



MIGUEL NIETO GALLEGO, SECRETARIO- INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE LORIGUILLA (VALENCIA)

Certifico el Pleno de la Corporación en sesión Extraordinaria celebrada el 27 de marzo de 2015 adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“TERCERO: EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR I-11 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL BARRANCO DEL POZALET DEL MUNICIPIO DE LORIGUILLA.”

Dada cuenta del expediente que se tramita en estas dependencias municipales con ocasión de la aprobación y ejecución del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector del suelo urbanizable industrial de Loriguilla I-11, denominado “Masía del Conde”, y cuyos principales parámetros urbanísticos son los que se citan:

- Denominación: Sector I-11 Industrial “Masía del Conde.”
- Superficie: 53,79 Ha.
- Uso Global: Industrial.
- Edificabilidad máxima: 303.594 m²t.
- Aprovechamiento tipo: 0,5714 m²t/m²s.

Atendiendo que el presente expediente de Programación se inició, al amparo de lo establecido en el artículo 45 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística – en adelante LRAU, a instancia de la mercantil SERVICIOS Y CONTRATAS PRIETO, SA (SECOPSA), que con fecha 11 de septiembre de 2003 presentó ante esta Administración propuesta de Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para el establecimiento y desarrollo urbanístico de un nuevo Sector de suelo urbanizable industrial, denominado “Sector I-11 Industrial “Masía del Conde”, el cual se emplazaba sobre suelo clasificado como no urbanizable común en el vigente Plan General de 20 de diciembre de 2002.

La citada Alternativa Técnica, integrada de Anteproyecto de Urbanización, Estudio de Impacto Ambiental, Plan Parcial y documento de Homologación Sectorial, siguiendo el procedimiento contemplado en el artículo 45 de la LRAU, fue objeto de sometimiento a información pública mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 29 de septiembre de 2003, para la formulación de alegaciones y la presentación de alternativas técnicas en competencia durante el plazo de 20 días, de conformidad con el procedimiento ordinario contemplado en el artículo 46 de la LRAU, siendo objeto de inserción el correspondiente Edicto en el DOGV nº 4.623, de fecha 5 de noviembre de 2003.

De idéntica forma se procedieron a remitir los correspondientes avisos a los titulares catastrales afectados por la actuación.



Durante el referido plazo de exposición no se presentó ninguna Alternativa Técnica en competencia, formulándose una única alegación por parte del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana (R.E. Ayuntamiento nº 1721, de 12 de diciembre de 2003).

Atendiendo que de conformidad con el procedimiento contemplado en el citado artículo 46 de la LRAU, en los cinco días siguientes a la conclusión del plazo de exposición pública de la Alternativa Técnica se procedió a formular una única Proposición Jurídico-Económica, por la propia Mercantil proponente del Programa, procediéndose a su apertura el día 15 de diciembre de 2003, sin que en los diez días posteriores a dicho acto se formularan nuevas alegaciones a las actuaciones practicadas en el expediente.

Atendiendo que mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de Loriguilla en sesión celebrada el día 4 de Mayo de 2004 se acordó anticipar la tramitación de los documentos de planeamiento integrantes de la Alternativa Técnica (Anexo de Homologación y Plan Parcial), procediéndose, no obstante, a la refundición de los citados instrumentos en un único documento de Plan Parcial Modificativo, acordándose la aprobación provisional del mismo, conforme al artículo 54 de la LRAU, y su remisión a la Comisión Territorial de Urbanismo, a los efectos de su aprobación definitiva.

Dicho acuerdo de anticipar la aprobación del instrumento de planeamiento con carácter previo a la resolución del expediente de programación tuvo su motivación en exclusivas razones de interés público, como lo eran la de dotar de una mayor seguridad jurídica a los propietarios y un mayor acierto en la cuantificación de los costes de la actuación, con objeto de evitar en lo posible la posible alteración de las principales magnitudes económicas del Programa derivadas de las especiales condiciones de suplemento de infraestructuras o de obras de conexión e integración que pudieran imponerse con ocasión de la aprobación definitiva del Plan Parcial, alteraciones que no incidirían únicamente en la fijación de los costes de urbanización y en el equilibrio de la programación, sino también en el establecimiento del porcentaje de canje o retribución en suelo edificable, que debería haber sido objeto de la oportuna adaptación a la nueva repercusión de costes, con la consiguiente inseguridad jurídica de los propietarios afectados a la hora de optar por la modalidad de retribución más conveniente a sus intereses.

Atendiendo que, elevado el Plan Parcial Modificativo a la Consellería competente en materia de Urbanismo, por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 26 de febrero de 2007, se acordó supeditar la aprobación del mismo a la acreditación del cumplimiento en el expediente, entre otros, de los siguientes extremos:

- Obtención del correspondiente informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio.



- Aprobación definitiva de la ordenación del Sector I-12, en cuyo ámbito territorial debía albergarse la nueva infraestructura de depuración de Aguas Residuales, que igualmente debía prestar servicio a la actuación.
- Recoger los condicionantes ambientales establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental evacuada, así como la ejecución del desdoblamiento de la CV-374, en cumplimiento de las exigencias derivadas del informe evacuado por el Área de Carreteras dependiente de la Diputación Provincial y del Estudio de Tráfico integrado en el documento de concierto previo del Plan General.
- Modificación de la ordenación pormenorizada en la parte Oeste del Sector, con objeto de cumplir con los estándares contemplados en el RPCV.

Posteriormente, y en atención a la documentación aportada por esta Corporación Municipal, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada en fecha 29 de septiembre de 2010, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable industrial I-11 “*Masía del Conde*”, como consecuencia de resultar acreditados en el expediente el cumplimiento de los condicionantes impuestos en el anterior acuerdo de fecha 26 de febrero de 2007, y particularmente, y por lo que aquí interesa, los siguientes:

- Aportación del correspondiente informe favorable evacuado por la Confederación Hidrográfica del Júcar, y ello de conformidad con la exigencia contenida respecto del citado extremo en el artículo 15.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Acreditación de la conjunta tramitación de la ordenación del Sector de uso industrial I-12, en cuyo ámbito se contempla la instalación de la depuradora de Aguas Residuales que dota de servicio al Sector, al tener prevista su aprobación en la propia sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 29 de septiembre de 2010.
- Ejecución con cargo a los sectores I-11 e I-12 de las obras de desdoblamiento de la carretera CV-374, así como de dos enlaces de acceso a la misma.
- Justificación de las reservas de zona verde contempladas en el por entonces vigente Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 59 de la LRAU, el acuerdo de aprobación definitiva fue objeto de publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, publicándose las correspondientes normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de fecha 27 de octubre de 2010, de conformidad con lo dispuesto en el citado precepto, así como en lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de dos de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Atendiendo que, en atención a la demora que se estaba produciendo en la tramitación y aprobación del Plan Parcial Modificativo desde su aprobación provisional, por parte de



la Corporación municipal se procedió, mediante acuerdo plenario de fecha 30 de enero de 2005, a aprobar, el correspondiente Programa de Actuación Integrada del Sector 11, acuerdo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 47.7 de la LRAU, quedó sujeto a la condición suspensiva de la aprobación definitiva por la Administración autonómica del Plan Parcial Modificativo y documentación complementaria.

Se destaca también que en el citado acuerdo vino a acordarse igualmente, al amparo de lo establecido en el artículo 47.4 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la gestión directa de la actuación a través de la técnica de la encomienda de gestión a favor de la mercantil de capital íntegramente municipal LORISUM S.L., tal y como contempla con carácter general el artículo 15 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el ámbito de la Administración Local, el artículo 85 de la Ley 7/85, de dos de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

A tales efectos, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 32.c) de la LRAU, en el acuerdo aprobatorio del Programa se incluyó la relación de compromisos que adquiriría el Ayuntamiento al acordar la Programación, en sustitución del convenio urbanístico que se exigía en el mismo precepto para los supuestos de gestión indirecta de los expedientes de Programación.

Atendiendo así que el Programa aprobado por este Ayuntamiento vino a integrarse, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la LRAU, de la siguiente documentación:

➤ **Alternativa Técnica**, comprensiva de:

- Memoria de Programa.
- Anteproyecto de Urbanización.
- Estudio Acústico.

De idéntica forma, y al proponerse a través de la actuación la reclasificación de suelo que, en su momento, ostentaba la clasificación de suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 y Disposición Transitoria Primera de la LRAU, así como el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre – en adelante RPCV -, la citada Alternativa Técnica se integraba inicialmente de la siguiente documentación:

- Plan Parcial.
- Anexo de Homologación Sectorial Modificativa.
- Estudio de Impacto Ambiental.

