de las Bases Particulares, con anterioridad a la formalización del presente contrato, IFA ha acreditado ante el Ayuntamiento de Elche la constitución de garantía definitiva por importe de 3.508.427 euros, correspondiente al diez por ciento del valor de las cargas de urbanización del Programa de Actuación Integrada, IVA incluido. Se adjunta como **Anexo I** al presente Contrato, justificante de ingreso del aval constituido por INSTITUCIÓN Ferial Alicantina.



- VII. Que a tenor de todo lo expuesto y de conformidad con lo establecido en el artículo 138 de la LUV y correlativos del ROGTU, se formaliza, en tiempo y forma, el Contrato para el despliegue y ejecución del Programa de Actuación Integrada del Sector TO-4 del Plan General de Elche, con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS

1. OBJETO Y ÁMBITO.

El presente Contrato tiene por objeto establecer las condiciones derivadas de la relación entre el Excmo. Ayuntamiento de Elche e INSTITUCIÓN FERIA ALICANTINA, en calidad de Urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector TO-4 del Plan General de Elche (PAI), a los efectos de ejecutar de forma íntegra la urbanización de la Unidad de Ejecución Única de suelo urbanizable industrial del Sector TO-4 del PGOU de Elche, de conformidad con lo dispuesto en el PAI (Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica) formulada por INSTITUCIÓN FERIA ALICANTINA, en los términos establecidos en el Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Elche de fecha 30 de junio de 2008, por el que se aprueba dicho PAI.

2. RÉGIMEN JURÍDICO

Las actuaciones que para la ejecución de la actuación urbanística haya de efectuar el Urbanizador, se registrarán, por orden de prelación, por:

1. Las Bases Particulares para la Selección y Adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector TO-4 (Torrellano) del Plan General (en adelante, Bases Particulares).
2. La Ordenanza Reguladora de las Bases Generales, aprobada definitivamente por Acuerdo Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Elche, de 6 de noviembre de 2006, modificada por acuerdo Plenario de 30 de julio de 2007.
3. El presente contrato.

En todo lo no previsto en los documentos ahora relacionados será de aplicación lo dispuesto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) y el Reglamento para la Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana (ROGTU).

Serán asimismo de aplicación supletoria las disposiciones relativas al contrato de servicios contenidas en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y su legislación de desarrollo.





3. CONFORMIDAD CON LAS BASES PARTICULARES DE PROGRAMACIÓN.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 138 apartado 3. i) y apartado 4 de la LUV se adjunta como Anexo II al presente Contrato copia de las Bases Particulares reguladoras del Programa, que se firma por las partes en prueba de conformidad con las mismas.

4. OBLIGACIONES LEGALES DEL URBANIZADOR.

INSTITUCIÓN FERIAL ALICANTINA se constituye como Urbanizador responsable de ejecutar la actuación integrada según lo dispuesto en el artículo 119 de la LUV.

En este sentido, el Urbanizador asume como obligación principal el desarrollo de las obras de urbanización del ámbito de actuación anteriormente descrito y que se contemplan en el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de noviembre de 2008 que integra la Alternativa Técnica presentada por la INSTITUCIÓN FERIAL ALICANTINA, en los plazos previstos en este Contrato, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran ser tramitadas y aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Elche. Asimismo, el Urbanizador se compromete a redactar los Proyectos de Reparcelación, voluntaria o forzosa, que sean necesarios para ejecutar la urbanización, y en su caso, las hojas de liquidación que hubieran de elaborarse para girar las cuotas de urbanización a los propietarios afectados por esta Actuación integrada.

Igualmente, INSTITUCIÓN FERIAL ALICANTINA procederá a la redacción de cualesquiera otros proyectos o documentos que eventualmente resultaran necesarios para la realización de las obras de urbanización, los elevará al Excmo. Ayuntamiento de Elche y, en caso de resultar aprobados, procederá a la licitación de las obras y a su financiación cuando así proceda de conformidad con lo dispuesto en la LUV.

Del mismo modo, el Urbanizador asume como obligación esencial la entrega a la Corporación Municipal de los terrenos dotacionales con destino público (vialés, equipamientos y zonas verdes), y materializar en cualquiera de las formas legalmente admisibles la cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de Elche del 10 por 100 del Aprovechamiento Objetivo, al estar clasificado el suelo incluido en el ámbito de esta actuación como Suelo Urbanizable.

