

SERVICIO ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Municipio: Monforte del Cid

Expte: C 22/2022

ASUNTO: Adjudicación de Pai de la UE-B del Sector SU-3

AYUNTAMIENTO DE MONFORTE DEL CID

PL ESPAÑA, 1

03670 MONFORTE DEL CID

ALICANTE

ANTECEDENTES DE HECHO

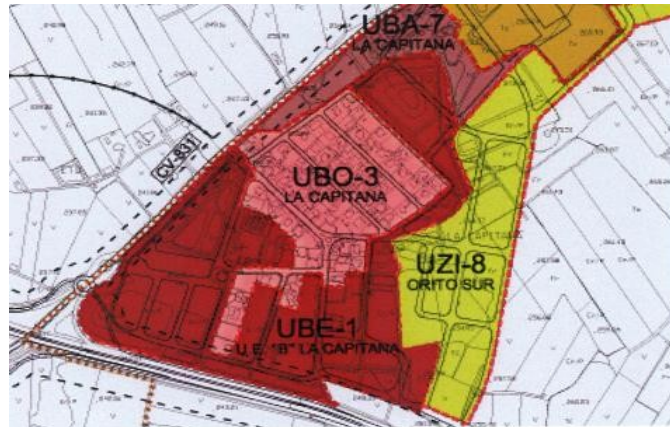
PRIMERO.- Con fecha 17 de febrero de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Monforte del Cid instando a esta administración un pronunciamiento acerca de determinados aspectos relativos a la resolución por mutuo acuerdo de la adjudicación del programa de actuación integrada de la unidad de ejecución B del sector SU-3 “La Capitana”.

SEGUNDO.- De los antecedentes expuestos por el Ayuntamiento, y consultados los archivos obrantes en este Servicio Territorial, resultan relevantes las siguientes cuestiones:

El sector SU-3 es un ámbito de suelo urbano previsto en las anteriores Normas Subsidiarias de Monforte del Cid, que proviene del anterior plan parcial “La Capitana” aprobado en 1973. Por resolución del Conseller competente en urbanismo de 23 de junio de 2008 se aprobó definitivamente la homologación y plan de reforma interior del ámbito, que tenía por objeto la ordenación del mismo a fin de completar y mejorar las obras de urbanización. Se delimitaron dos unidades de ejecución: la UE-A, que aglutinaba el suelo consolidado por la edificación y que se remitía al régimen de actuaciones aisladas, y la UE-B, que comprende el suelo necesitado de desarrollo urbanístico y en la que se preveía su desarrollo mediante una actuación integrada.

La actuación integrada de la UE-B se tramitó mediante programa al amparo de la Ley 6/1994, reguladora de la actividad urbanística, que fue aprobado y adjudicado por el Ayuntamiento el 19 de agosto de 2003, condicionado a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

El Plan General vigente fue aprobado definitivamente, en las determinaciones que afectan al ámbito objeto de la consulta, por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 27 de marzo de 2008. En el Plan General, la UE-B se recoge como UBE-1, suelo urbano en ejecución, remitiéndose su ordenación a la contenida en el plan de reforma interior aprobado.



A fecha de hoy, el programa no se ha ejecutado, y plantea el Ayuntamiento la conveniencia de resolver la adjudicación por mutuo acuerdo, dado que el urbanizador ha expresado su no oposición a esta resolución

TERCERO.- A la vista de los antecedentes expuestos, la consulta formulada por el Ayuntamiento se concreta como sigue:

1.- ¿es necesario que la Consellería competente en la materia de urbanismo emita algún tipo de informe o resolución con carácter previo a la resolución de la condición de urbanizador y declaración de la caducidad del PAI?

2.- ¿es correcto que el acuerdo a adoptar que se rige, además de por la legislación de contratación, por la LUV y ROGTU, mantengan la ordenación aprobada por la CTU (homologación), la cual está recogida en el vigente plan general o para dar cumplimiento a lo previsto en el art. 143.4 LUV debe iniciarse el trámite para desclasificar ese suelo y someter el ámbito de la actuación al régimen del suelo urbanizable sin programación?, o dicho de otro modo, ¿debe contener el acuerdo que se adopte referencia explícita sobre la subsistencia o inadecuación de la Homologación del Plan de Reforma Interior del SU-3 "La Capitana", teniendo en cuenta además que el sector homologado era más amplio que la Unidad de ejecución programada? Conforme al artículo 71 del TRLOTUP "Los planes con contenidos normativos tienen vigencia indefinida, salvo que en ellos se disponga otra cosa, y vinculan a la administración y a los particulares. Su revisión y sustitución procede en los casos que ellos mismos regulen o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias".

CONSIDERACIONES TÉCNICO JURÍDICAS

PRIMERO.- La disposición transitoria duodécima del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) establece lo siguiente:

“1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior.

No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones.”

A la vista del contenido del precepto transcrito, y en relación con la primera de las cuestiones planteadas por el Ayuntamiento, debe indicarse que, en el procedimiento que instruya el Ayuntamiento para la resolución del programa, no resulta necesario que esta Conselleria emita pronunciamiento.

SEGUNDO.- Como bien indica el Ayuntamiento, y también a la vista del precepto antes transcrito, al procedimiento de resolución del programa le será de aplicación la normativa anterior, esto es, la Ley 16/2005, urbanística Valenciana (LUV) y el Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística (ROGTU).

Efectivamente, el artículo 143 de la LUV regula la resolución de la adjudicación del programa. El apartado 4 de este artículo regula las consecuencias de la resolución, y establece lo siguiente:

“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo Dictamen del Consejo del Territorio y el Paisaje, que podrá ser instado también por el Urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación al régimen del suelo urbanizable sin programación. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

A) *Declarar, de conformidad con el referido Dictamen, la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.*

B) *Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen*

propio de las Actuaciones Aisladas.

C) Incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo Urbanizador, o la Administración en caso de optarse por la gestión directa, asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1º) La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2º) La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo Urbanizador, cuando ésta proceda.

3º) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

D) A los efectos de lo previsto en el presente apartado, la Administración, en caso de mantener la gestión indirecta del Programa, podrá requerir a quienes formularon proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica seleccionada, por el orden derivado de la aplicación de los criterios de adjudicación del artículo 135, a fin de que acepten la adjudicación y prosigan con la ejecución del Programa. Subsidiariamente, la Administración actuante podrá acordar el inicio de nueva licitación sobre la alternativa técnica seleccionada por el procedimiento previsto en el artículo 130 y siguientes de la presente Ley, o declarar la caducidad del Programa.

E) También podrá acordarse la directa intervención gestora de la Administración para la prosecución provisional del Programa mientras se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación."

A la vista del contenido del precepto transcrito debe indicarse que la resolución de la adjudicación y caducidad del programa no tiene consecuencias sobre el instrumento de planeamiento más allá de las establecidas en los supuestos a) y b), en aquellos casos en los que la ejecución parcial de las obras de urbanización lo permitan. Dado que, según indica el Ayuntamiento, las obras de urbanización no se han ejecutado, las previsiones del planeamiento en el ámbito se mantienen.

Respecto a que el sector homologado es más amplio que la unidad de ejecución programada debe indicarse que efectivamente es así, puesto que ese era precisamente el objetivo de la homologación que se tramitó: la subdivisión del sector en dos ámbitos, uno de ellos sujeto al régimen de actuaciones aisladas (en el vigente Plan General, UBO-3, suelo urbano ordenado) y otro sujeto a actuación integrada (la anterior UE-B y en el Plan General vigente, UBE-1).

Una vez declarada la caducidad del programa, este último ámbito requerirá su desarrollo mediante un nuevo programa de actuación integrada, redactado y tramitado al amparo de la legislación vigente, y desarrollando las previsiones de la ordenación vigente. Y ello sin perjuicio de la posibilidad que siempre ampara al Ayuntamiento de ejercer su potestad de planeamiento y modificar esta ordenación, siempre motivada por la mejor satisfacción del interés general.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**”.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO