

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

San Javier

369 Aprobación definitiva del nuevo programa de actuación para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial "Rotonda de El Mirador", de San Javier.

Mediante Decreto de Alcaldía número 2.757, de 26 de noviembre de 2015, se aprobó definitivamente el nuevo programa de actuación para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación única del plan parcial "Rotonda de El Mirador", de San Javier, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Examinado el expediente promovido para la aprobación definitiva de un nuevo programa de actuación para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación única del plan parcial "Rotonda de El Mirador", que sustituye al programa de actuación aprobado definitivamente mediante decreto de Alcaldía número 1.351, de fecha 25 de junio de 2010, y publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia el día 19 de julio de 2010.

El nuevo programa de actuación fue aprobado inicialmente mediante Decreto de esta Alcaldía número 2.189, de fecha 28 de septiembre de 2015.

El expediente ha sido sometido a información pública durante veinte días, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 6 de octubre de 2015, y en dos de los diarios de mayor difusión regional, "La Verdad" y "La Opinión", ambos también el día 6 de octubre de 2015, y ha sido notificado individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos que constan en el catastro, conforme a lo dispuesto en el artículo 173.3.a) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Durante el período de información pública se han presentado escritos de alegaciones formuladas por las mercantiles Inversiones Inmobiliarias Canvives, Sociedad Anónima, y Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima. Estas alegaciones han sido informadas por el Jefe de la Sección Administrativa de Urbanismo mediante informe de fecha 25 de noviembre de 2015, que se transcribe parcialmente:

"Tercero.- Consta en el expediente el informe del Negociado de Registro y Atención al Ciudadano, con el conforme del Jefe de la Sección de Asuntos Generales, de fecha 2 de noviembre de 2015, en el que se indica que han sido presentados dos escritos de alegaciones, suscritos por las mercantiles Inversiones Inmobiliarias Canvives, Sociedad Anónima, y Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima.

Por un lado, la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, Sociedad Anónima, ha presentado el día 23 de octubre de 2015 un escrito de alegaciones, siendo éstas las siguientes:

1ª Que el documento hace mención al Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y dicha norma está derogada por la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, debiendo sustituirse la referencia a aquélla norma por ésta.

En relación a esta alegación puede informarse que el apartado 1 de la disposición transitoria primera de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, establece que los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística cuya tramitación se haya iniciado antes de la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto al procedimiento y a sus determinaciones, por la legislación anterior; y teniendo en cuenta que el presente expediente se inició con anterioridad al 6 de mayo de 2015, es de aplicación el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, proponiéndose la desestimación de esta alegación.

2ª Se manifiesta la existencia de dos errores en la redacción del documento, consistentes en:

- El primero en la página 8 del documento: entiende la alegante que cuando el texto dice que "el presente documento (refiriéndose al programa de actuación) tiene como cometido esencial estructurar las siguientes actividades: a) procedimiento de contratación de las obras de urbanización, por fases; b) recaudación de las cuotas de los propietarios; c) relaciones con los propietarios; y d) fases de urbanización. Ello sin perjuicio del cambio de sistema; tramitación de Programa de Actuación, y; finalización del expediente del Proyecto de Urbanización, que son simultáneos", debería excluirse como cometido el cambio de sistema, puesto que el programa de actuación trae causa de ese cambio de sistema e impide que sea este programa el que asuma como cometido la realización de una actuación que ha correspondido al Ayuntamiento con anterioridad a la tramitación de este documento.

Sin embargo, a juicio del que suscribe, el texto indica primero cuáles son los cometidos del programa de actuación (contratación de obras, recaudación de cuotas, relación con los propietarios y urbanización), y después del punto y seguido, dice que todos esos cometidos sin perjuicio de que el cambio de sistema, el propio programa de actuación y el proyecto de urbanización sean simultáneos, debiendo entender que se refiere a que su tramitación puedan ser simultánea. Por tanto, se propone la desestimación de esta alegación.

- El segundo en la página 11 del documento: entiende la alegante que cuando el documento dice "las entidades financieras siendo solventes son titulares de propiedad fruto de procesos de dación en pago o ejecución, siendo que la compañía Inmuebles Terciarios Rotonda El Mirador San Javier 2014, S.L. está interesada en el desarrollo y lo impulsa ahora", desvirtúa la justificación del cambio de sistema por interés público.

Cabe indicar aquí que el interés público y el privado no tienen porqué estar reñidos, es decir, que el hecho de que el cambio de sistema de actuación se haya justificado en el interés público del Ayuntamiento en el desarrollo urbanístico del sector, no excluye que haya propietarios que también estén interesados en dicho desarrollo. De hecho, constan en el expediente las solicitudes de cambio de sistema tanto de la mercantil citada en el párrafo transcrito como de la mercantil Cybops, S.L., que finalmente no reunieron el quórum legalmente establecido para atender dicha petición, aunque si existían motivos que justificaron el interés público de dicho cambio y así fueron expuestos en el correspondiente expediente. De conformidad con lo dicho, se propone la desestimación de la alegación.

3ª Manifiesta la interesada la contradicción existente en la imputación de cargas a los propietarios. Mientras que en los cuadros de la página 18, referidos a

la imputación total de cargas por propietarios y por parcelas lucrativas, el importe que le corresponde es de 443.937,42 euros, en los cuadros siguientes aparecen cuantías superiores.

Esta alegación ha sido informada por el Arquitecto Municipal en su informe de fecha 4 de noviembre de 2015, que se transcribe parcialmente:

“Respecto de la alegación cuarta, que debería ser la tercera, debe plantearse una corrección de las obligaciones de pago atendiendo a las cuotas y su asignación en función de los porcentajes atribuibles por fases según propietarios y/o parcelas, debiendo ajustarse en función de los costes de urbanización. Por tanto se propone estimar la alegación y reconsiderar los cuadros 12, 13, de la pagina 18 y los correspondientes a la imputación por fases de ejecución, páginas 19, 20 y 21 del programa de actuación”.

Por otro lado, la mercantil Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima (en adelante SAREB), ha presentado el día 28 de octubre de 2015 un escrito de alegaciones, siendo éstas las siguientes:

1ª La mercantil manifiesta que existen discrepancias en los importes recogidos en los cuadros del programa que obligan a varios propietarios y lo manifestado en el propio documento, que dice que en la segunda fase de la ejecución de la urbanización sólo existe un obligado, que es la mercantil SAREB; asimismo, señala discrepancias entre los importes que corresponden a la segunda fase en diferentes cuadros del documento. Solicita que se modifiquen los importes para que el único obligado al pago en la segunda fase sea la mercantil SAREB.

2ª Según la interesada se prevé un plazo máximo de ejecución de las obras totales de urbanización de 12 meses, concretamente 6 meses para la fase 0 y 1, y los siguientes 6 meses para la fase 2, y no entiende para qué prevé dos fases si el plazo máximo de ejecución total es el mismo que si no se llevara a cabo dos fases, perdiendo así la finalidad que se pretende con la división en fases. Solicita que la fase 2 tenga un plazo de 4 años desde la aprobación del proyecto de urbanización.

3ª La mercantil interesada plantea que la Administración contrate las obras correspondientes a las fases 0 y 1, pero que la contratación no vincule a la fase 2. También manifiesta su deseo de que en el programa de actuación se incorpore la posibilidad de que los propietarios puedan constituirse en entidad urbanística colaboradora, y pueda delegarse la contratación de las obras.

Las alegaciones formuladas por la mercantil SAREB han sido informadas por el Arquitecto Municipal en su citado informe de fecha 4 de noviembre de 2015, que se transcribe parcialmente:

“Respecto de las alegaciones formuladas por la SAREB, para la primera, se plantea una modificación de las obligaciones de pago (en relación con la alegación cuarta de Canvives). Examinadas las cuotas y conceptos atribuidos en el programa de actuación se constata una asignación errónea en los porcentajes para cada fase y propietario, debiendo ajustarse a los porcentajes correctos respecto a los costes de urbanización. Posibilitando que en la segunda fase solo tengas obligaciones la mercantil alegante. Por tanto se estima parcialmente la alegación planteada.

Respecto a la alegación segunda relativa a los plazos de ejecución, deberá tenerse en cuenta por parte del alegante que los plazos fijados son de seis meses

para cada fase independientemente del tiempo que pudiera existir entre las fases, es decir tiempo transcurrido desde la finalización de una y el comienzo de la otra. Los plazos están planteados de forma independiente e individualizada para cada fase por separado en seis meses.. por tanto se propone desestimar esta alegación.

Respecto de la alegación tercera relativa a la contratación de las obras, debe desestimarse lo alegado y mantener el criterio establecido en el programa de actuación de cara a mantener a la administración actuante en su condición de urbanizador de conformidad con el sistema de cooperación establecido”.

En consecuencia con lo informado por el Arquitecto Municipal, se propone la estimación de la primera alegación que hace referencia a discrepancias entre los importes recogidos en el documento y que el único obligado en la segunda fase sea la mercantil SAREB, y se desestiman el resto de alegaciones.

Confeccionado un nuevo documento de programa de actuación atendiendo a las alegaciones cuya estimación se propone, el Arquitecto Municipal ha emitido un informe, de fecha 12 de noviembre de 2015, en el que manifiesta que “por tanto el programa que ahora se somete a aprobación es el resultante de la estimación parcial de las alegaciones, y en su caso procedería la aprobación definitiva de este tal y como ahora se presenta”.

Considerando que la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; y vistos los antecedentes expuestos, por el presente,

Dispongo:

Primero.- Estimar la alegación formulada por la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, Sociedad Anónima, en lo relativo a la contradicción existente en la imputación de cargas a los propietarios, y desestimar las alegaciones relativas a la legislación de aplicación e interpretación de párrafos del texto de las páginas 8 y 11 del programa de actuación; por los motivos anteriormente expuestos.

Segundo.- Estimar la alegación formulada por la mercantil Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima, respecto a la contradicción existente en los importes de cargas de urbanización, así como que el único obligado al pago de la segunda fase sea la alegante; y desestimar el resto de alegaciones, por los motivos anteriormente expuestos.

Tercero.- Aprobar definitivamente el nuevo programa de actuación para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación única del plan parcial “Rotonda de El Mirador”.

Cuarto.- Que se publique el presente Decreto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y se notifique a los propietarios y a los titulares afectados”.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse alternativamente, o recurso de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el mismo órgano que dictó el acto, o directamente recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cartagena, en el plazo de dos meses, contados igualmente desde la publicación del presente anuncio, sin que puedan simultanearse ambos recursos.



De interponerse recurso potestativo de reposición, el mismo se entenderá desestimado transcurrido un mes sin que se notifique su resolución, quedando expedita la vía contenciosa-administrativa, y pudiendo interponerse recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición, o de seis meses desde que éste deba entenderse presuntamente desestimado.

Asimismo, se hace constar que la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia servirá de notificación, con carácter general, a todas aquellas personas interesadas cuyo nombre o domicilio sea desconocido, de conformidad con el artículo 59.5 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

San Javier, 4 de diciembre de 2015.—El Alcalde, José Miguel Luengo Gallego.