5.-MAGNITUDES URBANISTICAS ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Elche, de 30 de junio de 2008, se establecen las siguientes magnitudes:





- Superficie del Área de Reparto es 396.894,28 m²s
- Edificabilidad bruta: Se divide en dos conceptos, 187.731 m²t uso lucrativo y 16.719,70 m²t uso dotacional privado.
- Parcela mínima de resultado:
 1. Las ubicadas en zonas de uso ferial: 191.00 m²s
 2. Resto de parcelas edificables: 500 m²s según clave 11^a

Una vez aplicada la fórmula resulta que:

1. Para adquirir parcela en la manzana de uso ferial: 392.760, 82 m²s
2. Para adquirir parcela en el resto de manzanas: 1.174,54 m²s

En relación a los usos que se establecen en el Plan Parcial y a efectos del reparto de las cargas de urbanización, se considerará la edificabilidad total de cada parcela como la suma de las edificabilidades lucrativa-terciaria y dotacional privada, y además se ponderarán las zonas o parcelas de titularidad privada destinada a aparcamiento de uso público. Todo ello de acuerdo con la siguiente fórmula:

1= (uso lucrativo terciario + uso dotacional privado) + uso aparcamiento público:

6. DESGLOSE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

De conformidad con lo establecido en la Proposición Jurídico-Económica presentada y en atención a lo que resulta de lo dispuesto en el Acuerdo Plenario de 30 de junio de 2008, las cargas para el desarrollo integrado del ámbito objeto de actuación del presente PAI, ascienden a **27.495.504,27 €, IVA NO INCLUIDO**.

Dicho importe queda desglosado en las siguientes partidas:

6.1 Obras de urbanización.

El importe total de las obras de urbanización es de **27.495.504,27 € IVA NO INCLUIDO**, que se desglosan de la siguiente forma:

A) Presupuesto de Licitación de obra sin IVA:

El importe total de las obras de urbanización ascienden a la cantidad de **25.436.766,84 € IVA NO INCLUIDO**. Este importe representa el presupuesto de licitación de las obras de urbanización del presente ámbito urbanístico, según lo dispuesto en el artículo 127.2.a de la LUV y artículo 303 del ROGTU, y cuyo desglose se acompaña como **Anexo III**.



B) *Proyectos y dirección de obra.*

El coste total de los proyectos técnicos y dirección de obra necesarios para la ejecución material de las obras, asciende a la cantidad de **2.058.737,43 € IVA NO INCLUIDO.**

6.2 Gastos de gestión.

De acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo Plenario de 30 de junio de 2008, los gastos de gestión; tanto a contratar con terceros como costes estructurales internos del Urbanizador, se cifran en el 2 por 100 de la suma de la partida anterior, ascendiendo a la cantidad de **549.910,09 € IVA NO INCLUIDO.**

6.3 Beneficio del Urbanizador.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 168.1 d) LUV, se incluye entre las cargas de urbanización contempladas en la presente Proposición Jurídico-Económica, el **beneficio del Urbanizador**, beneficio empresarial propio al que INSTITUCIÓN FERIA ALICANTINA, como agente público Urbanizador, tiene derecho por el cometido legal de promover y financiar la Actuación Integrada, gestionando las operaciones materiales y jurídicas precisas para dotar a la Unidad de Ejecución de las infraestructuras de urbanización, y asumiendo el riesgo empresarial de su actividad económica como promotor inmobiliario.

Este beneficio empresarial propio se cifra en el 8 por 100 de la partida de obras de urbanización establecida en el apartado 6.1 anterior, ascendiendo a la cantidad de **2.199.640,34 € IVA NO INCLUIDO.**

6.4 Resumen total de las cargas de urbanización.

El total de cargas sumando los conceptos anteriores es de **30.245.054,70 € IVA NO INCLUIDO**

CONCEPTO	Importe (€)
1. Obras de urbanización	
1.1 Presupuesto de licitación de obra sin IVA:	25.436.766,84
1.2 Proyectos y dirección de obra:	2.058.737,43
	Total (1.1+1.2)
	27.495.504,27
2. Gastos de Gestión	549.910,09
3. Beneficio del Urbanizador	2.199.640,34
Total Cargas	30.245.054,70
16% IVA	4.839.208,75
Total Cargas IVA INCLUIDO	35.084.263,45





6.5 Gastos variables e indemnizaciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 305 ROGTU, el presupuesto de las cargas de urbanización no incluye el coste de las indemnizaciones ni los gastos variables mencionados en el artículo 126.j) LUV, cuya estimación preliminar se contiene en la Alternativa Técnica y que se calculará con precisión en el Proyecto de Reparcelación.

