

## SERVEI ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Municipi: Monforte del Cid

Exp.: C 22/2022

ASSUMPTE: Adjudicació de PAI de la UE-B del Sector SU-3

### **AJUNTAMENT DE MONFORTE DEL CID**

PL. ESPANYA, 1

03670 MONFORTE DEL CID

ALACANT

### **ANTECEDENTS DE FET**

**PRIMER.** Amb data 17 de febrer de 2022, té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud remesa per l'Ajuntament de Monforte del Cid en què insta a aquesta administració un pronunciament sobre determinats aspectes relatius a la resolució per mutu acord de l'adjudicació del programa d'actuació integrada de la unitat d'execució B del sector SU-3 "La Capitana".

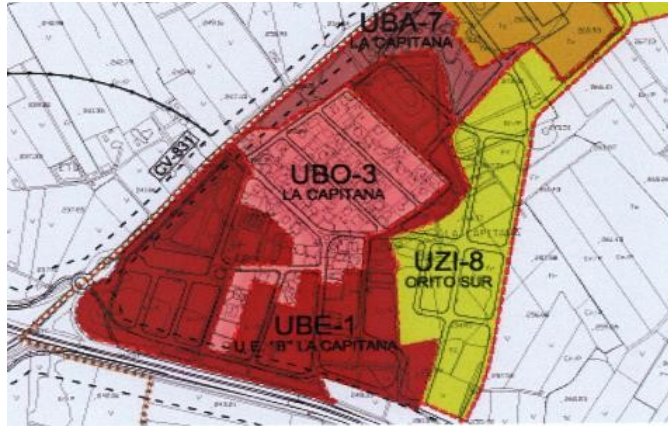
**SEGON.** Dels antecedents exposats per l'Ajuntament, i consultats els arxius que consten en aquest servei territorial, resulten rellevants les qüestions següents:

El sector SU-3 és un àmbit de sòl urbà previst en les anteriors Normes Subsidiàries de Monforte del Cid, que prové de l'anterior pla parcial "La Capitana" aprovat en 1973. Per resolució del conseller competent en urbanisme de 23 de juny de 2008 es va aprovar definitivament l'homologació i pla de reforma interior de l'àmbit, que tenia per objecte l'ordenació d'aquest a fi de completar i millorar les obres d'urbanització. S'hi van delimitar dues unitats d'execució: la UE-A, que aglutinava el sòl consolidat per l'edificació i que es remetia al règim d'actuacions aïllades, i la UE-B, que comprén el sòl necessitat de desenvolupament urbanístic i en la qual es preveia el seu desenvolupament mitjançant una actuació integrada.

L'actuació integrada de la UE-B es va tramitar mitjançant programa a l'empara de la Llei 6/1994, reguladora de l'activitat urbanística, que va ser aprovat i adjudicat per l'Ajuntament el 19 d'agost de 2003, condicionat a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament.

El Pla General vigent va ser aprovat definitivament, en les determinacions que afecten l'àmbit objecte de la consulta, per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 27 de març de 2008.

En el Pla General, la UE-B es recull com a UBE-1, sòl urbà en execució, l'ordenació de la qual es va remetre a la continguda en el pla de reforma interior aprovat.



En data de hui, el programa no s'ha executat, i planteja l'Ajuntament la conveniència de resoldre l'adjudicació per mutu acord, atès que l'urbanitzador ha expressat la seua no oposició a aquesta resolució.

**TERCER.** A la vista dels antecedents exposats, la consulta formulada per l'Ajuntament es concreta com segueix:

«1. És necessari que la conselleria competent en la matèria d'urbanisme emeta algun tipus d'informe o resolució amb caràcter previ a la resolució de la condició d'urbanitzador i declaració de la caducitat del PAI?

2. És correcte que l'acord que s'ha d'adoptar que es regeix, a més de per la legislació de contractació, per la LUV i ROGTU, mantinguen l'ordenació aprovada per la CTU (homologació), la qual està recollida en el vigent pla general o per a complir el que es preveu en l'article 143.4 LUV ha d'iniciar-se el tràmit per a desclassificar aqueix sòl i sotmetre l'àmbit de l'actuació al règim del sòl urbanitzable sense programació?, o dit d'una altra manera, ha de contindre l'acord que s'adopti una referència explícita sobre la subsistència o inadequació de l'Homologació del Pla de Reforma Interior de l'SU-3 "La Capitana", tenint en compte a més que el sector homologat era més ampli que la Unitat d'execució programada? Conforme a l'article 71 del TRLOTUP "Els plans amb continguts normatius tenen vigència indefinida, llevat que s'hi dispose una altra cosa, i vinculen l'administració i els particulars. La seua revisió i substitució procedeix en els casos que aquests regulen o quan es manifeste la inadequació del seu model territorial a noves circumstàncies".»

