



Ayuntamiento de Benasau

Expte PL/2025/1

Piedad Llaquet Ballarín, secretaria-interventora, perteneciente al Área de Asistencia a Municipios de la Excma Diputación Provincial de Alicante, en el ejercicio de las funciones propias de la Secretaria del Ayuntamiento de Benasau,

CERTIFICO:

Que el Pleno del Ayuntamiento de Benasau, en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de enero de 2025, con la asistencia de cinco miembros de los cinco que integran la Corporación, adoptó, entre otros, por mayoría, con el voto a favor de cuatro asistentes y una abstención, el siguiente acuerdo:

<<3.- Propuesta de aprobación definitiva y adjudicación del Programa de Actuación Aislada, en el ámbito de la UE 0.1 (Plan General de Benasau) para la edificación y urbanización simultánea de las parcelas 599 y 600 del polígono 1, de Benasau.

Se da cuenta al Pleno de la siguiente propuesta:

Antecedentes:

1.- Mediante escrito inicial presentado el 01.03.2023 (2023-E-RE-78), la mercantil "MEETPACK JULEX DESIGN, S.L." comunica al Ayuntamiento de Benasau, su interés, como propietaria única, de solicitud de tramitación de Programa de Actuación Aislada, en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE 0.1 del Plan General de Benasau, para la edificación y urbanización simultánea de las parcelas 599 y 600 del polígono 1, a fin de que, seguida su tramitación, se proceda a su aprobación por el Ayuntamiento de Benasau.

2.- A requerimiento del Ayuntamiento de Benasau, la mercantil "MEETPACK JULEX DESIGN, S.L." presenta diversos escritos, siendo el último escrito presentado el 24.01.24 (2024-E-RE-13). La documentación presentada por la interesada consta de:

- Alternativa técnica
- Propuesta de convenio urbanístico
- Estudio de viabilidad económica y sostenibilidad económica
- Proyecto de urbanización
- Proposición jurídico-económica
- Informe de valoración de suelo urbano

3.- En fecha 21.02.2024, se emite informe por el técnico en asistencia al municipio, perteneciente a la Excma. Diputación Provincial de Alicante, favorable a la aprobación del programa, con las determinaciones que se contienen en el apartado 4.- de la fundamentación jurídica, de esta propuesta.

4.- Seguida su tramitación, el Pleno del Ayuntamiento de Benasau, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2024, adopta acuerdo de justificar la conveniencia de asignar dicho Programa de Actuación Aislada al propietario, declinando la gestión directa por el propio Ayuntamiento, ante la complejidad de medios materiales y humanos necesarios para tal fin, y someter los documentos que integran el PAA a información pública, por plazo de 45 días, por medio de anuncios publicados, en el





Ayuntamiento de Benasau

Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 9864, de 05.06.2024), en el tablón de anuncios y Portal de Transparencia, en la sede electrónica del Ayuntamiento (13.06.2024) y en el Diario Provincias (18.06.2024).

5.- Solicitado trámite de consulta con administraciones públicas y otros, consta en expediente informe de los Servicios Territoriales de Urbanismo (25.10.24), y de la Confederación Hidrográfica del Júcar (25.11.24).

6. Durante el trámite de información pública no se ha recibido ninguna alegación.

7. Con fecha 21 de enero de 2025, el técnico perteneciente a la Excmá Diputación Provincial de Alicante, en asistencia al municipio, emite informe técnico previo a la aprobación definitiva del Programa.

8. Con fecha 22.01.2025 la secretaria del Ayuntamiento suscribe informe-propuesta.

Fundamentos Jurídicos

1.- De conformidad con el artículo 114 del Real Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), los programas de actuación tendrán por objeto:

a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.

b) Regular las relaciones entre personas propietarias, agente urbanizador y administración.

c) Determinar los derechos y obligaciones de las personas afectadas, delimitando su contenido económico.

d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.

e) Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.

f) Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

g) En su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios.

Y según el artículo 115.4 del mismo texto legal, los programas de actuación pueden tener por objeto actuaciones aisladas (...) y se regirán por lo dispuesto en el capítulo V, del título II del TRLOTUP, artículos 174 a 176, que regulan tanto la iniciativa para su desarrollo como su contenido documental, las formas de gestión y el procedimiento para su aprobación, y en lo no previsto, por el régimen establecido para los programas de actuación integrada.

2.- En cuanto a la forma de gestión, los terrenos incluidos en el ámbito son de un único propietario, por lo que conforme a lo que prevé el art. 119.3 de la TRLOTUP, “Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación”; considerándose justificada en expediente la conveniencia de asignar dicho Programa de Actuación Aislada al propietario, “MEETPACK JULEX DESIGN, S.L.”, declinando la gestión directa por el propio Ayuntamiento, ante la complejidad de medios materiales y humanos necesarios para tal fin.

3.- La tramitación del programa se ha ajustado a lo que dispone el artículo 176, 124 y





Ayuntamiento de Benasau

61 de la LOTUP, procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias; y para la tramitación de los planes (y programas) no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

4.- Se deja constancia del tenor literal, a efectos de lo previsto en el apartado 6, del artículo 88 de la 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, del informe, emitido en febrero de 2024, por el técnico en asistencia al municipio, perteneciente a la Excma. Diputación Provincial de Alicante:

<<(…)

La documentación presentada por el interesado consta de:

- Alternativa técnica
- Propuesta de convenio urbanístico
- Estudio de viabilidad económica y sostenibilidad económica
- Proyecto de urbanización
- Proposición jurídico-económica
- Informe de valoración del suelo urbano

La documentación presentada se ajusta al contenido establecido en el art. 175 del T.R.L.O.T.U.P.

Queda acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para regularizar las construcciones existentes en la parcela.

La actuación aislada está contemplada en la ficha de gestión de la unidad de ejecución UE-01 en tanto no se desarrolle la unidad de ejecución. En este caso, la actuación aislada pretendida tiene por objeto la regularización de obras ya ejecutadas en la parcela, estando, por tanto, justificada su procedencia de acuerdo con el art. 73 del T.R.L.O.T.U.P.

En el presente caso se dan las circunstancias previstas en el art. 120 del T.R.L.O.T.U.P. para que el ayuntamiento asigne, para su gestión indirecta, la condición de agente urbanizador a la mercantil MEETPACK JULEX DESIGN S.L, al ser propietaria única de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación.

El cálculo del aprovechamiento tipo incluido en la alternativa técnica presentada se ajusta a lo establecido en el art. 78 del T.R.L.O.T.U.P. Del mismo modo el aprovechamiento subjetivo y el solar adjudicado propuesto para la mercantil está correctamente calculado. El aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento es el 5% del aprovechamiento tipo, en este caso es de 348,38 UA. En caso de que sea voluntad del Ayuntamiento la monetización del aprovechamiento que le corresponde, de la valoración aportada por MEETPACK JULEX DESIGN S.L, se deduce esta sería de:

$348,38 \text{ UA} \times 25,07 \text{ €/m}^2 \text{ techo} = 8.733,88 \text{ €}$

De los datos existentes en la proposición jurídica-económica y de la propuesta de convenio urbanístico, el urbanizador adquiere los siguientes compromisos:

- Inicio de las obras en el plazo de un mes desde la aprobación del proyecto de urbanización.
- Finalización de las obras en el plazo de dos meses desde su inicio.
- Garantizar la totalidad del coste de las obras de urbanización por un valor de 112.778,63 €
- Conservar la obra urbanizadora durante la ejecución y hasta la recepción de las mismas por el Ayuntamiento.
- Participar en el instrumento de equidistribución que se apruebe en su día de la unidad de ejecución identificada como UE 0.1, donde se integra el ámbito territorial del Programa de Actuación Aislada, respecto de las cargas urbanísticas pendientes de ejecutar cuando se inicie





Ayuntamiento de Benasau

la gestión urbanística de la misma y deduciendo las cesiones y cargas que ya se hayan materializado con la aprobación del Programa.

Que del análisis del proyecto de urbanización aportado por el interesado se deduce que el mismo está completo y se ajusta a las determinaciones del Plan General de Benasau. Los precios contenidos en el mismo se ajustan a los precios actuales de Mercado>>.

5.- Artículos 65 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículos 73 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

6. Artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y artículo 61.1 d) del TRLOTUP.

Por lo anterior, en base a los hechos y fundamentos jurídicos expuestos, se eleva a la consideración del Pleno, la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO. - Aprobar el Programa de Actuación Aislada en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE 0.1 del Plan General de Benasau, para la edificación y urbanización simultánea de las parcelas 599 y 600 del polígono 1, presentado por la mercantil "MEETPACK JULEX DESIGN, S.L.", mediante el sistema de gestión por propietario único, con las indicaciones señaladas en el informe técnico, cuyo tenor literal se contiene en el apartado 4 de la fundamentación jurídica anterior, que deberán tenerse en cuenta; todo ello al amparo de lo que prevé el art. 175 y 176 TRLOTUP, y compuesto por:

- Alternativa técnica
- Propuesta de convenio urbanístico
- Estudio de viabilidad económica y sostenibilidad económica
- Proyecto de urbanización
- Proposición jurídico-económica
- Informe de valoración de suelo urbano

SEGUNDO.- Inscribir el Programa de Actuación Aislada (PAA) en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE 0.1 del Plan General de Benasau, para la edificación y urbanización simultánea de las parcelas 599 y 600 del polígono 1, presentado por la mercantil MEETPACK JULEX DESIGN, S.L., en el Registro de Programas de Actuación del Ayuntamiento de Benasau.

TERCERO.- De acuerdo con lo que establece el artículo 178 del TRLOTUP, ordenar la publicación de la aprobación de este Programa en el BOP; requisito indispensable para su entrada en vigor, una vez efectuada la inscripción en el Registro Municipal de Programas.

CUARTO.- Aprobar la opción del Ayuntamiento de Benasau, de monetizar el aprovechamiento que le corresponde, acorde con lo previsto en la cláusula quinta del convenio.





Ayuntamiento de Benasau

QUINTO.- Requerir a MEETPACK JULEX DESIGN, S.L. para que constituya la garantía prevista en la cláusula séptima de la propuesta de convenio, y la presente en el Ayuntamiento de Benasau.

SEXTO.- Cumplimentado el trámite anterior, emplazarlo para la firma del convenio aprobado.

SEPTIMO.- Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al alcalde del Ayuntamiento de Benasau para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de los acuerdos precedentes. En concreto queda facultado expresamente para la firma del Convenio de programación.

OCTAVO.- Notificar este Acuerdo a la mercantil MEETPACK JULEX DESIGN, S.L, como a propietaria de los terrenos afectados y como promotora de la actuación, significándoles que contra este acto administrativo que es definitivo en la vía administrativa, se puede interponer:

a) Recurso de reposición, con carácter potestativo, ante el Pleno, de conformidad con el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el plazo de un mes, contado desde el día de la notificación.

b) Recurso contencioso administrativo, de conformidad con lo que dispone el art. 25.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, directamente, ante el Juzgado Contencioso Administrativo de la provincia de Alicante que, por turno de reparto, le corresponda. El plazo para interponer el recurso es: a) de dos meses contados desde la notificación de este acto, si no se ha interpuesto el recurso de reposición potestativo; b) de dos meses, contados desde el día en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición; o c) de dos meses, contados a partir del transcurso de un mes desde la interposición del recurso de reposición sin haberse notificado resolución expresa de este.

c) Cualquier otro recurso o acción que, sin perjuicio de los indicados, los interesados consideren procedentes.

.../... Turno de intervenciones .../...

.../... Votación: mayoría, con el voto a favor de cuatro asistentes y una abstención .../...>>

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el V.º B.º del Sr. Alcalde, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se expide la presente en Benasau, a fecha de firma electrónica.

VºBº
El alcalde.- Fdo.- Raúl Dalmau Aliaga