Posteriormente, y con ocasión de la aprobación provisional de los documentos de planeamiento, se procedieron a refundir los documentos de Plan Parcial y de Homologación en un único documento, denominado “Plan Parcial Modificativo”, documento que es el que finalmente ha sido objeto de aprobación definitiva por la Administración Autonómica.



➤ **Proposición Jurídico-Económica**, integrada por:

- Proposición económico-financiera, con establecimiento de los costes estimados.
- De igual forma, y al haberse acordado la gestión directa municipal del Programa, se integró también la correspondiente relación de compromisos que adquiriría el Ayuntamiento al aprobar el Programa, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la LRAU.

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 29 y 32 de la LRAU, en la citada proposición vino a establecerse, como forma de retribución de la obra urbanizadora, el abono en metálico de las cargas de urbanización correspondientes a la actuación.

Atendiendo que los condicionantes impuestos por la Administración Autonómica en el acuerdo aprobatorio del Plan Parcial Modificativo, han determinado la modificación de determinados parámetros y magnitudes contemplados en el Programa inicialmente aprobado por este Ayuntamiento, y en concreto, los siguientes:

- Actualización, en atención al tiempo transcurrido desde la aprobación de la Programación, de las cargas de urbanización correspondientes a la unidad.

Adaptación de las cargas de urbanización que se justifica en las propias exigencias derivadas del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial Modificativo, así como en la circunstancia de acompañarse únicamente a la Alternativa Técnica de un Anteproyecto de Urbanización, extremo, que tal y como ha venido a admitir nuestra doctrina jurisprudencial, permite la alteración de las cargas previstas inicialmente en el Programa, y de la que resultan ejemplo los pronunciamientos contenidos en la Sentencia número 894/2007, de 25 de Julio, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana - JUR\2007\341232 -, cuando señala en su Fundamento Jurídico Tercero que:

“TERCERO.- (...) Asimismo, debe tenerse en cuenta que las cargas de urbanización determinadas en el programa, en principio, no pueden ser variadas al alta o a la baja con traslado de la variación a los propietarios, pues ello, y en este sentido ya se ha pronunciado esta Sala, S^a 551/03 y 207/03, es a riesgo del urbanizador con dos excepciones: a) cuando se deba a hechos sobrevenidos, imposibles de prever y por ello no imputables al urbanizador y **b) cuando el programa contuviera un simple anteproyecto de Urbanización sin la debida concreción;....”**

- Establecimiento de un nuevo calendario de plazos para el desarrollo y ejecución del Programa aprobado.
- Ampliación del sistema de retribución de las cargas urbanísticas, incluyendo, junto a la modalidad de retribución en metálico prevista en el Programa



aprobado en el año 2006, la modalidad de retribución en suelo con parcelas edificables con arreglo al coeficiente de canje calculado, con carácter estimativo, en el documento de adaptación del citado Programa, con objeto de obtener una mayor participación de los propietarios en el desarrollo de la actuación.

Atendiendo que conforme a las reglas contenidas en la Disposición Transitoria Primera de la anterior Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en relación con las establecidas en la Disposición Transitoria Cuarta del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística del Consell, al presente documento le resultan aplicables las disposiciones vigentes en el momento de sometimiento a información pública y aprobación provisional del Programa, integradas por la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Atendiendo igualmente que conforme a las reglas contenidas en la disposición transitoria primera de la vigente Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, debe concluirse también en la aplicación al presente expediente de programación de las disposiciones vigentes en el momento del sometimiento a información pública y aprobación provisional del Programa, al disponer que:

“Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.”

Dada cuenta que el documento de adaptación del Programa tiene principalmente por objeto la adecuación de las magnitudes económicas contempladas en el Programa aprobado por el Ayuntamiento en el año 2006 a las nuevas exigencias y condiciones de conexión impuestas por la Comisión Territorial de Urbanismo en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial Modificativo, se estima conveniente su sometimiento a información pública del citado documento con carácter previo a la elevación a definitiva de la aprobación del expediente de programación, si bien a los únicos efectos de formulación de alegaciones, y ello de conformidad con el derecho consagrado en su día en el artículo 66.7 de la LRAU, y contemplado actualmente en el artículo 139 de la LOTUP, a obtener información en todo momento sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del Programa, y en particular, sobre los costes de urbanización, al señalar el primero de los preceptos citados que:

“Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la ley y el programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo.”



Atendiendo que al no contemplarse en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística procedimiento alguno para aprobar un documento de adaptación de las magnitudes de un Programa a las exigencias derivadas de los acuerdos de aprobación definitiva, por analogía se considera de aplicación del procedimiento establecido en el artículo 38 de la citada norma para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, y que contempla el plazo de un mes de información pública –más amplio y, por tanto, más favorable para los propietarios que el plazo de veinte días establecido en el art. 46 para la exposición de las alternativas técnicas-.

Atendiendo igualmente que no obstante el silencio también mantenido por nuestra normativa urbanística respecto del órgano competente para aprobar los documentos de adaptación de los programas a exigencias posteriores derivadas de la aprobación de los instrumentos de ordenación integrantes de los mismos, al haber formado parte integrante de la Alternativa Técnica del Programa un Plan Parcial Modificativo de la ordenación estructural, por aplicación analógica de las reglas contenidas en el artículo 22. 2 c) de la Ley 7/85, de dos de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se estima igualmente conveniente el ejercicio por el Pleno de la Corporación de las competencias correspondientes al presente expediente.

Atendiendo por esta Alcaldía que aun cuando el artículo 29.8 de la LRAU, para los supuestos de gestión directa municipal, contempla la obligación de asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa con cargo a los créditos comprometidos del Presupuesto de una Administración Pública, dicha obligación no excluye que la citada consignación pueda producirse en un momento posterior con ocasión del ejercicio por los propietarios de la correspondiente modalidad retributiva, circunstancia que habilita a generar crédito en los correspondientes estados de gastos del Presupuesto conforme al artículo 43 del Real Decreto 500/90, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, para los propietarios que opten por retribuir la labor urbanizadora en metálico, o incluso la consignación de los correspondientes créditos para hacer frente a las obligaciones derivadas del Programa de conformidad con el calendario de ejecución de los trabajos contemplados en el mismo, posibilidad esta última que por otro lado ha venido a ser admitida por nuestra doctrina jurisprudencial, y de la que resultan ejemplo los pronunciamientos contenidos en la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de nuestro Tribunal Superior de Justicia número 1.620, de fecha 30 de diciembre de 2003, que admite una consignación de carácter plurianual, al disponer que:

“...respecto a la pretendida nulidad de la programación (...) por inexistencia de crédito comprometido a tal fin en los presupuestos de 1998, la Administración acreditó en su momento las diferentes partidas de los años 1998, 1999 y 2000, con sus respectivos importes y su distribución porcentual, con un 31,63% para los ejercicios de 1998 y 1999 y el 36,74% para el ejercicio 2000, ...”

Dada cuenta del informe evacuado respecto del expediente por la Secretaría Intervención del Ayuntamiento.



Pasándose la propuesta a votación, se computan cinco votos a favor (Grupo Popular) y una abstención (Grupo Socialista), por lo que se proclama, la aprobación, por mayoría absoluta del número legal de miembros que integran la Corporación de los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- Someter a información pública, a los exclusivos efectos de formulación de alegaciones y sugerencias, por un período de un mes, el documento de adaptación del Programa de Actuación Integrada del Sector I-11 de Loriguilla, desarrollado por gestión directa municipal, mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, Tablón de Edictos de la Corporación y en un diario escrito de los de mayor difusión en el municipio.

De idéntica forma, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, deberá igualmente publicarse el correspondiente anuncio en la página web municipal.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a los titulares de derechos que se identifican en el documento de modificación del Programa, con anterioridad a la publicación de los correspondientes anuncios, advirtiéndoles de su derecho a consultar el expediente y formular alegaciones durante el plazo de un mes, contado desde la publicación de los correspondientes anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

TERCERO.- Confirmar, como sistema de gestión del Programa, el de gestión directa municipal, mediante la técnica de encomienda de gestión a favor de la Mercantil de capital íntegramente de titularidad municipal LORISUM S.L.

CUARTO.- Facultar a la Alcaldía Presidencia a la adopción de cuantos actos y acuerdos resulten precisos para la ejecución de lo dispuesto en el presente acuerdo.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos expido la presente de orden, con la salvedad de que se realiza sobre el borrador del acta correspondiente y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la misma del artículo 206 del R.D. 2568/86 y con el visto buenos del Sr. Alcalde, en Loriguilla en la fecha que figura en la firma electrónica.

VºBº
EL ALCALDE

EL SECRETARIO