- Gastos variables:

De conformidad con lo dispuesto en la proposición jurídico-económica y a tenor de lo dispuesto en el artículo 308 del ROGTU, no se consideró la existencia de gastos variables cuya cuantía no se podía determinar por la concurrencia de ofertas.

- Indemnizaciones:

Sin perjuicio de la indemnización individualizada que corresponda a los interesados por construcciones y plantaciones que deban desaparecer, en la Alternativa Técnica se fija una estimación preliminar por importe de 118.000€, sin perjuicio de su valoración definitiva en el Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, tendrán la consideración de indemnizaciones el valor del justiprecio de los terrenos que se determine en los proyectos de expropiación derivados de todas las conexiones externas del Sector, de canales y balsas de laminación, o compensación económica equivalente que les sea reconocida a los propietarios en el marco del Proyecto de Reparcelación, cuya fijación resultaba de imposible cuantificación por parte del Urbanizador en su Proposición Jurídico Económica.

- Retasación de cargas:

Se procederá a la retasación de las cargas de urbanización en los supuestos previstos en el artículo 389 del ROGTU. Se consideran incluidas, en todo caso, entre las causas sobrevenidas de interés general que darían lugar a la misma, a título enunciativo no limitativo, las siguientes:

- a) El descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico, arqueológico o paleontológico que inevitablemente encarezcan la actuación.
- b) El descubrimiento de caudales freáticos o conducciones subterráneas a desviar necesariamente.



- c) Las Nuevas exigencias de compañías de servicios, organismo, y administraciones distintas del Ayuntamiento de Elche, derivadas de nuevos requerimientos no incluidos en las Bases de Programación.

7. LICITACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SELECCIÓN DEL EMPRESARIO CONSTRUCTOR.

INSTITUCIÓN FERIA ALICANTINA procederá a la licitación, mediante procedimiento abierto, de las obras de urbanización y selección del Empresario Constructor, todo ello de conformidad con lo establecido en artículos 120 y 160 de la LUV y en los artículos 357 y siguientes del ROGTU.

8. MODO DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.

8.1 Retribución en parcelas edificables.

En caso de que el Urbanizador sea retribuido en parcelas edificables de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 167.1 LUV, la proporción de los terrenos edificables para el pago de las cargas de urbanización, será el resultante de aplicar el coeficiente de canje establecido en el 0,60 (60,00 por 100).

Dicho coeficiente, resulta de aplicar las dos siguientes fórmulas matemáticas, con idéntico resultado en ambas, establecidas en el artículo 306 del ROGTU:

$$1) K_s = C_s / V_s + C_s$$

K_s = Coeficiente de canje

C_s = Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen.

Cálculo C_s : Cargas de urbanización sin IVA dividido entre el Área de reparto.

$$C_s = 35.245.054,66 \text{ €} / 396.894,28 \text{ m}^2_s = 76,20 \text{ €/m}^2_s$$

V_s = Valor del metro cuadrado de suelo de origen: 50,00 €/m²s

Por lo tanto:

$$K_s = 76,20 / (76,20 + 50,00) = 76,20 / 126,20 = 0,60$$



$$2) Kt = Ct/Vt + Ct$$

Kt= Coeficiente de canje

Ct= Costes de urbanización por metro cuadrado de techo.

Aprovechamiento materializable en el Sector E-4:

Terciario:	187.731,00 m2t
Equipamiento privado:	16.719,70 m2t
Aparcamiento:	6.514,00 m2t
TOTAL:	210.964,70 m2tç

Cálculo Ct: Cargas de urbanización sin IVA/Aprovechamiento materializable.

$$Ct = 30.245.054,66 \text{ €} / 210.964,70 \text{ m2t} = 143,37 \text{ €/m2t}$$

Vt= Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar.

Cálculo Vt: Coste total del suelo bruto/Aprovechamiento materializable.

El coste total del suelo bruto es de 50,00 €/m2s, que multiplicado por el Área de Reparto (396.894.28 m2s), da un total de 19.844.714,00 €, que dividido por el Aprovechamiento materializable (210.964,70 m2t) da un valor para Vt de 94,06 €/m2t.

Por lo tanto:

$$Kt = 143,37 / (94,06 + 143,37) = 143,37 / 237,43 = 0,60$$

8.2 Retribución en metálico.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, a tenor de lo dispuesto en el artículo 167.3 LUV, los propietarios podrán optar por el pago en metálico de la retribución al urbanizador, debiendo notificar su opción al urbanizador y al Ayuntamiento mediante solicitud formalizada en documento público o mediante comparecencia administrativa, en el plazo de dos meses desde que reciban la comunicación establecida en el artículo 166 de la LUV.

La solicitud deberá acompañarse de garantía, real o financiera, bastante, que asegure el desembolso de la retribución. No obstante, la garantía podrá prestarse mediante los medios que, en su caso, libremente puedan pactar los propietarios con INSTITUCIÓN FERIA Alicantina.



Si el solicitante adquiere, en escritura pública y en beneficio del Urbanizador; la obligación de pagarle con desembolso previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra la liquidación de cuotas de urbanización, será bastante garantía la prestada hasta un importe equivalente al valor de los terrenos, sin urbanizar, que se dejan así de retribuir en especie. Las parcelas que se adjudiquen quedarán afectas al pago de cuota de urbanización en proporción al importe no garantizado ante el Urbanizador. El importe garantizado ante éste podrá reducirse en el momento y medida en que sea suficiente para garantizar los pagos pendientes.

8.3 Retribución de las cargas de urbanización correspondientes al aprovechamiento municipal.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 23.b) de la LUV y 387.1 del ROGTU, así como en la disposición transitoria primera del Decreto-Ley de 27 de junio de 2008, el Ayuntamiento de Elche costeará la parte de las cargas de urbanización correspondientes a la cesión del 10 por 100 aprovechamiento que le corresponde en el presente ámbito.

8.4 Calendario de imposición de cuotas de urbanización.

El propietario que opte por el pago en metálico cumpliendo lo dispuesto en el artículo 167.3 de la LUV, deberá satisfacer las oportunas cuotas de urbanización que le gire el urbanizador de conformidad con lo establecido en la presente cláusula:

En este sentido, el Urbanizador, de conformidad con lo establecido en el artículo 181 de la LUV en relación con el artículo 377 del ROGTU, presentará al Ayuntamiento para su aprobación, propuestas para la imposición de las cargas de urbanización según el siguiente calendario:

1. CUOTA CERO. A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 332.1.e) y 415.5 del ROGTU y poder liquidar los saldos acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, tras la aprobación definitiva del mismo con los gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, el Urbanizador girará una cuota preliminar (sin que ello constituya remuneración al Urbanizador) por los siguientes conceptos:

- Parte proporcional que le corresponda de las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento, entre las que han de incluirse las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones y edificaciones, así como el cese y traslado de las actividades.



- Excesos y defectos de adjudicación.
- Cualesquiera otras indemnizaciones o compensaciones.

2.- CUOTA UNO. El Urbanizador girará una primera cuota urbanística a la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad por el importe de la redacción de los Proyectos Técnicos, y el 50 por 100 de los Gastos de Gestión, aplicando la parte proporcional del beneficio del Urbanizador.

3. RESTO DE CUOTAS. Se girarán cuotas de urbanización, cada vez que se cumplan hitos de avance del 25 por 100 de las obras de urbanización mediante la presentación de las certificaciones parciales de la obra emitidas y suscritas por el Director Facultativo de las obras, aplicando los gastos relativos a la Dirección de Obras, la parte proporcional de Gastos de Gestión no incluidos en la cuota uno y la parte proporcional del beneficio del urbanizador. Resultando un total de cuatro cuotas por ejecución de obras de urbanización.

8.5 Documentación a presentar por el urbanizador en cada certificación ordinaria de cargas de urbanización a repercutir a los propietarios.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 138.2.g) de la LUV, y conforme a lo dispuesto en el artículo 377 del ROGTU, el cobro de las cuotas de urbanización vendrá precedido de la presentación al Ayuntamiento de Elche de las certificaciones parciales de obras suscritas por el Director Facultativo de las Obras.

De conformidad con lo establecido en el artículo 377.4 del ROGTU, las cuotas de urbanización se entenderán aprobadas por silencio administrativo transcurrido UN MES desde que el Urbanizador haya presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de Elche la documentación exigida en este epígrafe.

8.6 Renuncia a la adjudicación de finca resultante.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.3 de la LUV y 373 ROGTU, los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la Administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación,



pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario.

9. PLAZOS TOTALES Y PARCIALES DE DESPLIEGUE Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

De conformidad con lo previsto en la Base XII de las Bases particulares, los plazos para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada son los que a continuación se indican.

a) Fase de selección del Empresario Constructor.

El inicio del procedimiento de pública concurrencia para la selección del Empresario Constructor tendrá lugar en el plazo de un mes desde la formalización del presente contrato.

b) Fase de redacción del Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación se someterá a información pública en el plazo máximo de SEIS MESES desde la finalización del plazo de DOS MESES otorgado a los propietarios para ejercitar la opción de pago de las cargas de urbanización en metálico según lo previsto en el artículo 166 de la LUV y 383.2 del ROGTU.

En su caso, la presentación de Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación que deba contemplar las alegaciones presentadas durante el plazo de exposición pública y admitidas por el Ayuntamiento, se realizará en el plazo máximo de DOS MESES desde que tenga lugar la notificación al Urbanizador de las modificaciones a introducir en el Proyecto inicialmente formulado.

c) Fase de ejecución del Proyecto de Urbanización.

El cómputo del plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a partir de la suscripción del Acta de Replanteo que, en este caso, se levantará una vez adquiera firmeza en vía administrativa el Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado. A estos efectos, para la suscripción del Acta de Replanteo comparecerá el Urbanizador así como el Empresario Constructor seleccionado de acuerdo con la LUV y el ROGTU. Asimismo, INSTITUCIÓN FERIAL ALICANTINA, de conformidad con lo establecido en su proposición jurídico-económica, se compromete a finalizar las obras de urbanización en el plazo de TREINTA Y SEIS MESES a contar desde el inicio de las mismas.



d) Desarrollo anticipado de actuaciones.

El Urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases antes estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores al tiempo de realizar las anteriores.

En particular, y a fin de agilizar al máximo la ejecución del PAI, el urbanizador podrá iniciar la ejecución parcial de las obras de urbanización previstas en el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, incluso con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación y suscripción del acta de replanteo, que deban materializarse sobre terrenos respecto a los que ostente la plena disponibilidad a tal efecto.

10. EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA A LA URBANIZACIÓN.

Los propietarios adjudicatarios de las parcelas de resultado en la reparcelación podrán simultanear las obras de urbanización y edificación siempre que se cumplan con los requisitos legales establecidos

11. GARANTÍAS.

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el Expositivo VI del presente Contrato y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140.3 de la LUV, con anterioridad a la formalización del presente contrato, INSTITUCIÓN FERIAL ALICANTINA ha acreditado ante el Ayuntamiento de Elche la constitución de garantía definitiva por importe de 3.508.427 euros, correspondiente al diez por ciento del valor de las cargas de urbanización, IVA incluido.

12. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN.

El Urbanizador podrá ceder dicha condición y subcontratar con terceros la realización parcial de las prestaciones correspondientes al Programa que tenga por conveniente, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 141 y 142 de la LUV, artículos 333 y siguientes del ROGTU y la Base 25 de la Ordenanza Reguladora de las Bases Generales.

13. VIGENCIA Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA.

El Programa permanecerá vigente hasta la finalización y recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Excmo. Ayuntamiento de Elche.





La resolución de la adjudicación del Programa únicamente se podrá acordar por las causas, con el procedimiento y efectos previstos en los apartados 2 a 4 del artículo 143.2, los artículos 338 a 344 del ROGTU, así como lo dispuesto en la Base XXVI de las Bases Particulares de Programación.

