



# EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

**ORGANO:** EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

**SESIÓN:** EXTRAORDINARIA

**FECHA:** 17 DE MAYO DE 2011.

**NÚMERO:** 07 / 2011

## ACTA DE LA SESIÓN

Presidencia	D. Mariano Beltrá Alted.
Concejales G.M. P.S.O.E.	D <sup>a</sup> Concepción Alted Galiana. D. Benigno Martínez Sánchez. D. Francisco Cantó Martínez. D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Dolores Cortés Vicedo. D. José Manuel Martínez Crespo. D. Sergio Mira Jordán. Dña. María Carmen Beltrá Carbonell
Concejales G.M. Popular	D. José Rafael Sáez Sánchez D. Ramón Martínez Piqueres. D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> del Carmen Alarcó Pina. D. Francisco Sepulcre Segura. D. Gonzalo Maluenda Quiles. D. Valentín Martínez García. D <sup>a</sup> Remedios Sirvent Segura.
Concejales Compromís per Novelda	D. Víctor Manuel Cremades Payá Dña. María Remedios Boyer Ruiz D. Francisco José Martínez García.
No asisten	D <sup>a</sup> Ana Belén Abad Carrillo (Justificada) D. Oriental Juan Crespo. D. Alonso Carrasco Cambroner.
Sra. Secretaria.	D <sup>a</sup> . Mónica Gutiérrez Rico.
Sr. Interventor.	D. Gregorio Piñero Sáez.

En la Ciudad de Novelda y en el Salón de Sesiones de su Casa Consistorial, siendo las nueve horas y treinta minutos del día diecisiete de mayo de dos mil once, celebra sesión extraordinaria, en primera convocatoria, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde D. Mariano Beltrá Alted, con asistencia de los Concejales anteriormente citados. Da fe del acto la Secretaria General de la Corporación, D<sup>a</sup>. Mónica Gutiérrez Rico.

A la hora señalada, por la Presidencia se declara constituido el Pleno y abierta la sesión adoptándose los acuerdos que se transcriben, relativos a los asuntos incluidos en el Orden del Día que acompañaba a la convocatoria de la sesión.



# EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

## ORDEN DEL DIA

### ASUNTO ÚNICO:

**EXPEDIENTE DE CADUCIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. Nº 3 DEL SAU I-1 "SANTA FE".**

### ANTECEDENTES:

- I. Con fecha 4 de noviembre de 2010, el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo en relación con el expediente de Declaración de Caducidad del P.A.I. de la U.E.-3 del S.A.U. I/1 "Santa Fe" en el siguiente sentido:

**PRIMERO:** *Dejar sin efecto el expediente de caducidad de Programa de Actuación Integrada de la U.E.3 del S.A.U. I/1 "Santa Fe" a los efectos previstos en el Dictamen 784/2010 de 16 de septiembre emitido por el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

**SEGUNDO:** *Iniciar nuevo expediente con requerimiento a PRONOVELSA, S.A., en calidad de Agente Urbanizador de la U.E.-3 del S.A.U. I/1 "Santa Fe" para que, en plazo de tres meses a contar desde la adopción de este acuerdo, proceda a subsanar las deficiencias observadas en las instalaciones eléctricas, con el fin de posibilitar la puesta en marcha del alumbrado público en la Unidad de Actuación, y ejecute la zona verde.*

**TERCERO:** *Advertir que, de no cumplirse el requerimiento efectuado, por el Ayuntamiento Pleno se dictará acuerdo de Resolución de la condición de urbanizador por incumplimiento de obligaciones y plazos con los efectos previstos en el artículo 29.13 de la L.R.A.U., tal y como se señala en el Dictamen del Consejo Superior de Urbanismo evacuado mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y vivienda de fecha 16 de abril de 2010, que queda incorporado a este expediente.*

**CUARTO:** *Que sean incorporados al expediente el resultado del recurso de casación interpuesto por D<sup>a</sup> Dolores Amorós Guardiola y los antecedentes relativos al procedimiento judicial que pende ante el Tribunal Superior de Justicia de Valencia, Recurso de Apelación nº 1/002030/2008 para que sea tenido en cuenta este último en la resolución que ponga fin a procedimiento.*

**QUINTO:** *Que se notifique este acuerdo a PRONOVELSA, S.A. a los efectos oportunos, dando un plazo de alegaciones de 15 días, para que manifieste lo que estime procedente en defensa de sus derechos e intereses legítimos."*

- II. Notificado el acuerdo al interesado con fecha 11 de noviembre de 2010, se presenta por D<sup>a</sup> Remedios Moreno Palancas Liébana, en representación de PRONOVELSA, S.A., escrito de alegaciones.
- III. Con fecha 13 de enero de 2011, el Ayuntamiento Pleno desestimó las alegaciones y acordó la suspensión de la tramitación del expediente hasta tanto se emitiera el preceptivo Dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, y como máximo tres meses, al amparo del artículo 42.5 de la ley 30/1992.
- IV. El 18 de marzo del corriente se recibe el Dictamen en el cual se requiere que el Ayuntamiento complete el expediente con los documentos relacionados en la cláusula quinta del citado do-



## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

- cumento, con carácter previo a su pronunciamiento sobre la resolución del contrato entre el Ayuntamiento y la mercantil PRONOVELSA.
- V. Con fecha 7 de abril, el Ayuntamiento pleno aprueba una ampliación del plazo para resolver, en base al artículo 49 de la Ley 30/92, a la espera de que fuera notificada la sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el Recurso de Apelación nº 1/002030/2008 interpuesto por PRONOVELSA contra el Ayuntamiento ya que puede influir de manera determinante en el expediente.
- VI. Paralelamente a la adopción del acuerdo tiene entrada en el Ayuntamiento la sentencia nº 223, de 8 de marzo de 2011, por la que se desestima en recurso de apelación citado confirmando la sentencia nº 147/2007 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Alicante y, por tanto, desestimando las pretensiones de PRONOVELSA fallando a favor de la actuación municipal.
- VII. Completado el expediente con los extremos requeridos por el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, de conformidad con su dictamen nº 317/2011, se remite toda la documentación a dicho organismo instando un pronunciamiento al respecto de la caducidad del Programa y resolución del contrato con el Agente Urbanizador, teniendo entrada, con fecha 6 de mayo del corriente, el mencionado pronunciamiento en sentido favorable a la declaración de caducidad de la adjudicación del P.A.I. de la U.E. nº 3 “Santa Fe”

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

**PRIMERO:** Resulta aplicable la normativa contenida en la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística al amparo de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2005, Urbanística Valenciana, en la que se señala que los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de exposición pública. Este artículo hay que examinarlo a la luz del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística cuya Disposición Transitoria Tercera señala que los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana se regirán por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU). Tal es el supuesto en el que se encuadra el PAI de la UE-3 del SAU I/1 “Santa Fe”.

**SEGUNDO:** Hecha esta consideración previa, habría que acudir a lo establecido en el artículo 29 de la LRAU, en sus puntos 10 y 13, y al convenio suscrito entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento de Novelda de fecha 20 de septiembre de 2000, que establece en su cláusula sexta que la Administración podrá declarar la caducidad en la adjudicación, previa audiencia, en supuestos de incumplimiento grave. En el caso que nos ocupa, desde el 2004 en que el Agente Urbanizador presentó su certificación final de obra, se han efectuado requerimientos de subsanación de deficiencias por parte del Ayuntamiento que han sido desatendidos y que impiden una adecuada terminación de las obras, argumentando el adjudicatario que las obras habían sido recibidas tácitamente por el Ayuntamiento y que procedía la devolución de los avales constituidos para responder de la correcta ejecución de la urbanización. De la reciente sentencia del TSJ de Valencia se desprende que PRONOVELSA sigue ostentando la condición de Agente Urbanizador y por tanto, el reiterado incumplimiento de los requerimientos efectuados por el Ayuntamiento son motivo suficiente para declarar la caducidad y resolver la adjudicación



## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

del Programa, ya que la manifiesta inactividad del Urbanizador impide la correcta terminación de las obras con las repercusiones que ello genera a los propietarios y terceros adquirentes de buena fe.

**TERCERO:** La LRAU, en su artículo 29.13 establece que se podrá resolver la adjudicación del Programa por acuerdo de la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento, previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo. Consta en el expediente la resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha 16 de abril de 2010, que asume las funciones en este caso del Consejo Superior de Urbanismo y Vivienda, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo. Dicha resolución en su punto segundo, emite dictamen favorable, con el alcance y las consideraciones jurídicas que sirven de fundamento a la resolución.

Dichas consideraciones se reflejan en los fundamentos de derecho cuarto y quinto de la Resolución, y señalan la necesidad de acuerdo plenario para determinar la pérdida de condición de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución. Dicho acuerdo deberá pronunciarse sobre los extremos a que se refieren los apartados A), B) y C) del artículo 29.3 de la LRAU en los términos que sean compatibles en este caso. De cualquier modo la programación se entenderá cancelada. Asimismo señala la resolución que deberán iniciarse actuaciones para la determinación de responsabilidades económicas que procedan por los daños causados a la Administración por los incumplimientos del Agente Urbanizador, en su caso.