## CONSIDERACIONS TÈCNIC JURÍDIQUES

**PRIMER.** La disposició transitòria dotzena del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), estableix el següent:

*"1. Els programes d'actuació adjudicats amb anterioritat al 20 d'agost de 2014 es regiran, quant als seus efectes, compliment i extinció, inclosa la seua duració i règim de pròrrogues, per la normativa anterior.*

*No obstant l'anterior, en el procediment de resolució o pròrroga del programa d'actuació integrada o aïllada no s'haurà de sol·licitar dictamen del Consell Superior de Territori i Urbanisme o òrgan que exercia les seues funcions."*

A la vista del contingut del precepte transcrit, i en relació amb la primera de les qüestions plantejades per l'Ajuntament, ha d'indicar-se que, en el procediment que instruísca l'Ajuntament per a la resolució del programa, no resulta necessari que aquesta conselleria n'emeta pronunciament.

**SEGON.** Com bé indica l'Ajuntament, i també a la vista del precepte abans transcrit, al procediment de resolució del programa hi serà aplicable la normativa anterior, això és, la Llei 16/2005, urbanística valenciana (LUV) i el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística (ROGTU).

Efectivament, l'article 143 de la LUV regula la resolució de l'adjudicació del programa. L'apartat 4 d'aquest article regula les conseqüències de la resolució, i estableix el següent:

*"La resolució de l'adjudicació s'acordarà per l'administració actuant, amb el dictamen previ del Consell del Territori i el Paisatge, que podrà ser instat també per l'urbanitzador. Sense perjudici de les responsabilitats econòmiques que siguen procedents, això determinarà la cancel·lació de la programació i la subjecció de l'àmbit de l'actuació al règim del sòl urbanitzable sense programació. L'acord corresponent, a més i quan siga procedent, haurà de:*

*A) Declarar, de conformitat amb el referit Dictamen, l'edificabilitat d'aquells solars el propietari dels quals haja contribuït prou a les càrregues d'urbanització.*

*B) Iniciar el procediment per a la reclassificació d'aquells terrenys en els quals, atés l'avançat de les obres d'urbanització, siga possible concloure-les en el règim propi de les actuacions aïllades.*

*C) Incoar, si s'estima oportú, les actuacions necessàries per a acordar una nova programació del terreny en la qual el nou urbanitzador, o l'administració en el cas que s'opte*

*per la gestió directa, assumisca les obligacions de l'antic, i afecte els béns i recursos resultants de la liquidació de la programació cancel·lada a executar la que la substituïska o, en un altre cas, i excepte perjudici per a l'interés públic o tercer sense culpa, disposar:*

*1r) La devolució de la contribució a les càrregues d'urbanització, efectivament satisfetes i no aplicades a la seua destinació, als propietaris de terrenys en els quals no es durà a terme una nova programació, amb la modificació pel mateix procediment seguit per a la seua adopció dels corresponents actes administratius dictats per a l'execució del programa cancel·lat; o*

*2n) La compensació que siga pertinent als propietaris que hagen contribuït a les càrregues d'urbanització amb càrrec a l'execució de les garanties prestades per l'antic urbanitzador, quan aquesta siga procedent.*

*3r) Començar, si escau, la tramitació dels procediments declaratius de l'incompliment de deures urbanístics que siguen pertinents.*

*D) A l'efecte del que es preveu en el present apartat, l'administració, en el cas que mantinga la gestió indirecta del programa, podrà requerir als qui van formular proposicions juridicoeconòmiques a l'alternativa tècnica seleccionada, per l'ordre derivat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació de l'article 135, a fi que accepten l'adjudicació i prossequisquen amb l'execució del programa. Subsidiàriament, l'administració actuant podrà acordar l'inici d'una nova licitació sobre l'alternativa tècnica seleccionada pel procediment previst en l'article 130 i següents de la present llei, o declarar la caducitat del programa.*

*E) També podrà acordar-se la directa intervenció gestora de l'administració per a la prossecció provisional del programa mentre es resol sobre la seua resolució i, si escau, una nova adjudicació."*

A la vista del contingut del precepte transcrit, ha d'indicar-se que la resolució de l'adjudicació i caducitat del programa no té conseqüències sobre l'instrument de planejament més enllà de les establides en els supòsits a) i b), en aquells casos en els quals l'execució parcial de les obres d'urbanització ho permeten. Atés que, segons indica l'Ajuntament, les obres d'urbanització no s'han executat, les previsions del planejament en l'àmbit es mantenen.

Respecte que el sector homologat és més ampli que la unitat d'execució programada, ha d'indicar-se que efectivament és així, ja que aquest era precisament l'objectiu de l'homologació que es va tramitar: la subdivisió del sector en dos àmbits, un d'ells subjecte al règim d'actuacions aïllades (en el vigent Pla General, UBO-3, sòl urbà ordenat) i un altre subjecte a actuació integrada (l'anterior UE-B i en el Pla General vigent, UBE-1).

Una vegada declarada la caducitat del programa, aquest últim àmbit requerirà el seu desenvolupament mitjançant un nou programa d'actuació integrada, redactat i tramitat a l'empara de la legislació vigent, i que desenvolupe les previsions de l'ordenació vigent. I això sense perjudici de la possibilitat que sempre empara l'Ajuntament d'exercir la seua potestat de planejament i modificar aquesta ordenació, sempre motivada per la millor satisfacció de l'interés general.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta direcció general, la d'evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, el dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, us informem que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020, es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

**EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME**