



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

ACTA DE SESIÓN PLENARIA

PLENO 8/2010

FECHA: 20 de mayo de 2010

Asistentes:

- Presidente: D. Luis Tomás López
- Concejales:
 - Grupo Popular:
 1. D. Yolanda Calbo Moncho
 2. D. Francisco José Tomás López
 3. D. Ignacio Tomás Lorente
 4. D. Francisco Bernardo Sellés Sanchis
 - Grupo Socialista:
 1. D. Frederic Jordà Crespo.
 2. Dña Teresa Gisbert Castelló
 - Grupo el Bloc:
 - o D. Josep Lluís Jordà i Navarro.
- Secretario: Jesús Benlloch Pons

No Asistentes: D. Josep Vicente San Juan Camps, del grupo municipal socialista

En la localidad de Beniarres, siendo las 12 horas del día 20 de mayo de 2010, se reúnen en el salón de actos de la Casa Consistorial, el Pleno del Excmo Ayuntamiento de Beniarres en sesión EXTRAORDINARIA, previamente convocada, bajo la presidencia de D. Luís Tomás López, con asistencia de los Srs. Concejales que se enumeran arriba

La Corporación está asistida por el Secretario-Interventor que da fe del acto.

Una vez verificada por el Secretario la válida constitución del Pleno dado que se cumplen la asistencia mínima de un tercio del número legal de miembros, el Presidente abre la sesión procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el siguiente Orden del día.



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

DEBATE SOBRE LAS ACTUACIONES QUE SE ESTÁN REALIZANDO EN LA ZONA DE EL ÁREA DE REPARTO Nº 1 DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (PAI) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENIARRÉS (PGOU).

Empieza el turno de palabras el Alcalde del Ayuntamiento explicando el motivo de la convocatoria de este Pleno extraordinario, que no es otro que por solicitud de los concejales de los grupos municipales socialistas y del Bloc en ejercicio del derecho del Art. 46 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

En cumplimiento al escrito de solicitud, el Alcalde indica al Secretario que proceda a la lectura de los informes técnicos elaborados por el personal del Ayuntamiento en cuanto a las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento en relación al PAI del AR Nº 1

En primer lugar se procede al informe jurídico, cuyo contenido literal a continuación se transcribe:

*“De conformidad con lo establecido en el artículo 3.a) 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, emito el siguiente **INFORME**:*

ANTECEDENTES DE HECHO

- 1. En fecha de 30 de noviembre de 2007, se acordó, mediante acuerdo plenario, aprobar inicialmente la ordenanza municipal reguladora de las bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada de gestión indirecta para el municipio de Beniarres, publicándose en el BOP nº 250 de fecha de 24 de diciembre de 2007.*
- 2. En fecha de 29 de enero de 2008 tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento, nº de registro 124, instancia presentada por D. Cesar Gilabert Solanes en el que solicitaba, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 130 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (LUV), que se iniciara procedimiento de concurso para el desarrollo y la ejecución de un programa de Actuación Integrada por gestión indirecta, concretamente el desarrollo de el área de Reparto nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Beniarres.*
- 3. En fecha de 19 de febrero de 2008, se aprobó definitivamente la ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación por parte de este Ayuntamiento de programas de Actuación Integrada de gestión indirecta.*
- 4. En fecha de 8 de mayo de 2008 se aprobaron por parte del Pleno de esta Corporación las bases particulares del PAI para el desarrollo de la actuación denominada Área de Reparto nº 1 y se sometieron a información pública, mediante anuncio publicado en el DOCV Nº 5781 de fecha de 10 de junio de 2008 durante 20 días, para que los interesados pudieran presentar recurso en vía administrativa, no presentándose ninguno.*



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

5. En fecha de 11 de julio de 2008 fue publicado en el DOUE anuncio de concurso del PAI así como en el DOCV de fecha de 12 de agosto, concediendo un plazo de 4 meses para la presentación de proposiciones.

6. En fecha de 10 de noviembre de 2008 se presentó una única proposición, nº de registro de entrada, 1023, procediéndose a calificar la documentación presentada mediante informe favorable de la Secretaria del Ayuntamiento y del Arquitecto Municipal, emitidos en fecha de 19 de diciembre y de 16 de marzo de 2009 respectivamente.

7. En fecha de 25 de marzo de 2009, se aprobó por unanimidad en sesión plenaria la valoración de la alternativa técnica propuesta, por el arquitecto municipal que fijaba en el 75% estableciéndose en las bases particulares como valoración mínima para proceder a la apertura de la proposición jurídico-económica el 70%.

