



Ayuntamiento de Castellón de la Plana

Propuesta

Asunto:	Aprobación del Programa de Actuación Integrada por Gestión Directa municipal para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 55 UE-R
Servicio:	Sección de Desarrollo Urbanístico
Expediente:	7323/2017
Nombre documento:	
Ruta:	CL/MTB/ mcc

A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

El Concejal Delegado de Derechos y Servicios, que suscribe, propone la adopción del siguiente

Acuerdo:

1.- En sesión plenaria de 26 de abril de 2018 se acordó asumir la gestión directa del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 55 UE-R e iniciar el procedimiento para su aprobación. A tal efecto, se expuso al público, a efecto de alegaciones, el proyecto del referido Programa, así como el proyecto de Urbanización y el Documento de Ajuste de la Reparcelación, no habiendo lugar, ni a la presentación de alternativas técnicas ni proposiciones jurídico-económicas

2.- El referido acuerdo fue publicado en el periódico "Mediterráneo" y en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana nº8312, en fechas 23 de mayo y 7 de junio de 2018, respectivamente y se sometió a información pública por el plazo de 45 días hábiles. Durante el plazo legalmente establecido se han presentado varias alegaciones que han sido informadas por los técnicos municipales.

3.- El artículo 123.1.i) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye al Pleno la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y el artículo 127.1.c) de la misma Ley establece la competencia de la Junta de Gobierno Local para la aprobación de los proyectos de los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda al Pleno, por todo ello, a propuesta del Concejal Delegado de Derechos y Servicios, **SE ACUERDA:**

A.- Aprobar el PROYECTO de Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 55 UE-R, por gestión directa municipal, formado por la alternativa técnica, la proposición jurídico-económica por un importe de 1.220.281,08 € (I.V.A. incluido) y el Proyecto de Urbanización que lo acompaña.

B.- Formular al PLENO, asumiendo los antecedentes y fundamentos de derecho que figuran en la misma, la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO:

“Visto el expediente que se está tramitando en relación con el Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 55 UE-R, situada en la carretera de Almazora (grupo San Francisco),

ANTECEDENTES:

En sesión plenaria de fecha 26 de abril de 2018 el Ayuntamiento de Castellón acordó asumir la gestión directa del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 55 UE-R e iniciar el procedimiento para su aprobación.

A tal efecto, se sometió a información pública por plazo de 45 días hábiles el referido Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de las referidas Unidades de Ejecución que incluía: Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica acompañada de el Proyecto de Urbanización para finalizar las obras de urbanización y el Documento de Ajuste de la Reparcelación de la Unidad de ejecución 55 UE-R, como consecuencia de los cambios advertidos en la titularidad de las parcelas de resultado y de las obras de urbanización pendientes de realizar.

El referido acuerdo fue publicado en el periódico “Mediterráneo” y en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana nº8312, en fechas 23 de mayo y 7 de junio de 2018, respectivamente y se sometió a información pública por el plazo de 45 días hábiles. Durante el plazo legalmente establecido se han presentado varias alegaciones que han sido informadas por los técnicos municipales.

La Junta de Gobierno Local aprobó el proyecto de Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 55 UE-R, y,

TENIENDO EN CUENTA QUE:

I.- El artículo 165 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP) posibilita a la Administración a incoar, si lo estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno optándose por la gestión directa. Por su parte, el artículo 115.1 LOTUP atribuye a la Administración actuante la facultad de elegir razonablemente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al Programar cada Actuación. A tal efecto, el artículo 113.1.LOTUP establece que, la condición de urbanizador podrá ser asumida, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia Administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa del Programa de Actuación Integrada.

A tal efecto en acuerdo plenario de 26 de abril de 2018 se acordó asumir la gestión directa del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 55 UE-R e iniciar el procedimiento para la aprobación del mismo.

II.- En cuanto al procedimiento de instrucción de los Programas tramitados mediante el sistema de gestión directa la LOTUP nos remite a las reglas previstas en el Libro I, Título III, Capítulo II o III de la misma (artículos 47 a 58 LOTUP), procedimiento que se ha seguido en la tramitación de este expediente.



Ayuntamiento de Castellón de la Plana

Al no tratarse de un procedimiento selectivo, se ha expuesto al público conjuntamente y de forma abierta la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica, junto con el Proyecto de conclusión de las obras de urbanización y el documento de Ajuste de la Reparcelación de la Unidad de ejecución 55 UE-R, como consecuencia de los cambios advertidos en la titularidad de las parcelas de resultado y de las obras de urbanización pendientes de realizar.

III.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.2 LOTUP, se han realizado las notificaciones y publicaciones correspondientes.

Durante el período de exposición al público se han presentado escrito de alegaciones por doña Carmen Marín Doñate y doña Carmen Abellán Marín y por don Domingo Hernández González, en representación de la mercantil Edificaciones Vilanova, S.L., que han sido informadas por los técnicos municipales.

1.- Escrito de alegaciones presentado por doña Carmen Marín Doñate y doña Carmen Abellán Marín en fecha 23 de julio de 2018 (Registro de entrada nº53394) en el que, sin oponerse a la ejecución del Programa, consideran que, como propietarias de una parcela de resultado (parcela I), deberían haber participado en el expediente de liquidación del contrato suscrito entre el Agente Urbanizador y este Ayuntamiento, para poner de manifiesto los posibles daños y perjuicios causados por la resolución del mismo. Al propio tiempo, solicitan que se señale el día y hora para llevar a cabo el deslinde de la parcela adjudicada.

Los daños y perjuicios a que los que aluden las alegantes en su escrito van referidos a la demolición por parte del entonces Agente Urbanizador, de una edificación de su propiedad fuera de ordenación.

El proyecto de reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 55 UE-R se aprobó por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de octubre de 2009, no obstante, antes de la aprobación de este documento, sin contar con el consentimiento del Ayuntamiento y por tanto, sin la firma del Acta de Inicio de Obras, el Agente Urbanizador inició las obras de urbanización.

Ante la orden de paralización de dichas obras por parte del Ayuntamiento, en fecha 2 de junio de 2008, la mercantil Jardines de Castalia, S.A., en su condición de Agente Urbanizador, presentó un escrito con Registro de entrada nº34514, en el que manifestaba que "las obras de urbanización se estaban realizando sobre aquellos terrenos que los propietarios habían puesto a su disposición para que, sin girar cuota alguna comenzaran las obras de urbanización aprobadas por el Ayuntamiento". Entre estos propietarios se encontraba la familia Marín Doñate, por lo que se presume que la actuación del Urbanizador contaba con el beneplácito de los propietarios, y en concreto, de las alegantes. Este hecho, pone de manifiesto que fue voluntad propia de los alegantes consentir la demolición y correr con el riesgo de la demora en la tramitación del expediente incluso con el riesgo de que su aprobación municipal no prosperara.

No obstante, en el documento de Ajuste de la reparcelación se ha tenido en cuenta la indemnización por la demolición de dicha edificación en los mismos términos que en el proyecto de reparcelación aprobado en octubre de 2009, que, al igual que entonces, se compensa con la cantidad correspondiente al pago de las cuotas de urbanización que les corresponde como propietarias, por lo que sus derechos no se ven perjudicados.

Con respecto a la solicitud de deslinde de su parcela de resultado, hay que señalar que no corresponde al contenido de este acuerdo acceder a dicha petición.

Por todo ello, con los datos de dispone esta Administración, se desestima esta alegación.

2.- *Escrito de alegaciones presentado por don Domingo Hernández González, en representación de la mercantil Edificaciones Vilanova, S.L en fecha 27 de julio de 2018 (Registro de entrada nº54610) en el que, sin oponerse a la ejecución del Programa, manifiestan que la referida mercantil, como propietaria de las parcelas de resultado A,D y L, satisfizo al Agente urbanizador el importe total de 768.968,79 euros como pago de la totalidad de las cuotas de urbanización, incluidos los importes de las indemnizaciones. El pago de esta cantidad, según lo acordado con Agente Urbanizador, suponía la no obligación de ningún pago más, motivo por el cual, solicita que, reconocido este pago, no se le exija el pago de 195.895,97 euros (I.V.A. incluido) contemplado en el documento de ajuste de la reparcelación.*

Según informe del Director de Urbanismo de fecha 31 de agosto de 2018, Realizadas comprobaciones para verificar las cargas pendientes de pago, según el ajuste de la reparcelación, se advierte que, según los datos considerados, EDIFICACIONES VILANOVA.,S.L. pagó a Jardines de Castalia 528.914,34 € en concepto de cuotas de urbanización (según la Factura A/66), y 144.851,12 € en concepto de indemnizaciones (según la factura A/65), estas cantidades son sin I.V.A. Estas facturas (aportadas por el anterior Agente Urbanizador) están fechadas en 22 de junio de 2007, mientras que la reparcelación se aprobó en 16 de octubre de 2009, es decir, las cantidades pagadas se realizaron, por voluntad del alegante y sin conocimiento de este Ayuntamiento, más de dos años antes de aprobarse la reparcelación.

Por otro lado, según la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación aprobada en octubre de 2009, a Edificaciones Vilanova le correspondía una cuota de urbanización (sin I.V.A.) de 658.157,38 € y un resultado neto de indemnizaciones a pagar de 184.362,85 €, que corresponde a la diferencia entre lo que tenía que pagar y lo que debía cobrar, de manera que, realmente, la totalidad de cargas correspondientes a EDIFICACIONES VILANOVA S.L. ascendía a 842.520,23 € (resultado de sumar las indemnizaciones a pagar, una vez descontadas las indemnizaciones a cobrar y la cuota de urbanización a pagar).

Por lo que, si a esa cuota total de 842.520,23 €, le descontamos lo pagado por cuota de urbanización e indemnizaciones, que asciende en conjunto a 673.765,46 €, tenemos un resultado de 168.754,77 € pendientes de pago. Esta cantidad de 168.754,77 €, corresponde con el importe de cuota asignado a las fincas A , D y L en el ajuste de reparcelación que ahora se propone (todas las cantidades sin I.V.A).

Quedando justificadas las cantidades indicadas ,procede desestimar esta alegación.



Ayuntamiento de Castellón de la Plana

IV.- En aplicación del artículo 151.3 LOTUP, la Administración que asuma la ejecución de un Programa de Actuación Integrada debe comprometer crédito con cargo a su presupuesto, que le permita asumir los gastos de urbanización en la medida necesaria para hacer frente a la retribución en suelo, y en su caso, la financiación de las obras de urbanización.

De conformidad con punto 5 de la Base 8 de las Bases de Ejecución del Presupuesto Municipal de 2018 las aplicaciones que incluyan proyectos financiados con cuotas de urbanización tienen la consideración de créditos ampliables, requiriendo únicamente para ello acuerdo de aprobación de la cuenta de liquidación provisional.

Atendiendo al contenido de la Base 8, con la aprobación de la cuenta de liquidación provisional de las cuotas de urbanización del proyecto de reparcelación del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 55 UE-R (A), por gestión directa, se podrá ampliar crédito suficiente para financiar el desarrollo de este Programa, tras la tramitación del correspondiente expediente administrativo que será aprobado por Decreto del Concejal Delegado de Gestión Municipal, tras su fiscalización por la Intervención General Municipal.

Por otra parte, al Ayuntamiento, como titular de parcelas resultantes, le corresponde de acuerdo con la Cuenta de Liquidación Provisional una aportación económica de 374.792,89 euros, cantidad que deberá satisfacer durante la ejecución de las obras de urbanización. No obstante, dado que parte de esta cantidad ya ha sido satisfecha por el Ayuntamiento, la consignación real a considerar es de 297.158,24 euros, que se realizará con cargo a la partida 5.15112.6090618 del Presupuesto de 2018.

En fecha 3 de septiembre de 2018, por el Director del Órgano de Gestión Presupuestaria y Contabilidad se ha emitido documento de retención de crédito nº2018.2.0018657.000, por el importe referido y con cargo a la partida 5.15112.6090618 del Presupuesto Municipal de 2018.

V.- Según informe de la Intervención General Municipal de fecha 7 de septiembre de 2018, según el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el expediente no está sujeto a fiscalización.

