GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT AIGUA, URBANISME I HABITATGE

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S. A.

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A. Y EL ILMO AYUNTAMIENTO DE ALCOI PARA LA ACTUACIÓN Y GESTIÓN EN EL SECTOR DE SUELO URBANO DENOMINADO " EL PARTIDOR"

En Alcoi a 21 de septiembre de dos mil nueve.

REUNIDOS

De una parte, el Honorable Sr. D. Juan Gabriel Cotino Ferrer, Vicepresidente tercero del Consell, Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y Presidente del Consejo de Administración del Instituto Valenciano de Vivienda S.A., y D. Fco. Javier Sogorb Guerra, Gerente del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A.

Y de otra, el Ilmo. Sr. D. Jorge Sedano Delgado, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Alcoi y Dª Sonia Ferrero Cots, Secretaria de dicha Corporación Municipal.

INTERVIENEN

El primero en virtud de su cargo de Vicepresidente tercero del Consell y Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda designado por Decreto 13/2009 de 27 de agosto, del Presidente de la Generalitat y Presidente del Consejo de Administración del Instituto Valenciano de Vivienda S.A., por acuerdo adoptado en el Pleno del Consell de 18 de septiembre de 2009.

El segundo, en nombre y representación del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. empresa pública dependiente de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana, domiciliada en Valencia C /En Bou núms. 9 y 11, C.I.F. A-46435525.

Entidad constituida por Acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana, que dio lugar a la promulgación del Decreto 61/1987, de 11 de mayo, publicada en el DOGV número 596, el 28 del mismo mes y año, otorgándose la escritura fundacional el día 23 de junio de 1987, ante el mismo notario de Valencia D. Antonio Beaus Codes y cuyo objeto social lo constituye, entre otros, la rehabilitación y promoción de viviendas, en especial las de protección oficial, en todo el territorio de la Comunidad Valenciana, así como la gestión del mismo. Su duración se pactó por tiempo indefinido.

Adaptó sus Estatutos a la nueva legislación societaria española mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, D. Antonio Soto Bisquert, el día 22 de julio de 1992, número 1610 de protocolo. Consta inscrita la escritura de adaptación de estatutos en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 3980, libro 1292 de la Sección General, folio 200, hoja número V-17513, inscripción 23.

Actúa en virtud de su cargo de Gerente de la Entidad, cargo para el que fue designado por Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 31 de Julio de 2007 y elevado a escritura pública el 3 de agosto de 2007 ante el notario de Valencia, D. Fernando Pascual de Miguel, con número de su protocolo 4.181

Y el tercero, en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de Alcoi, en virtud de las facultades que le confiere la legislación aplicable en materia de Régimen Local y especialmente facultado para este acto por Acuerdo Plenario de fecha 17 de abril de 2009 y la Secretaria del propio Ayuntamiento, al solo efecto de asesorar al Sr. Alcalde conforme a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

Y reconociéndose las partes intervinientes capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio,

EXPONEN

I.- La Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) ha dotado a nuestra comunidad autónoma de una regulación legal cuyo objeto es la ordenación urbanística en el ámbito de la Comunidad

Valenciana, mediante la regulación del régimen jurídico del suelo y la actividad administrativa de planeamiento urbanístico, la ejecución del mismo, de garantía de la legalidad y de fomento del suelo para la promoción social del mismo.

II.- La nueva necesidad de crear una ciudad más sostenible se convierte así en uno de los mayores retos a los que se enfrentan los poderes públicos del siglo XXI, reto que el Gobierno Valenciano afronta decididamente dotando a nuestra Comunidad de nuevas políticas urbanísticas dirigidas a compatibilizar crecimiento y dinamismo económico con cohesión social, de forma que se alcance conjugar las necesidades de crecimiento con los imperativos del desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

III.-Así el articulo 4 de la LUV establece como uno de los objetivos y finalidades de la actividad urbanística "garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos, establecido en el articulo 47 de la Constitución, mediante la promoción de suelo asequible y el fomento de la edificación y rehabilitación de viviendas en régimen de protección pública".

IV.- Así mismo, el estado de desarrollo del Planeamiento vigente en el municipio de Alcoi proporciona el marco legal y urbanístico necesario para acometer un conjunto de operaciones encaminadas a canalizar adecuadamente la regeneración urbana del barrio de "El Partidor" como expresión de la función pública planificadora, interviniendo la iniciativa pública en la ordenación, gestión y ejecución de unos ámbitos que demandan una actuación conjunta e integradora que permita la rehabilitación urbana del barrio mejorando la calidad del espacio público y de las edificaciones respecto a la situación actual.

V.- Por otro lado, la actuación de las Administraciones responsables tanto de la política de vivienda y suelo autonómica como dentro del ámbito municipal, permite adoptar una serie de medidas interventoras en uno de los componentes que eleva el precio final de las viviendas y facilita la oferta de suelo urbanizado a precio tasado con el fin de asegurar la magnitud de la oferta de viviendas con precios asequibles al conjunto de los ciudadanos, manteniendo la Administración la tutela en el proceso y resultado final del proceso constructivo, garantizando la calidad del mismo y del entorno.

Por lo anteriormente expuesto, los comparecientes

ACUERDAN

Primero.- OBJETO DEL CONVENIO.

El objeto del presente Convenio es el establecimiento de las bases de cooperación entre el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. y el Ayuntamiento de Alcoi para la realización concertada de una serie de actuaciones encaminadas a la adecuada remodelación urbanística y su posterior gestión y ejecución en un ámbito urbano clasificado como parte del casco antiguo por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcoi aprobado el 20 de julio de 1989 por resolución del Conseller. Posteriormente, el 20 del febrero del 2003 se aprobó la Homologación y Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Antiguo de Alcoi.
Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General y la del Plan Especial referido, así como el estado de algunas zonas del casco y la escasez de Vivienda Protegida en el municipio, hace patente la necesidad de destinar la edificabilidad residencial del sector a la promoción de este tipo de vivienda. De ese modo se hace necesario redactar un Plan de Reforma Interior que modifique la Homologación y Plan Especial de Protección y Conservación del Casco Antiguo de Alcoi en el ámbito delimitado por las siguientes calles: El Camí, San Nicolau y Sardina.

Se incorpora al presente convenio, como **Anexo I Plano del ámbito de actuación**.

Dicho planeamiento delimitará un sector, "El Partidor", que incluirá un ámbito a desarrollar mediante actuaciones integradas y cuyos parámetros aproximados serán:

Superficie aprox.:	**17.000 m²**
Número aprox. Viv:	**395 viv**
Número aprox. VP	**100% VP**

Los parámetros anteriormente indicados deberán adecuarse a los informes que las administraciones sectoriales emitan una vez expuesto al público el referido planeamiento.

En la propuesta urbanística se tendrá en cuenta los bienes patrimoniales presentes en el sector, por lo que se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de patrimonio recogida en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, sin prejuicio de las mejoras introducidas mediante la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat.

Siendo la finalidad del presente Convenio la de que por el sector público se oferten parcelas urbanizadas a precio tasado, destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el sector citado.

Segundo.- DISTRIBUCIÓN DE LA COLABORACIÓN.

➢ **Obligaciones del Instituto Valenciano de Vivienda S.A.**

El Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. asume el compromiso de elaborar y tramitar el Programa de Actuación Integrada, Proyecto de Urbanización, de Expropiación y/o reparcelación así como cualquier otro que resulte necesario con arreglo a lo dispuesto por la legislación aplicable, para el desarrollo urbanístico del sector descrito en el Acuerdo primero del presente documento.

El Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. en virtud de lo establecido en el artículo 89 y 165.4 de la LUV como ente instrumental de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de la cual depende, elaborara Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada por gestión directa autonómica optándose en su gestión por el procedimiento de expropiación regulado en el articulo 165.4 LUV.

Asimismo ejecutará la urbanización prevista en cuanto ostentará la condición de urbanizador legal de los terrenos.

Los terrenos obtenidos por el I.V.V.S.A. serán destinados a la construcción de viviendas protegidas bien directamente o mediante la venta de los mismos, en cuyo caso, deberá procederse a su enajenación mediante concurso fijando un valor del suelo que no podrá superar el valor máximo de repercusión fijado legalmente en función del valor en venta de las viviendas a edificar en las

parcelas, valor en venta determinado por los módulos vigentes para las viviendas protegidas.

A los efectos de garantizar lo expuesto en el párrafo anterior, el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., con el apoyo de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y en colaboración con el Ayuntamiento, dentro de la respectiva esfera de sus competencias, se comprometen a adoptar cuantas medidas sean necesarias a fin de garantizar la efectividad del destino de los terrenos vinculados a la construcción de viviendas protegidas, así como asegurar precios y garantías que impidan o dificulten la transmisión de las parcelas, o las edificaciones y viviendas sin sujetarse a las condiciones establecidas al respecto en los concursos convocados al efecto de la enajenación de los terrenos obtenidos por el I.V.V.S.A. de acuerdo con lo pactado en el presente Convenio.

A tal fin, el I.V.V.S.A., cuando no promueva directamente, sino que utilice el concurso público para enajenar las parcelas obtenidas por su labor urbanizadora, incluirá en los Pliegos de Condiciones Particulares y Prescripciones Técnicas que rijan los referidos concursos de enajenación de parcelas con destino a Viviendas Protegidas una cláusula en virtud de la cual los adquirentes del suelo deberán seleccionar a los adjudicatarios de las viviendas protegidas con destino a venta de los que previamente el I.V.V.S.A., les haya remitido de su Bolsa de Solicitantes realizada de común acuerdo con criterios municipales.

- **Obligaciones del Ayuntamiento de Alcoi.**

Por su parte, el Ayuntamiento se compromete a prestar la colaboración oportuna para el pleno cumplimiento del Convenio, contando en estos casos para cuanto consideren necesario, con la colaboración del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. y de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

El ayuntamiento de Alcoi se compromete a designar al IVVSA beneficiario de la expropiación de los terrenos que resulten necesarios para la ejecución del presente convenio y cederá al Instituto Valenciano de Vivienda S.A. los terrenos de los que sea titular en el ámbito objeto de este convenio a fin de viabilizar la actuación.

Asimismo bonificará las tasas, arbitrios o impuestos municipales que se deriven de las obras objeto del presente convenio.

Acordará de forma simultánea a la adopción del acuerdo aprobatorio del contenido del presente Convenio, la suspensión preventiva de licencias y de acuerdos de programación en la totalidad del ámbito de la actuación, con el fin de facilitar el estudio y elaboración de los diferentes instrumentos de ordenación urbanística o de gestión previstos en los acuerdos precedentes, en los términos previstos en los artículos 289 y 290 del ROGTU.

Las partes igualmente acuerdan facilitar cuanta documentación pueda considerarse necesaria para la materialización de los objetivos del presente Convenio, así como facilitar el apoyo y la información necesaria especialmente durante la fase de redacción de los distintos documentos de planeamiento y gestión.

Ambas partes, establecen la **fórmula de colaboración** de acuerdo con los términos generales expuestos y ateniéndose a las especificaciones que para el ámbito objeto del presente Convenio se describe a continuación:

- La ordenación urbanística del ámbito será concertada entre las partes suscribientes.
- La Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda promoverá por gestión directa autonómica, a través del Instituto Valenciano de Vivienda S.A., el Programa para el desarrollo del Sector, acompañado de los pertinentes documentos de ordenación urbanística, proyecto de urbanización, proyecto de expropiación y en su caso de reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el articulo 89 de la LUV, siendo por tanto administración actuante la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda .

La tramitación de toda la documentación necesaria para llevar a cabo la intervención será autonómica

Tercero.- FINANCIACIÓN.

La financiación de las actuaciones que sean requeridas para llevar a efecto las previsiones del presente Convenio será asumida íntegramente por el Instituto

Valenciano de Vivienda S.A. conforme a las reglas ordinarias contenidas en la vigente legislación urbanística.

Cuarto.- PLAZOS.

Las actuaciones contempladas en el presente Convenio se sujetarán a los siguientes plazos:

4.1. Con carácter general:

Suspensión de licencias y acuerdos de programación: El acuerdo municipal al respecto, como se ha especificado en el Acuerdo segundo del presente documento, tendrá lugar simultáneamente al de aprobación del contenido de este Convenio, remitiéndose el pertinente anuncio para su publicación en el DOGV, en el plazo máximo de 15 días a contar desde la adopción del acuerdo.

4.2 Con carácter específico para cada una de las actuaciones objeto del presente Convenio:

1.- Formalización del Avance de Planeamiento: en el plazo de dos meses desde la suscripción del presente Convenio.

2.- Formalización del Programa con los documentos de planeamiento y gestión que proceda: en el plazo máximo de ocho meses a contar desde la aprobación del Avance por las partes suscribientes.

3.- Los plazos para el resto de actuaciones que deban desarrollarse se concretarán en el propio PDAI.

Quinto.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.

Podrá dar lugar a la resolución del presente Convenio cualquiera de las siguientes causas:

- El mutuo acuerdo. Esta causa de resolución tendrá los efectos que las partes decidan en el acuerdo razonado de resolución contractual que será suscrito por las mismas.
- La infracción por parte del Ayuntamiento o por el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., de cualquiera de las obligaciones o plazos estipulados en el presente Convenio, salvo que, de común acuerdo se considere conveniente o necesario ampliar los plazos pactados si las circunstancias así lo exigieren.

Sexto.- VIGENCIA.

El presente Convenio tendrá un plazo de vigencia de cinco años pudiendo ser prorrogado anualmente si para la ejecución de las actuaciones recogidas en el mismo se necesitara un plazo superior.

Al mismo tiempo, no se entenderá plenamente consumado hasta que no se produzca la realización de las cesiones pertinentes de suelo dotacional público a través de la aprobación definitiva y ulterior inscripción registral de los instrumentos de gestión necesarios, la conclusión de la obra urbanizadora documentada a través de su recepción por el Ayuntamiento, previos los trámites pertinentes y la adjudicación de las diferentes parcelas que obtenga el I.V.V.S.A. como retribución.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto, el presente Convenio, en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento.

VICEPRESIDENTE TERCERO DEL CONSELL, CONSELLER DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA Y PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL I.V.V.S.A

Fdo.: Juan G. Cotino Ferrer

ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALCOI

Fdo.: Jorge Sedano Delgado

I.V.V.S.A- GERENTE

Fdo.:Fco. Javier Sogorb

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE ALCOI

Fdo.: Sonia Ferrero Cots

IVVSA
INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA S.A.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

Convenio "El Partidor". Ambito aproximado

ALCOI **ALICANTE**

JULIO 2009 ESCALA 1/5.000

28.985 m² - 394 VIVIENDAS VP (datos aproximados)
CENTRO HISTORICO DE ALCOI