



DECRETO: Teniente de Alcalde delegado del área de Urbanismo y Medio Ambiente

Expediente: PAII/305

Relación de hechos

- I. Tras el correspondiente procedimiento de concurso, el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada en fecha 28 de mayo de 2009, acordó aprobar, con modificaciones, la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la U.E. P.R.I. nº 2, del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, formulada por la sociedad mercantil UMA Gestión Integral de Construcción y Promoción C.V., S.L., con CIF B-12608493, y adjudicar a dicha sociedad la condición de agente urbanizador para su gestión indirecta del mismo (B.O.P. de Castellón nº 86, de 16/07/2009).
- II. En fecha 24 de marzo de 2010, la sociedad mercantil UMA Gestión Integral de Construcción y Promoción C.V., S.L., deposita en la Tesorería municipal un aval de de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, de importe 48.441,60 €, en concepto de garantía definitiva, para responder de las obligaciones derivadas de la condición de agente urbanizador (referencia 5.294/2010).
- III. En fecha 3 de agosto de 2012 se procedió a la formalización del correspondiente contrato entre el Ayuntamiento de Benicarló y la sociedad mercantil Uma Gestión Integral de Promoción CV, S.L., para la gestión del Programa de Actuación Integrada de la U.E. P.R.I. nº 2, del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, de conformidad con el acuerdo del Pleno de fecha 28 de mayo de 2009, recogiendo en dicho documento los siguientes plazos totales y parciales de despliegue y ejecución de la actuación:

Plazo máximo presentación del Proyecto de Urbanización corregido y refundido	1	mes desde formalización contrato Ayto-Urbanizador
Plazo máximo presentación del Proyecto de Reparcelación	3	meses desde formalización contrato Ayto-Urbanizador.
Plazo máximo inicio selección del empresario-constructor	1	mes desde formalización contrato Ayto-Urbanizador.
Plazo máximo inicio obras.	3	meses desde aprobación proyecto reparcelación
Plazo máximo ejecución urbanización.	8	meses desde selección constructor.
Plazo máximo edificación solares	4	años desde recepción obras urbanización

- IV. Visto que en fecha 8 de agosto de 2012 (registro de entrada nº 11.812), D. Enrique Martínez Pérez, en representación de la sociedad mercantil UMA Gestión Integral de Construcción y Promoción C.V., S.L., presenta escrito, en el que manifiesta que *“existiendo a día de hoy diversas dificultades tales como la financiación para la ejecución del edificio proyectado en el ámbito, y por tanto, para la ocupación del subsuelo resultante y posterior urbanización de la plaza proyectada en dicho ámbito”,* y por tanto, *“la imposibilidad de ejecutar las obras de urbanización de todo el ámbito, en el que se urbanizaría toda la calle Moreras, así como, la*

plaza resultante de la ordenación pormenorizada”, por lo que solicita “la paralización de la ejecución de las obras de urbanización como están previstas en el contrato y que se autorice la ejecución de las mismas por fases, separando la calle de les Moreres, de la plaza resultante del ámbito”.

- V. Visto el informe del arquitecto municipal, Sr. Luis Pérez Lores, de fecha 19 de septiembre de 2012, en relación con la anterior petición formulada por el agente urbanizador, que se pronuncia en los siguientes términos:

«Que en fecha 8 de agosto de 2012, Enrique Martínez Pérez, como representante de UMA Gestión Integral de Construcción y Promoción CV, S.L., agente urbanizador según acuerdo de Pleno de fecha 28 de mayo de 2009, ha solicitado ante el ayuntamiento de Benicarló la suspensión temporal de la ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del PRI 2 de Benicarló.

Que el interesado firmó el contrato con el ayuntamiento para el desarrollo de dicho programa, en fecha 3 de agosto de 2012, por lo que de acuerdo con la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat Valenciana, el programa se encuentra en ejecución a tenor del artículo 138 LUV, y el interesado se encuentra en disposición y habilitado para la solicitud de suspensión.

El interesado manifiesta las diversas dificultades de financiación para la ejecución del edificio proyectado en el ámbito. La falta de ejecución del edificio, al estar íntimamente unido a la construcción del aparcamiento subterráneo que se ubicará debajo del espacio público de plaza que se debe urbanizar, impide el desarrollo del programa.

El programa está constituido por dos ámbitos diferenciados, el que abarca el espacio delimitado por el PGOU como PRI 2, por un lado; y el de la reurbanización de la calle Moreras, como elemento de conexión e integración de la Unidad de Ejecución en la trama de la ciudad, por otro.

La ejecución de la fase de reurbanización de la calle Moreras puede ser diferenciada del resto del programa, pues constituyen ámbitos diferentes, siendo ésta calle Moreras de necesaria anticipación, o simultaneidad, a la ejecución del estricto ámbito del PRI 2.

Consecuentemente con todo lo expresado con anterioridad, y atendiendo a la situación económica e inmobiliaria actual, a la vista de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat Valenciana, **no existe, en mi opinión, inconveniente en la aceptación de un nuevo calendario de ejecución del programa**, siempre que la ejecución del ámbito de la calle Moreras se ejecute en el momento en que lo indique el propio Ayuntamiento de Benicarló, que, en virtud de acuerdo plenario, debe asumir su financiación.

La Disposición Transitoria 1ª que se comenta anteriormente establece:

Primera. Suspensión temporal de la ejecución de los programas

En los programas que se encuentren en ejecución a la entrada en vigor de la presente ley, cuando causas justificadas de interés público o la viabilidad económica de la actuación así lo aconsejen, la administración actuante, de oficio o a instancia de los propietarios o del urbanizador, podrá acordar la suspensión temporal, total o parcial, de la ejecución del programa por un plazo de dos años, prorrogables por otros dos años más como máximo.

La solicitud de suspensión temporal será informada por los servicios técnicos y jurídicos de la administración actuante y, tras ello, expuesta al público por un plazo de quince días, mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia correspondiente, y con simultánea audiencia, por el mismo plazo, al empresario constructor y a los propietarios y titulares de derechos y deberes afectados por la actuación.

El acuerdo de suspensión temporal ponderará los eventuales perjuicios que pudiesen derivarse para los propietarios o terceros afectados y contendrá obligatorio pronunciamiento sobre las medidas a adoptar para salvaguardar sus derechos, especialmente:

- 1. Justificación de la necesidad de la suspensión y su naturaleza, total o parcial, respecto del ámbito y desarrollo de la actuación.*
- 2. Plazo previsto para la suspensión y posibles prórrogas.*
- 3. Medidas a adoptar, en su caso, en relación con la conservación de las obras ya ejecutadas.*
- 4. Estudio económico y medidas a adoptar en relación con los derechos de propietarios y terceros afectados.*
- 5. Efectos de la suspensión en relación con las cargas y costes de urbanización.*
- 6. Efectos de la suspensión en relación con las garantías prestadas por el urbanizador y los propietarios; así como, en su caso,*





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanismo

la modificación o ajuste de la reparcelación.

7. Efectos de la suspensión en relación con el empresario constructor.

Se entenderá que un programa está en ejecución tras la formalización del contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 de la Ley urbanística valenciana.

A continuación, en **documento adjunto**, se acompaña la ponderación de los eventuales perjuicios que pudiesen derivarse de la suspensión y la propuesta de pronunciamiento sobre las medidas a adoptar para salvaguardar los derechos que se encuentran afectados por la suspensión.»

VI. Visto el informe del T.A.G. de Urbanismo, Sr. Jesús Hernández Lahera, de fecha 17 de octubre de 2012:

«(...) **A)** Por lo que respecta a la necesidad de la suspensión y su naturaleza, respecto del ámbito y desarrollo de la actuación, el solicitante no indica en su escrito la naturaleza de la misma que tiene que ser total o parcial. Asimismo, respecto a la necesidad y fundamento de la suspensión ésta se justifica en la poca viabilidad económica de la misma, por lo que, la suspensión podría estar justificada.

B) Respecto al plazo previsto para la suspensión. La Disposición Transitoria 1ª de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, habilita a la Administración actuante, de oficio o a instancia de los propietarios o del urbanizador, a suspender temporalmente la ejecución del programa por un plazo de dos años, prorrogables por otros dos años más como máximo, cuando causas justificadas de interés público o la viabilidad económica de la actuación así lo aconsejen. La justificación de la necesidad de la suspensión y su naturaleza parcial, respecto del ámbito y desarrollo de la actuación, queda acreditada, según los servicios técnicos municipales, en su informe de fecha 19/09/12, por cuanto el Ayuntamiento de Benicarló ha decidido dividir la programación en dos fases:

Fase 1ª.- Suelo viario destinado a calle Moreras. Reurbanización.

Fase 2ª.- Resto del ámbito. Esta segunda fase es la que afectaría a la edificación y a los espacios libres públicos, así como a los dotacionales públicos y privados incluidos en el PRI2.

La primera fase se ejecutará a lo largo del ejercicio 2013.

El resto del programa, de acuerdo con las instrucciones emanadas de la Corporación, se ejecutará una vez finalizada la suspensión de dos años, si la situación económica lo permite, salvo las legales prórrogas que le sean de aplicación.

C) En cuanto a las medidas a adoptar, en su caso, en relación con la conservación de las obras ya ejecutadas. Se debe indicar que no existen obras de urbanización ejecutadas en el ámbito en desarrollo del programa.

D) Por lo que se refiere al estudio económico y medidas a adoptar en relación con los derechos de propietarios y terceros afectados. Los servicios técnicos municipales los han informado en fecha 19/09/12.

E) En relación con los efectos de la suspensión en relación con las cargas y costes de urbanización, los servicios técnicos no consideran que exista una afección especial, salvo la necesidad de actualizar los costes de urbanización, como consecuencia de la suspensión temporal del programa.

F) En cuanto a los efectos de la suspensión en relación con las garantías prestadas por el urbanizador y los propietarios; así como, en su caso, la modificación o ajuste de la reparcelación, han sido valorados por los servicios técnicos municipales, que consideran que las garantías prestadas por el urbanizador serán sustituidas a la finalización de cada fase, y tras el período que se establezca en el pleno o el legal correspondiente, por nueva garantía equivalente al porcentaje legal aplicado sobre la cantidad restante de la siguiente fase, según importe de proyecto actualizado en base a la fórmula de revisión anteriormente fijada.

La suspensión del programa no afectará al Proyecto de Reparcelación que permitirá la cesión a la administración de los espacios públicos previstos en el Plan de Reforma Interior aprobado. Tal Proyecto se llevará a cabo en los seis primeros meses de vigencia de la modificación del programa, salvo acuerdo expreso entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

G) Por lo que se refiere a los efectos de la suspensión en relación con el empresario constructor, la misma no

produciría efecto sobre dicha figura, dado que su intervención no se ha producido aún en el procedimiento, ya que no ha sido contratada la ejecución de la obra de urbanización.

(...) Es órgano competente para acordar la suspensión temporal de la ejecución de los programas de actuación integrada el Pleno de la Corporación, a la vista del artículo 137.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en cuanto órgano competente para proceder a su adjudicación y aprobación, por lo que las incidencias que sobrevengan durante la ejecución del mismo deben ser resueltas por este órgano municipal.

Por lo que la Corporación puede adoptar el acuerdo de suspensión temporal parcial de la ejecución del programa que estime oportuno, así como la división de la programación en las dos fases previstas en el informe de los servicios técnicos municipales de fecha 19/09/12.»



Fundamentos de Derecho

- I. De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, la solicitud de suspensión temporal debe ser informada por los servicios técnicos y jurídicos de la administración actuante y, tras ello, expuesta al público por un plazo de quince días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente, y con simultánea audiencia, por el mismo plazo, al empresario constructor y a los propietarios y titulares de derechos y deberes afectados por la actuación.
- II. De acuerdo con las competencias que atribuye a la Alcaldía el art. 21.1.s de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y en virtud del Decreto de Alcaldía de fecha 13 de junio de 2011, por el que se delegan aquellas referidas a la materia de Urbanismo.

RESUELVO:

Primero.- Someter la **propuesta de suspensión temporal de la ejecución del Programa de Actuación Integrada de la U.E. P.R.I. nº 2, del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló**, formulada por la sociedad mercantil UMA Gestión Integral de Construcción y Promoción C.V., S.L., en calidad de agente urbanizador de dicha actuación, en fecha 8 de agosto de 2012 (registro de entrada nº 11.812), y en los términos indicados por el arquitecto municipal, Sr. Luis Pérez Lores, en su informe de fecha 19 de septiembre de 2012, al preceptivo trámite de **exposición pública durante un plazo de quince días**, que comenzará a contarse a partir del día siguiente a la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón, así como, a un **trámite de audiencia simultánea**, por el mismo plazo, a los propietarios y titulares de derechos y deberes afectados por la actuación.

Segundo.- Notificar esta resolución a las personas interesadas, indicándoles que, contra este acto administrativo de trámite, no cabe interponer ningún recurso.

El Teniente de Alcalde delegado de
Urbanismo y Medio Ambiente

Doy fe,
El secretario

Pedro López González
(Decreto Alcaldía 13/06/2011)
Benicarló, 15 de octubre de 2012

Carlos Bravo Sánchez