No obstante lo anterior, y de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de la Base XXVI de las Bases particulares, el Ayuntamiento, salvo disposición legal en contra, podrá optar alternativamente por promover la resolución o imponer las penalidades previstas en la Base 25 de la Ordenanza Reguladora de las Bases Generales.

14. COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento prestará su colaboración al Urbanizador, como agente público por él seleccionado, para facilitarle llevar a cabo con prontitud y eficacia la labor urbanizadora, sin merma de los derechos y garantías de terceros.

El Ayuntamiento se compromete a tramitar y resolver con celeridad todos los procedimientos que tengan por objeto la selección del Empresario Constructor, la aprobación del Proyecto de Reparcelación y sus modificados, así como la aprobación de las cuotas de urbanización que le presente el Urbanizador, sin que, en ningún caso, se rebasen los plazos legales para ello establecidos.

La obtención de cualesquiera terrenos necesarios para el desarrollo de la actuación lo será en el marco del Proyecto de Reparcelación.

En particular, se obtendrán en el marco de la reparcelación los terrenos incluidos en el Sector TO-3 que, de conformidad con lo establecido en la alternativa técnica, sean necesarios para el desarrollo de la presente actuación. A tal efecto, y sin perjuicio de las indemnizaciones que por cualesquiera otros conceptos pudieran corresponderles, a los propietarios de dichos terrenos, en compensación por la cesión anticipada de los mismos al Ayuntamiento, se les reconocerá la oportuna reserva de aprovechamiento materializable en el referido Sector TO-3.

Asimismo, se obtendrán en el marco de la reparcelación los restantes terrenos no incluidos en el área de reparto que de conformidad con lo establecido en la alternativa técnica resulten necesarios para implantar las oportunas obras o infraestructuras de conexión. A tal efecto, en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación se reconocerá a los propietarios las oportunas indemnizaciones que por cualesquiera conceptos pudieran corresponderles, así como la oportuna compensación por la cesión de los terrenos o la imposición de cualesquiera servidumbres.



No obstante, si por cualquier motivo fuera necesario obtener los terrenos referidos en los párrafos anteriores por cualquier otro mecanismo legalmente establecido, el Ayuntamiento, en su condición de Administración Pública actuante, ejercerá sus potestades públicas cuando resulte necesario para ello y, en general, cuando sea preciso para el adecuado y correcto desarrollo y ejecución del PAI.

Asimismo, el Ayuntamiento se compromete a prestar la máxima colaboración y asistencia al Urbanizador en sus relaciones con otras administraciones sectoriales y a prestar colaboración suficiente al Urbanizador en sus relaciones con las compañías suministradoras y concesionarias.

15. CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La entrega de las obras de urbanización se producirá en los términos y plazos previstos por el artículo 188 de la LUV y artículo 442 del ROGTU.

A los efectos de la suscripción del acta de recepción de las obras, comparecerá el Urbanizador así como el Empresario Constructor seleccionado de acuerdo con la LUV y el ROGTU para la ejecución de las mismas.

16. RÉGIMEN DE PENALIDADES POR DEMORA DEL URBANIZADOR.

El régimen de penalidades será el establecido en la Base 27ª de la Ordenanza Reguladora de las Bases Generales.

Asimismo, la imposición de penalidades por demora del Urbanizador se regirá por lo dispuesto en el artículo 143.1 de la LUV y los artículos 336 y 337 del ROGTU.

17. SOMETIMIENTO LEGAL.

El Urbanizador se somete en la ejecución de este Programa a lo dispuesto en las Bases Particulares de programación, la Ordenanza Reguladora de las Bases Generales del Excmo. Ayuntamiento de Elche, la LUV el ROGTU y demás disposiciones que le sean aplicables.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.4 de la LUV, las relaciones derivadas de la adjudicación de este Programa se regirán por lo establecido en dicha norma, aplicándose supletoriamente las disposiciones contenidas en la LCSP y su legislación de desarrollo.



Y como prueba de conformidad todas las partes firman en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELCHE

POR EL URBANIZADOR

El Teniente Alcalde de Urbanismo

Fdo: Alejandro Pérez García

El Vicesecretario General

Fdo. José Ignacio Fernández Martín