**CUARTO:** En relación el pronunciamiento sobre los apartados A), B) y C) del artículo 29.13 habrá que tener en consideración la situación a fecha de hoy de la Unidad de Ejecución que se encuentra ejecutada y edificada casi en su totalidad, faltando las dotaciones de suministro de energía eléctrica y alumbrado público y la ejecución de la zona verde. Los propietarios incluidos en la misma han satisfecho de manera completa las cargas de urbanización ya que retribuyeron al Agente Urbanizador en su día por la modalidad de pago en terrenos, siendo actualmente en su gran mayoría, terceros adquirentes de buena fe. Por ello procedería declarar la edificabilidad de todos los solares ya que se han satisfecho las cargas de urbanización y declarar su reclasificación como suelo urbano sujetándolos al régimen de Actuaciones Aisladas.

En relación con la necesidad de acordar una nueva programación, esta no sería procedente dado el avanzado estado de las obras, pero el Ayuntamiento podría gestionar directamente las obras pendientes con cargo al Agente Urbanizador, que es quien ha incumplido sus obligaciones urbanísticas al no haber ultimado la conversión de los terrenos en solares ya que la normativa en materia de contratación de las Administraciones Públicas, que es de aplicación supletoria, establece que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento del contratista, le será incautada la garantía y deberá además indemnizar por los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

**QUINTO:** Consta asimismo el Dictamen favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, emitido al amparo de lo previsto en el art.109.1 d) del Real Decreto Legislativo 1.098/2001, de 5 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En dicho Dictamen, emitido el 4 de mayo de 2011, se manifiesta que la declaración de caducidad tendrá los efectos señalados en la consideración cuarta, la cual se remite a su vez al informe del Jefe de Servicio de Coordinación Territorial de la Conselleria, emitido el 17 de abril de 2010, que es favorable al expediente tramitado para la declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte del Agente Urbanizador y deberá verificarse al amparo de lo previsto en el



## EXCM. AJUNTAMENT DE NOVELDA

artículo 29.13 de la LRAU. En relación con los avales, habrá de estarse a lo resuelto en la Sentencia 148/08, de 25 de abril, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Alicante.

En este sentido hay que considerar que los avales responden de la ejecución de una zona verde que todavía no está ejecutada y que el urbanizador ha cobrado, y de la correcta ejecución de las obras, ya que fueron constituidos al amparo de los artículos 29.8 (aval de promoción) y 66.3 (aval de retribución) de la LRAU, y tienen por objeto garantizar el cumplimiento de las previsiones del Programa, por un lado, y la conversión en solar de los terrenos de los propietarios que han retribuido por completo al Agente Urbanizador, por otro.

**SEXTO:** Corresponde al Ayuntamiento Pleno la adopción del acuerdo de declaración de caducidad del Programa y resolución de adjudicación del mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, tras la modificación operada por la Ley 11/1999, de 21 de abril; en relación con lo dispuesto en el art. 47 de la LRAU. El acuerdo de aprobación se adoptará con el quórum previsto por el art. 47.1 de la Ley 7/1985.

El Pleno de la Corporación por unanimidad de los miembros presentes, lo que supone el quórum de la mayoría absoluta, adoptó el siguiente acuerdo:

**PRIMERO:** Declarar la caducidad del Programa de Actuación Integrada de la U.E. 3 del SAU I/1 "Santa Fe" resolviendo la adjudicación del mismo a PRONOVELSA S.A., por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas y plazo para ejecutar las obras.

**SEGUNDO:** Declarar la edificabilidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución y su clasificación como urbanos por concurrir las circunstancias establecidas en los apartados A) y B) del artículo 29.13 de la LRAU, sujetándolos al régimen de actuaciones aisladas.

**TERCERO:** Asumir por parte del Ayuntamiento la gestión directa de las obras de urbanización pendientes para la conversión en solar de los terrenos incluidos en el ámbito, iniciando los trámites procedentes para la determinación del coste de las mismas, con incautación en su caso, de los avales constituidos por el Agente Urbanizador para responder de las obras en la proporción en que sea necesario.

**CUARTO:** Que se comunique este acuerdo a PRONOVELSA S.A., a los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución y a la Conselleria competente en materia de Urbanismo a los efectos procedentes.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión siendo las nueve horas y cuarenta y cinco minutos, de todo lo cual, se extiende la presente acta que queda autorizada con la firma del Sr. Alcalde y la Secretaria General que certifica.

**El Alcalde.**

**La Secretaria**

**D. Mariano Beltrá Alted.**

**D<sup>a</sup>. Mónica Gutiérrez Rico.**