VI.- En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 92.bis a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, desarrollado por el artículo 3 apartado 3 d) 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, en relación con lo dispuesto en los artículos 122 apartado 5 punto 3º y 123 apartado 1 letra i) de la citada LRBRL y 37 apartado 1 letra d) 3º del Reglamento Orgánico del Pleno y de sus Comisiones de fecha 21 de diciembre de 2016, consta en el expediente nota de conformidad de la Secretaria General del Pleno, de fecha 12 de septiembre de 2018, al informe jurídico con propuesta de acuerdo emitido, con fecha 11 de septiembre de 2018, por la Asesora Jurídica de Planeamiento y Gestión de la

Sección de Desarrollo Urbanístico, conformado por la Jefa de Sección de Desarrollo Urbanístico (CV:AAXS63LTGDJ2KJCHSXCCTPCX7), a los efectos de su toma en consideración por el Pleno del Ayuntamiento de Castellón.

Por todo ello, vistos los preceptos mencionados y los informes del Director de Urbanismo de fecha 31 de agosto de 2018 y de la Asesora Jurídica de Planeamiento y Gestión de fecha 11 de septiembre de 2018, conformado por la Jefa de Sección de Desarrollo urbanístico, a propuesta del Sr. Teniente de Alcalde Delegado del Área de Derechos y Servicios, se acuerda:

Primero: Desestimar las alegaciones presentadas por doña Carmen Marín Doñate y doña Carmen Abellán Marín y por don Domingo Hernández González, en representación de la mercantil Edificaciones Vilanova, S.L., por los motivos antes expuestos.

Segundo: Aprobar el Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 55 UE-R, por gestión directa municipal, formado por la alternativa técnica, la proposición jurídico-económica por un importe de 1.220.281,26 € (I.V.A. incluido) y el Proyecto de Urbanización que lo acompaña.

Tercero: Comprometer el Presupuesto Municipal en la medida necesaria para hacer frente a la retribución en suelo y, en su caso, la financiación de las obras de urbanización, para todo lo cual deberá ampliarse el crédito en el momento en que se apruebe la cuenta de liquidación provisional de cuotas de urbanización del documento de Ajuste del Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada en los términos y con los requisitos que se establecen en el apartado 5º de la Base 8 de Ejecución del vigente Presupuesto.

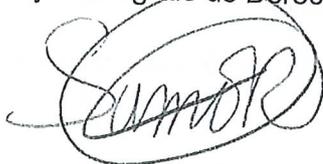
Cuarto.- Comprometer en el Presupuesto Municipal de 2018 la cantidad de 297.158,24 € con cargo a la partida 5.15112.6090618, para hacer frente a la aportación municipal como titular de parcelas resultantes y de conformidad con la Cuenta de Liquidación Provisional prevista en el Documento de Ajuste de la Reparcelación.

Quinto.- Publicar este acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y notificarlo a los interesados.

No obstante, el Pleno de la Corporación acordará lo que estime más conveniente”.

Castellón de la Plana, a 5 de octubre de 2018.

El Concejal Delegado de Derechos y Servicios



Rafael Simó Sancho



Ayuntamiento de Castellón de la Plana

Sesión ordinaria del día 11 de octubre de 2018.

La Junta de Gobierno Local acordó en dicha sesión aprobar la anterior propuesta del Concejal Delegado de Derechos y Servicios, relativa a aprobar el Proyecto de Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 55 UE-R, por gestión directa municipal y el Proyecto de Urbanización que lo acompaña, expediente 7323/2017.

Y para que conste en su expediente, extendiendo la presente nota en Castellón de la Plana, a 11 de octubre de 2018.

El Secretario General de la
Administración Municipal,



DICTAMEN.- La Comisión Plenaria del Área de Derechos y Servicios, ha dictaminado favorablemente en sesión ordinaria de fecha 18 de octubre de 2018 la anterior propuesta.

Castellón de la Plana, a 18 de octubre de 2018.

La Secretaria de la Comisión,

María Teresa Bort Martí.

El Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 25 de octubre de 2018, acordó aprobar la anterior propuesta del Teniente de Alcalde de Derechos y Servicios, por 26 votos a favor, 0 votos en contra y 0 abstenciones.

Y para que conste en su expediente, extendiendo la presente nota en Castellón de la Plana, a 26 de octubre de 2018.

La Secretaria General del Pleno
Concepción Juan Gaspar