8. En fecha de 16 de abril, ante la mesa de contratación constituida de acuerdo con lo dispuesto en las bases particulares reguladoras del PAI se procedió a la apertura de la proposición jurídico- económica del único licitador existente.

9. En fecha de 20 y 21 de mayo respectivamente, se emitieron, una vez analizada la proposición jurídico-económica, sendos informes del arquitecto y de la Secretaria en el que se hacían constar una serie de deficiencias en la proposición presentada, notificándose las mismas al aspirante urbanizador en escrito de fecha de 26 de mayo.

10. En sesión plenaria celebrada el día 24 de junio de 2009, en su punto del orden del día 6º **ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR, APROBACIÓN DEFINITIVA PAI Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**, se acordó adjudicar a D. Cesar Gilabert Solanes la condición de urbanizador, si bien esta adjudicación estaba condicionada a las consideraciones del informe del técnico municipal al proyecto de urbanización.

11. En Sesión plenaria de 7 de agosto de 2009, en su punto del orden del día 1º. **RESOLVER ALEGACIÓN PRESENTADA A LA APROBACIÓN DEL PAI**, se desestimo la alegación presentada por Dña Elodia Melián Moncho mediante Instancia con Registro de Entrada nº 661 de 10 de julio de 2009.

12. En fecha de 23 de diciembre se notificó a D. Cesar Gilabert Solanes, mediante escrito con Registro de Salida nº 925, se le requirió para:

a) Aportar la modificación del proyecto de urbanización, de acuerdo con las consideraciones establecidas en el informe del arquitecto municipal, acompañado de la copia del acuerdo firmado entre todos los propietarios por el que se hacen cargo del sobrecoste producido como consecuencia de las mejoras y modificaciones incluidas en el proyecto de urbanización.

b) Acreditación de la constitución de la garantía definitiva por importe del 15% del valor de las cargas del programa, excluido el IVA.



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

c) certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social.

13 En fecha de 4 de marzo de 2010 se presenta escrito por D. Cesar Gilaber Solanes, junto al que se adjunta el Anejo al Proyecto de Urbanización donde quedan reflejadas y valoradas las modificaciones requeridas.

14. En fecha de 5 de marzo de 2010 se emite informe del Técnico Municipal sobre el Anexo modificativo del Proyecto de Urbanización del PAI área de reparto nº 1 del PGOU de Beniarrés.

15. En fecha de 18 de marzo se presenta escrito de D. Cesar Gilabert Solanes, al cual se adjunta los siguientes documentos: Acuerdo firmado por todos los propietarios por el que se hacen cargo del sobrecoste producido como consecuencia de las mejoras y modificaciones incluidas en el Proyecto de Urbanización; Aval bancario suscrito con el Banco Santander el día 16 de marzo, con el nº 0049-3892-17-2110000018 del Registro Especial de Avales; y certificación de estar al corriente con sus obligaciones tributarias. Además en el mismo escrito, se solicita la devolución de la fianza provisional prestada en su día para la licitación en el Programa de Actuación Integrada.

16. El día 23 de marzo de 2010 se formalizo el contrato de gestión indirecta para la ejecución del programa de actuación integrada del Area de Reparto nº 1 del PGOU de Beniarrés.

17. En la actualidad, el urbanizador se encuentra dentro del plazo para la redacción y presentación del pertinente proyecto de reparcelación (120 días desde la formalización del contrato).

LEGISLACIÓN APLICABLE

- *El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo*
- *La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística de Valencia.*
- *El Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.*
- *La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*
- *La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.*
- *El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.*
- *La Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.



AJUNTAMENT DE BENIARRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

Primero. De conformidad con el art. 117 de la LUV. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas tienen por objeto:

- Identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer.
- Programar los plazos para su ejecución.
- Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación.
- Regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados.
- Fijar las garantías de su cumplimiento.

La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una actuación es de gestión directa, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por la administración, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público. La gestión es indirecta cuando la administración decide cometer la actuación a cargo de la financiación comprometida por un tercero y delega la condición de urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa seleccionada de conformidad con el procedimiento establecido en la presente Ley.

La gestión indirecta de los programas de actuación integrada implicará necesariamente la previa selección de una propuesta de programa formulada por un particular legitimado para eso así como la posterior adjudicación a un empresario constructor de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la actuación integrada.

Considerando el Art. 118 y 128 LUV, cabe la iniciativa particular para la tramitación de un Programa de Actuación Integrada.

Segundo. A la vista del Art. 119. 1 LUV, el Urbanizador es el agente público responsable del desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas señaladas en la presente Ley, que comprenderán en todo caso la de redactar los documentos técnicos que se establezcan en las bases, proponer y gestionar el correspondiente proyecto de reparcelación y contratar al empresario constructor encargado de la ejecución del proyecto de urbanización, en los supuestos y conforme a las condiciones establecidas en esta Ley. El urbanizador está obligado a financiar el coste de las inversiones, obras, instalaciones y compensaciones necesarias para la ejecución del programa, que deberá ser garantizado en forma y proporción suficientes, pudiendo repercutir dicho coste en la propiedad de los solares resultantes. El Urbanizador debe de reunir los condicionantes establecidos en el art. 121 de la misma Ley valenciana, y que además se deben de recoger en las Bases del Programa e identificados en los anuncios del concurso, estos son:



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

- *Disponer de plena capacidad de obrar,*
- *Ser o no propietarias de los terrenos afectados*
- *Disponer de condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles.*
 - *En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 20 del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 6 de junio.*

Tercero. *Teniendo en cuenta lo fijado en el art. 191.4 LUV, la relación entre el urbanizador y la administración actuante se rige por lo establecido en la presente Ley, aplicándose supletoriamente las disposiciones contenidas en el título IV del libro II del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.*

Cuarto. *Visto el art. Artículo 124 LUV, referente a los objetivos imprescindibles y complementarios del Programa, se establece:*

1. Los Programas han de contener las previsiones precisas para cumplir con los siguientes objetivos mínimos:

- *Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.*
- *Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.*
- *Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.*
- *Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.*
- *Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la administración gratuitamente.*
- *Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al*



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

patrimonio público de suelo, a favor de la administración actuante de forma gratuita, sin perjuicio de la obligación legal de soportar las cargas de urbanización correspondientes a la cesión.

- *Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.*
- *Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.*

Quinto. *De conformidad al Artículo 125, los Programas de Actuación Integradas, deben de contener la siguiente documentación:*

1. La Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-económica son los dos documentos integrantes de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas.

2. La alternativa técnica es el documento que identifica el ámbito de suelo objeto de transformación, establece si procede la ordenación detallada o estructural a desarrollar mediante el programa y incluye el proyecto de urbanización así como su correcta integración en la ciudad o el territorio.

3. La Proposición Jurídico-económica es el documento del Programa que determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de su ejecución.

Sexto. *La Alternativa Técnica, según el art. 126 LUV, debe de tener el siguiente contenido:*

- a) *Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación detallada a desarrollar, si el mismo estuviera ya aprobado con anterioridad al concurso para la selección del urbanizador. En cualquier otro caso, la alternativa técnica deberá ir acompañada necesariamente de un documento de planeamiento que incluya una propuesta de ordenación detallada para el ámbito del programa.*
- b) *Ámbito de la actuación integrada.*
- c) *Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno.*
- d) *Existencia o no de agrupación de interés urbanístico y, en su caso, estatutos y acuerdos sociales de la misma.*
- e) *Plazos que se proponen para el desarrollo de la actuación integrada,*



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

determinándose tanto el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.

- f) *Proyecto de urbanización determinándose el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.*
- g) *Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme al artículo 124.2, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir por encima del mínimo legal.*
- h) *Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental, en su caso.*
- i) *Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.*
- j) *Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas.*
- k) *Si la propuesta de programa modificara la ordenación estructural, deberá incorporar la documentación establecida en los artículos 72 a 74.*

Séptimo. *En lo referente al Proyecto de Urbanización, que como se ha citado en el fundamento anterior, es parte de la Alternativa Técnica, decir que tal y como indica el art. 152 de la LUV los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Además, también preceptúa el art., que se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor. El Proyecto de Urbanización, requerirá su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diari Oficial de La Generalitat Valenciana.*

El Proyecto de Urbanización, de acuerdo con el Artículo 153 de la LUV:

1. No podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento.

2. En ningún caso los Proyectos de Urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

Visto el art. 157, los Proyectos de Urbanización en cuanto a las obras de urbanización:

1. Establecerán las obras y servicios urbanísticos que constituyen la urbanización, su alcance y niveles de calidad.

2. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- a. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres, y mobiliario urbano y señalización.*
- b. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
- c. Red de alcantarillado para 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. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En los servicios de titularidad privada se acreditará la disponibilidad real de suministros por parte de las empresas titulares del servicio.

4. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las necesidades de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa.

Octavo. *En cuanto a la tramitación para la gestión Indirecta, se ha de observar los arts. 130 y ss LUV. De los mismos, de forma esquemática se deriva que se divide en las siguientes fases:*

- La iniciativa, cabiendo, en su caso, la pública o la de particular, sea o no propietario. En esta fase, se incluye la aprobación de las bases reguladoras del Programa de Actuación por parte del Pleno.

- Información Pública del acuerdo plenario sobre la aprobación del Programa de Actuación Integrada y de las bases reguladoras. Esta información se materializará con el anuncio de publicación en el D.O de la Unión Europea y en el DOGV, sin perjuicio de otras publicaciones adicionales como en el Tablón de Anuncios o en páginas Web.

- Presentación de proposiciones. La presentación de proposiciones se acomodará a lo dispuesto en las bases e incluirán la alternativa técnica, la proposición jurídico-económica y la documentación acreditativa de la legitimación para concursar. El plazo para la presentación de proposiciones no será inferior a 3 meses, computables a partir de la fecha de envío del anuncio al DOUE

- Información pública de los documentos de ordenación por parte de cada licitador, por



AJUNTAMENT DE BENIARRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

un plazo no inferior a 1 mes, que se articulará con la inclusión de la propuesta del acta notarial acreditativa por el concursante del sometimiento a información pública de la documentación – propuesta.

- Adjudicación. Calificada la documentación presentada y en su caso, subsanados los errores, se procederá a la apertura de las propuestas, que serán sometidas a informes técnicos, además, de toda esta actuación se levantará Acta por parte del Secretario. El Ayuntamiento dispone del plazo de 2 meses desde la apertura de las proposiciones, salvo que las bases establezcan otro mayor, para la adjudicación. El art. 139 de la LUV, permite la adjudicación definitiva.

- Formalización. En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el despliegue y ejecución del Programa de actuación integrada. Con anterioridad a la formalización del contrato, el urbanizador tendrá que acreditar ante la administración la constitución de la garantía definitiva, en la forma y cuantía que se establezcan en las bases reguladoras del programa, y de conformidad a lo fijado en el art. 140 LUV.

- Publicidad de la adjudicación. El acuerdo de aprobación y adjudicación, después de cumplir los trámites señalados en los apartados anteriores, se notificará a los que consten como interesados en las actuaciones, sin perjuicio de la comunicación que se indica en el artículo 166 de la presente Ley, y, en todo caso, a los que hubieran participado en el concurso. Se insertará, así mismo, un anuncio en los diarios oficiales señalados en el artículo 132 dando cuenta de dicha adjudicación y aprobación.

Noveno. *En cuanto a la publicidad de los planes y programas, según lo establecido en el art. 105 de la LUV, todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.*

Décimo. *Sobre las facultades del urbanizador, el art. 163 de la LUV, enumera:*

- *Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.*
- *Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa. El otorgamiento de estas licencias está sujeto a audiencia previa del urbanizador.*
- *No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de*



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

ejecución o para terrenos sometidos a actuaciones integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para hacerlo, y el titular de la parcela tendrá que haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

- *Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.*
- *Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos en el artículo 187 de la presente Ley.*

El urbanizador, para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones, ha de presentar ante la administración actuante la acreditación de los gastos generales soportados hasta el momento y, las correspondientes certificaciones parciales de ejecución de obra. Sin perjuicio de ello, el urbanizador puede adelantar al ayuntamiento propuestas de las cuentas de liquidación provisionales, pero el ayuntamiento no podrá aprobar su imposición hasta tanto no se verifique la ejecución de la urbanización correspondiente.

El ayuntamiento deberá aprobar las cuotas de urbanización en el plazo de un mes desde la presentación por el urbanizador de la certificación parcial de obra correspondiente. Transcurrido el plazo sin la aprobación, ésta se considerará aprobada por silencio administrativo. Por su parte, los propietarios deberán proceder al pago de las mismas en el plazo de un mes desde que se les notifiquen. El retraso en el cumplimiento de estos dos plazos generará intereses de demora a favor del urbanizador.

El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Decimoprimer. *Considerando el Art. 158 de la LUV, son facultades de la Administración en la ejecución: interpretar los contratos para el desarrollo y la ejecución de los programas de actuación integrada, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en la presente Ley. Sus acuerdos serán inmediatamente ejecutivos y pondrán fin a la vía administrativa. Con anterioridad a la resolución de los incidentes que se planteen durante la ejecución y el desarrollo de las prestaciones correspondientes al programa, se tendrá que dar audiencia al urbanizador.*



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

Decimosegundo. *Sobre las relaciones con los propietarios y el urbanizador, éstas estarán sujetas a los principios de buena fe y transparencia. En cualquier fase de la tramitación o ejecución del programa los propietarios tendrán acceso a la documentación y derecho a recibir información acerca del contenido del mismo. Dicho derecho podrá ser ejercitado tanto ante la administración actuante, como ante el Urbanizador.*

Las relaciones entre Urbanizador y propietarios podrán articularse en los términos que libremente convengan, siempre que se respete la ordenación urbanística y la programación aprobada. La falta de acuerdo se suplirá con las previsiones de la presente Ley.

Decimotercero. *Según el Art. 165 LUV, éste reconoce como derechos de los propietarios, además del citado por el art. 105, los siguientes:*

1. *Derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de tal programa, someter a consideración de la administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.*

2. *El propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la administración actuante tutele la actuación en los términos previstos por la Ley.*

3. *El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.*

4. *Cuando se den las circunstancias de urbanización y edificaciones consolidadas previstas en el capítulo III del título I, los propietarios tendrán los derechos que en el mismo se regulen.*

5. *Cuando el precio con el que se adjudique el contrato al empresario constructor sea inferior al presupuesto en el programa y la baja supere un margen del 10 por ciento, se suspenderá el cobro a los propietarios de cuotas de urbanización en cuanto al exceso presupuestado, a reserva de liquidación definitiva. Si esta confirmara un coste real inferior al presupuestado en el programa, los propietarios que retribuyeron en terreno tendrán derecho a la devolución del exceso, en forma de compensación dineraria.*

Sin duda alguna, un derecho fundamental de los propietarios es el derecho de información, de ahí que la ley tanto a la Administración como al urbanizador establece la obligación de información. En este caso se debe destacar el art. 167 de la LUV, que regula el deber de información a los propietarios afectados para posibilitar el ejercicio de sus derechos. En este sentido, señalar la comunicación previa a la aprobación de la reparcelación, que recae sobre el Urbanizador. Esta comunicación incorporará, p.ej: magnitudes urbanísticas relevantes, importe global de cargas de urbanización y coeficiente de canje aprobado, posibilidad de optar por la modalidad de optar por la retribución en metálico, indemnizaciones



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

individualizadas por construcciones y plantaciones; recordatorio del deber de información de los propietarios sobre la situación jurídica de los bienes, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso valorarlas.

Sin perjuicio de la comunicación a que se refieren los apartados anteriores, la administración actuante notificará a los interesados el acuerdo de aprobación del Programa. La notificación informará a los propietarios del derecho que les asiste de recurrir en ulterior vía contenciosa tanto el Programa como los actos que se produzcan en aplicación del mismo en base a que el mismo no sea conforme a Derecho.

Decimocuarto. *Para la ejecución del programa es preciso la aprobación del proyecto de Reparcelación. La Reparcelación se regula en los arts. 169 y concordantes de la LUV. La reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.*

La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

- 1. La justa valoración de los bienes y derechos aportados*
- 2. La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.*
- 3. La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación.*
- 4. El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias.*

La Reparcelación debe de plasmarse en un proyecto. El proyecto de reparcelación, tendrá el siguiente contenido:



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

1. Memoria.
2. Relación de propietarios e interesados.
3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
6. Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.
7. En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley.
8. Planos.

Cuando la reparcelación afecte a bienes públicos, patrimoniales o demaniales, se tendrán que estar a lo dispuesto en el art. 171 LUV, en virtud del cual: Los bienes patrimoniales de las administraciones públicas así como los bienes de dominio público adquiridos onerosamente, darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de las administraciones titulares de tales bienes. Los bienes de dominio público no adquiridos onerosamente generarán derecho al aprovechamiento en el caso en que la superficie fuera igual o inferior a la que resulte de la ejecución del plan. Si la superficie de los bienes de dominio público preexistente fuera inferior a la resultante de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras y no se producirá adjudicación de aprovechamiento subjetivo a la administración por tal titularidad.

El acuerdo aprobatorio se notificará a los interesados y, una vez definitivo en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo que exprese su contenido.

Considerando los arts. 151 de la LUV y 345 ROGTU, se entiende que para la iniciación de la ejecución del proyecto es necesario

Decimoquinta. Convenios Urbanísticos. La Disposición Adicional Cuarta, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística de Valencia permite la suscripción por parte de las Entidades Locales la suscripción de Convenios "Urbanísticos" tanto con particulares como entre otras entidades o personalidades de Derecho Público. Además, de la Disposición anterior, debemos de considerar otros preceptos como los artículos 556 y 567 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, los artículos 84, 86, y 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento



AJUNTAMENT DE BENIARRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

Administrativo Común.

Estos Convenios pueden ser de Planeamiento, que serían aquellos que tienen como finalidad u objeto, posibles modificaciones del planeamiento, o también pueden ser Convenios de ejecución, esto es, que se pretende la gestión y ejecución de planeamiento y programas vigentes.

Estos convenios deben ser convenientes para un interés general (como p.ej obtención de suelo para dotaciones públicas, formación de patrimonio municipal del suelo, ejecución de instrumentos de planeamiento o ejecución, etc...), no deben ser contrarios a disposición legal o reglamentaria, y en ningún caso, deberán de menoscabar la potestad de planeamiento de la Administración ni derechos reconocidos por ley a los propietarios, ni tampoco reducir los deberes y cargas que comporta el derecho de propiedad del suelo

Pero, además, debemos de considerar la posibilidad de que la Administración por contrato de compraventa, por ende, por contratos privados, adquiera bienes patrimoniales que posiblemente, después, según el correspondiente trámite de alteración de calificación jurídica pase a ser bienes de dominio público. Así se desprende de fundamentos jurídicos como el art. 52 de la LUV y el art. 187 de la misma ley, que permiten la obtención de terreno dotacional mediante diferentes formas, tales como: la expropiación, la cesión obligatoria y gratuita, la transferencia de aprovechamiento, la reparcelación y por supuesto, la adquisición directa como es la compraventa. Por suelo dotacional, se entiende el terreno reservado para la implantación de cualquier servicio o uso colectivo, como infraestructuras, viarios, plazas, parques, jardines y espacios libres o centros públicos de toda finalidad.

Si bien es cierto que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las entidades locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad, siguiendo los lindes de la ley de patrimonio de las Administraciones Locales, la ley básica de Régimen local, en el Art. 81.2, deja claro que no obstante, la alteración se produce automáticamente entre otros supuestos con la "Aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios".

Decimosexta. *Efectos de la aprobación del planeamiento y de los programas. De conformidad con el Art. 109 LUV, la aprobación de los Planes y Programas implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. En este mismo sentido se dirige el Art. 29 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Art. 81 de la Ley de Bases de Régimen Local, Art. 88 del Texto de Disposiciones Vigentes en Materia*

*Por todo lo expuesto y fundamentado, **CONCLUYO.***

Primero. *Que de conformidad a los antecedentes conocidos por éste quien informa, no*



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

existen ninguna causa de ilegalidad por parte de la actuación de la Administración en cuanto al procedimiento seguido del PAI DEL AR 1 del PGOU. Además, consta en el expediente reiterados informes jurídicos y técnicos, en ninguno de los cuales se expresa algún reparo sobre actuación realizada. Asimismo, se ha seguido las fases de publicidad e información tanto mediante publicación en los Diarios Oficiales, así como también notificación a los interesados. También, por supuesto, acceso e información a los grupos políticos municipales como a los ciudadanos, dando cuenta en su momento al Pleno de la formalización del contrato. En definitiva, en cuanto a la parte jurídica, nada que alegar sobre el procedimiento realizado.

Segundo. *En cuanto al urbanizador adjudicatario, entiende quien suscribe, que hasta este momento ha cumplido con lo preceptuado por las bases y por ende, por la normativa arriba expuesta. También se han cumplido con los requerimientos realizados por la Administración, recordemos que la adjudicación fue condicionada a la presentación de mejoras en el proyecto de urbanización, que atendiendo la complejidad de la materia, motivó quizás, el retraso en su entrega, pero que no sería causa de nulidad de adjudicación sino, entiendo, como causa de irregularidad no invalidante. No obstante, se realizó la presentación de la mejora, para posteriormente ser sometida a fiscalización e informe favorable del Técnico municipal. En la actualidad, el urbanizador se encuentra dentro del plazo para la elaboración del proyecto de Reparcelación, y en todo caso, debe de observar lo dispuesto en las Cláusulas del contrato formalizado y lo dispuesto en los arts 169 y ss de la LUV arriba desarrollados. Dicho lo cual, el informante no puede adentrarse en esta fase. Sin embargo, si que puede considerar que de acuerdo con una interpretación conjunta del art. 151 de la LUV y 345 ROGTU, el urbanizador no esta obligado a iniciar las obras de ejecución en tanto en cuanto no se haya aprobado tanto el proyecto de urbanización (que lo esta) y el proyecto de reparcelación (pendiente de elaboración y aprobación), pero que podría iniciarse siempre con la voluntad del urbanizador y supeditado al acuerdo de todos los propietarios.*

Tercero. *En caso de que los concejales obtuviesen por parte de los vecinos o propietarios queja alguna en relación a la ejecución del PAI, aquellos deben de informar a los ciudadanos que en materia de Urbanismo y en Derecho Administrativo en general, existen derechos que la ley les ampara, y es el personal técnico y no el “lego” quien mejor les puede informar para, en su caso, ejercerlos o restablecerlos si se les ha privado. Del mismo modo digo, que en el Derecho Público, si bien se reconoce el derecho particular, prevalece el interés público y general, por consiguiente, como es el caso, en una Actuación Integrada, el derecho de propiedad se encuentra limitado por la función pública, así lo ampara, inclusive, la Constitución Española en su artículo 33. En este punto recuerdo a los concejales, como arriba he citado, que en virtud del art. 105 de la LUV, los planes y programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus normas y catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos. Evidentemente, el derecho de información de los propietarios aún se refuerza más con el art. 165 de la LUV*

Cuarto. *En relación al vial referido en el escrito de los concejales solicitando un Pleno extraordinario. Entiendo adecuado a Derecho, según mi criterio técnico, cualquier alteración en su trayectoria inclusive el corte de su acceso, siempre que así lo requiera la ejecución del*



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

planeamiento, sin olvidar que el Urbanizador debe de obtener de la Administración la necesaria colaboración para la adecuada urbanización. Del mismo modo digo, que una nueva trayectoria se debe de realizar con los parámetros establecidos tanto en las prescripciones del proyecto de urbanización y reparcelación. El Proyecto de urbanización, tal y como señala el art. 191.2 LUV, exhime de la necesidad de licencia los actos enumerados en el aptdo. 1º del mismo art. cuando sean autorizados por aquel proyecto. El Proyecto de Reparcelación, como se ha dicho anteriormente, tiene como objetivo establecer la nueva configuración real de los inmuebles incluidos en el Area de reparto, acorde con la nueva ordenación a desarrollar. Añado, además la innecesariedad de la tramitación de un expediente de desafectación del bien dotacional, en este caso, el vial, dado que la desafectación en el supuesto informado, opera automáticamente en aplicación al Art. 81.2 de la Ley de Bases de Régimen Local. En cuanto a las consecuencias de la afectación del vial a la reparcelación, me remito a lo citado en la fundamentación del art. 171 de la LUV, en virtud del mismo.

Este es mi informe que pongo a conocimiento de los concejales del Ayuntamiento, sin perjuicio de otro criterio técnico”.

Finalizada la lectura del primer informe, se procede a la lectura del siguiente informe técnico por parte del Alcalde, cuyo contenido se transcribe a continuación:

“Respecto a las intervenciones que se están llevando a cabo en la Calle Dr. Orero, el técnico municipal realiza el siguiente informe:

- La calificación de los terrenos que ocupa el vial actual, ahora son Dotacional Recreativo-Deportivo al igual que el suelo ocupado por las obras. Según el uso contemplado por el Plan General y su Modificación Puntual nº 2 aprobada por CTU y publicada en el BOP 26/11/2007.

La aprobación del Planeamiento y la propiedad pública del suelo, habilitan para su desarrollo en cualquier momento, por que esa zona no está inmersa en ninguna actuación Integrada, sólo es colindante.

- Además, el desarrollo del PAI, esta siguiendo su curso, el adjudicatario ya a confirmado su compromiso aportando aval definitivo del Programa, y a firmado el contrato, por lo que queda garantizado la realización de las obras de urbanización sustitutorias. Con lo que provisionalmente, mientras duren estas, y hasta que la obra quede entregada a la administración , no existirá vial público.

- Por otra parte hay unos terrenos privados pero cedidos anticipadamente mediante convenio, para destinarlo a uso urbanístico definitivo Zona Verde

- En cuanto a las infraestructuras de suministro, se conectarán en la calle, dado que es suelo urbano y existe: agua potable (en la propia acera, enganche previsto en proyecto), saneamiento (en la propia calle, enganche previsto en Proyecto) y baja tensión (en el transformador o donde indique IBERDROLA, según la petición ya realizada para dos nuevos



AJUNTAMENT DE BENIARRRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

suministros: local y piscina-vestuario). Las acometidas de la piscina son conjuntas con las del vestuario, salvo el desagüe que por desnivel, ya se ha conectado al colector municipal que pasa debajo del Trinquete hasta el pozo de la C/Alcoy

Y para que conste firmo la presente en Beniarres a 17 de mayo de 2010

Finalizado los informes, el Alcalde concede el turno de palabra a los Grupos para que a través de sus portavoces, planteen las cuestiones que estimen pertinentes. Empieza el Concejal del Bloc indicando que en una actuación de urbanización, entiende que lo correcto es: primero urbanizar y después edificar, lo que parece no suceder por parte del Ayuntamiento, siendo éste quien debe de dar mejor ejemplo. Continúa diciendo el Concejal que, desde su punto de vista, se esta edificando por parte del Ayuntamiento dentro del Área de Reparto, a lo que le contesta con una negativa el Sr. Alcalde. Según indica éste, las obras de los edificios municipales no están dentro del Área de Reparto, sino en suelo dotacional.

Posteriormente, se concede la palabra al Concejal del grupo municipal socialista, Frederic, quien plantea al Sr. Alcalde, si el Urbanizador esta obligado a instalar un Centro Transformador, a cuya cuestión responde afirmativamente el Alcalde. Después se plantea por el Concejal interviniente que ¿de donde se esta suministrando de servicios de agua y luz los edificios que en la actualidad esta ejecutando el Ayuntamiento si no existe urbanización en el área de Reparto?. El Alcalde, como respuesta a las cuestiones planteadas, reitera que las obras de los edificios municipales no forman o no se encuentran dentro del Área de Reparto, y que los suministros de servicios son de los correspondientes a suelo urbano y urbanizado. Continúa diciendo el Alcalde, que si se ve en los Planos, las obras están fuera del Área, - para ello, solicita al personal presente para que se aporte al Pleno, los planos de las actuaciones, y de este modo los Concejales pueden comprobar su afirmación. Aportados estos planos, no obstante, dice el portavoz del grupo socialista que en todo caso, pasará por el Ayuntamiento para que se lo explique el Arquitecto.

Seguidamente, interviene la Concejal del grupo socialista, M^a Teresa, quien expresa y pone en conocimiento de las autoridades presentes que algunos vecinos de la Calle Alicante le han planteado algunas quejas sobre el corte y molestias de la citada calle. El Alcalde, le indica que en todo caso, los vecinos tienen asegurado el pase y los servicios mediante alternativas, lo que no se puede es permitir la circulación en tanto se estén ejecutando obras de urbanización y edificación. Intervienen la Concejal Yolanda quien expresa que los vecinos de la calle alicante tienen otras vías de salida.

De nuevo, interviene el Concejal Frederic solicitando información al Alcalde sobre el muro de la piscina, ya que hay que rehacerlo. El Alcalde dice que hay que elevarlo que no es lo mismo que rehacerlo. Otra cuestión que plantea el Concejal del grupo socialista es sobre el vial que va en la zona del Area., y si el Ayuntamiento va a tener aprovechamiento por el actual vial, a lo que le contesta que claro que se hará una calle de conformidad a lo planeado y que se estará a lo acordado sobre el PAI

Interviene el Concejal del Bloc, quien pregunta sobre la solera o terraza del Bar, si



AJUNTAMENT DE BENIARRES

Acta de sesión plenaria extraordinaria nº 8, celebrada el día 18 de mayo de 2010

afecta o no a el AR, a lo que le contesta el Alcalde que existe un acuerdo con el Urbanizador en el supuesto de que sí se encontrase dentro de la zona de la AR, no obstante, ello se verá con la medición.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por parte del alcalde se levantó la sesión, siendo las 13 horas y veinticinco minutos, del día 20 de mayo de 2010, de todo lo cual, como secretario, doy fe.

Vº. Bº.
El alcalde,

El Secretario