



FRANCISCO GARCÍA MARTÍNEZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM,

CERTIFICADO: Que el Ayuntamiento en Pleno, en Sesión ordinaria celebrada el día 26 de abril de 2010, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

3.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE ESTE AYUNTAMIENTO CON: EDIFICACIONES CALPE S.A., M.P. URBANIZACIONES, S.L., F.P.O., S.A. Y D. ANTONIO MANUEL PUCHADES ORTS.

Se da cuenta de la propuesta del concejal delegado de Urbanismo, Jaime E. Linares Leicht, dictaminada en comisión Informativa de Urbanismo, de 26 de abril, e informada reglamentariamente, sometido a votación el pleno, por unanimidad de sus miembros, 25 votos, dio su aprobación a la propuesta, del siguiente tenor:

"El Ayuntamiento de Benidorm suscribió en fecha 25 de abril de 2003, Convenio Urbanístico con las mercantiles EDIFICACIONES CALPE, S.A., M.P. URBANIZACIONES, S.L., F.P.O., S.A. y con D. [REDACTED], propietarios de suelo incluido en el Sector de Suelo Urbano A.P.R.-7, con el fin de liberar, por razones medioambientales y de generación de suelos dotaciones, toda la edificación de dicho sector, pasando a ser clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido, y objeto de cesión al Ayuntamiento, mediante la compensación a favor de los propietarios afectados, de su aprovechamiento edificatorio en otros sectores de suelo urbanizable existentes, o por establecer en el término de Benidorm.

En la estipulación CUARTA del documento, se hace constar expresamente:

"CUARTA: Las partes reiteran que la totalidad de los aprovechamientos reservados deberán ser compensados en un plazo máximo de cinco años a contar desde la suscripción del Convenio inicial de fecha 25 de abril de 2003"

Habiendo transcurrido el plazo para el cumplimiento del acuerdo de voluntades, y ante la imposibilidad de cumplir lo establecido en el Convenio indicado, al no haberse producidos las modificaciones de planeamiento necesarias para ello, las partes han acordado suscribir la NOVACION MODIFICATIVA DEL CONVENIO URBANISTICO suscrito el 25 de abril de 2003, exclusivamente respecto al plazo de vigencia del mismo, que se prorrogará tres años mas, a

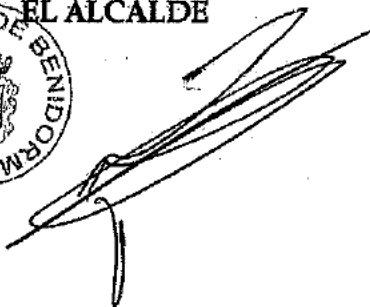

computar desde la fecha de suscripción del mismo; o hasta la revisión del vigente P.G.M.O., siempre que éste se apruebe dentro de dicho plazo.

Por todo ello, visto el informe jurídico emitido por la Técnico en Asuntos Jurídicos Municipal de fecha 25-03-10, y el borrador del documento en el que se contiene la novación modificativa del convenio urbanístico adjunto, el Concejales Delegado que suscribe propone a la consideración del Pleno Municipal el siguiente **ACUERDO:**

UNICO: Aprobar el borrador de la Novación Modificativa del Convenio Urbanístico suscrito el veinticinco de abril de dos mil tres, entre EDIFICACIONES CALPE, S.A., M.P. URBANIZACIONES, S.L., F.P.O., S.A., D. [REDACTED], y el Ayuntamiento de Benidorm".

Y para que conste en el expediente de su razón, con la salvedad de lo preceptuado en el art. 206 del R.O.F., expido la presente con el visto bueno del Alcalde, Agustín Navarro Alvado, en Benidorm, a 26 de abril de 2010.

Vº. Bº.
EL ALCALDE



EL SECRETARIO



13
21

Concejalía de Urbanismo

INFORME JURIDICO

EXPEDIENTE	S/N
INTERESADO	EDIFICACIONES CALPE, S.A., MURCIA RICHARDES EXPANSION, S.L., F.P.O., S.A. y D. [REDACTED]
ASUNTO	Novación Modificativa del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento el 25 de abril de 2003 (A.P.R.-7).

En relación al asunto de referencia la Letrada que suscribe tiene el honor de informar:

Antecedentes de hecho:

PRIMERO: El Ayuntamiento de Benidorm suscribió en fecha 25 de abril de 2003, Convenio Urbanístico con las mercantiles EDIFICACIONES CALPE, S.A., M.P. URBANIZACIONES, S.L., F.P.O., S.A. y con D. [REDACTED], propietarios de suelo incluido en el Sector de Suelo Urbano A.P.R.-7, con el fin de liberar, por razones medioambientales y de generación de suelos dotaciones, toda la edificación de dicho sector, pasando a ser clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido, y objeto de cesión al Ayuntamiento, mediante la compensación a favor de los propietarios afectados, de su aprovechamiento edificatorio en otros sectores de suelo urbanizable existentes, o por establecer en el término de Benidorm.

En virtud de ello, los propietarios de casi el 90% de los terrenos enclavados en el sector A.P.R.-7, suscribieron un Protocolo de Intenciones, que en el caso de los referidos propietarios se suscribe el 12 de febrero de 2001.

Suscrito dicho protocolo, en fecha 25 de abril de 2003, las partes referidas firman Convenio Urbanístico, aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 31-03-03, mediante el que el Ayuntamiento ofrece a los propietarios, los concretos sectores (PP 1/1, PP 1/2, PP 4/1, PP 2/1 y PAU-1) del vigente P.G.M.O. en los que pueden materializar sus aprovechamientos. A tal fin se incluye una Tabla de Coeficientes de Equivalencia, entre el metro cuadrado de suelo útil en el APR-7 y el metro cuadrado en cada uno de los referidos sectores.

Elegido el concreto sector por los referidos propietarios, estos suscriben en fecha 8 de octubre de 2004, Acta de Cesión con Reserva de Aprovechamiento, aprobada por el Pleno Municipal en sesión de 02-11-04, para materializar la cesión de los suelos de su propiedad con los terrenos que ha de percibir el Ayuntamiento en concepto de diez por ciento de aprovechamiento lucrativo del Sector Plan Parcial 1/1 "Armanello", y en otros sectores del P.G.M.O. conforme a la referida tabla de equivalencia previamente aceptada.

En la estipulación CUARTA del documento, se hace constar expresamente:

"CUARTA: Las partes reiteran que la totalidad de los aprovechamientos reservados

Concejalía de Urbanismo

deberán ser compensados en un plazo máximo de cinco años, a contar desde la suscripción del Convenio inicial de fecha 25 de abril de 2003"

Esta cuestión, constituye el objeto del presente informe, habida cuenta que finalizado el plazo, el 25 de abril de 2008, y al no haberse producido las modificaciones necesarias de planeamiento para ello, al no haberse desarrollado, a la fecha, y por causas no imputables a este Ayuntamiento, ninguno de los Planes Parciales ofrecidos, es voluntad de las partes prorrogar convenio de voluntades suscritas entre los propietarios referidos y el Ayuntamiento, durante tres años mas, a contabilizar desde la fecha de la suscripción del la NOVACION MODIFICATIVA del mismo, documento, cuyo borrador se adjunta al presente informe. La eficacia del mismo, una vez suscrito por las partes, queda condicionada a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Benidorm.

SEGUNDO: Desde el punto de vista formal, consta que el los anteriores convenios fueron suscritos, entre otros, por D. [REDACTED], en calidad de Administrador único de la mercantil "M.P. URBANIZACIONES, S.L.". Habiendo sido aportada dicha entidad por aumento de capital de la mercantil MURCIA PUCHADES EXPANSION, S.L., el Sr. Murcia Puchades, asimismo en calidad de Administrador único de MURCIA PUCHADES EXPANSION, S.L., ha aportado al expediente, testimonio parcial de matriz de escritura de elevación a público de acuerdo de aumento de capital social y ejecución del mismo, suscrito ante la Notaria de Benidorm de D^a. M^a. Dolores Signes Verdera, otorgada en fecha 22 de enero de 2010, al número 35 de su protocolo, en la que se acredita la incorporación.

TERCERO: Uno de los aspectos esenciales en el procedimiento de aprobación de los convenios urbanísticos es la publicidad y transparencia de los mismos, en tanto que con ello se busca la participación de los ciudadanos en su elaboración, constituyendo "una manifestación de la participación de los administrados en el ejercicio de las potestades urbanísticas que corresponden a la Administración." (STS 03-04-2001 – RJ 2001, 4150).

En el presente supuesto, habida cuenta que la novación modificativa del convenio inicial, se centra exclusivamente respecto al plazo para dar cumplimiento a lo previamente pactado y comprometido entre las partes, quedando subsistentes todos los derechos y obligaciones del convenio urbanístico inicial suscrito el 25-04-03, se considera innecesaria para su aprobación, la previa apertura de un periodo de información pública del mismo, en tanto que la misma, no ha de suponer merma de la participación ciudadana.

Fundamentos de Derecho:

Regulación legal:

La regulación legal de los convenios urbanísticos está contenida en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de noviembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que establece:

"(...)

Concejalía de Urbanismo

2. La competencia de su aprobación por parte municipal corresponderá al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de convenio.

4. Los convenios urbanísticos que se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de los planes y de cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística se sujetarán a las siguientes reglas:

1.ª Respetarán el régimen de facultades e iniciativas para promoverlos que se establecen en la legislación urbanística.

2.ª Contendrán una parte expositiva en la que se justificará la conveniencia de lo estipulado para el interés general y su coherencia con el modelo y estrategia territorial del Municipio, así como, en su caso, con la programación prevista en el planeamiento o instrumento urbanístico en tramitación.

3.ª Se someterán a información pública, junto con el correspondiente instrumento de planeamiento o gestión urbanística, si se suscribe antes de acordarse aquélla, o a un trámite autónomo de información pública, de veinte días de duración, cuando la del planeamiento ya se hubiera culminado. Los convenios que se suscriban para la implantación de actuaciones sujetas a Declaración de Singular Interés Comunitario se sujetarán al régimen previsto para ellas.

4.ª Serán nulas las estipulaciones y compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de planeamiento de rango superior o de esta Ley y, en todo caso, las que supongan disminución de deberes y cargas definitivas del derecho de propiedad del suelo.

5.ª Lo convenido con particulares se entiende sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la administración de la potestad de planeamiento, y siempre estará sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento correspondiente haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad de la administración que hubiere suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.”

(...)

Por su parte, el Decreto 67/2006, de 12 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, que desarrolla la LUV, regula los convenios urbanísticos:

“Artículo 555. Procedimiento de celebración de Convenios urbanísticos (en referencia a la disposición adicional cuarta de la Ley Urbanística Valenciana).

1. La negociación, aprobación, formalización y ejecución de los Convenios urbanísticos debe desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de las Administraciones públicas que los suscriban.

(...)

Artículo 556. Eficacia y publicidad de los Convenios urbanísticos (en referencia a la disposición adicional cuarta de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Los Convenios urbanísticos, en los términos establecidos en la Disposición Adicional cuarta de la Ley Urbanística Valenciana, se perfeccionan y obligan desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

(...)

Concejalía de Urbanismo

Regulación doctrinal y jurisprudencial:

El Tribunal Supremo exige para la validez de los convenios urbanísticos los requisitos esenciales que el artículo 1261 del Código Civil enumera como presupuestos de la institución contractual: consentimiento, objeto y causa (STS 30-04-1979 – RJ 1979, 1592; 13-07-1984 – RJ 1984, 4677).

El expediente de convenio urbanístico deberá contener como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria sucinta en la que se expresen los motivos, causas y fines del interés público que justifique el convenio urbanístico.
- Informe de la Secretaria y/o del Jefe de la Dependencia a la que corresponda tramitarlos.¹
- Informe Técnico, en el caso de que haya pago de aprovechamiento en metálico.
- Informe de la Intervención por razón de la materia derivada o contenida en el propio convenio urbanístico.

Desde el punto de vista sustantivo, rige el principio de libertad de formas y de contenido en la redacción del mismo, siempre que no sea contrario al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de la buena administración (art. 4 TRLCAP)-

Como límites de los convenios urbanísticos, el principal es el de no ir contra las normas imperativas legales o reglamentarias, de tal forma que serán nulas de pleno derecho las estipulaciones que contravengan, infrinjan o defrauden tales normas.

El Tribunal Supremo admite, con carácter general, la potestad de innovación que asiste a la Administración a la hora de elaborar y aprobar los Planes. Los pronunciamientos judiciales, en relación a los convenios urbanísticos en los que se comprometen las potestades públicas urbanísticas son categóricos: no vinculatoriedad de los acuerdos (STS 24-04-1987 – RJ 1987, 4757; 28-03-1988 – RJ 1988, 2448), y nulidad de aquellos en que se conciertan potestades públicas innegociables (STS 30-04-1979 – RJ 1979, 1592) y 24-02-1988 – RJ 1988, 1396).

¹ El art. 173.1-a) ROF establece que será necesario informe del Secretario siempre que se trate de asuntos sobre materias para las que se exija una mayoría especial

El art. 47 LRBRL, según redacción dada por la Ley 57/03, de 16 de diciembre, establece que los acuerdos de la corporaciones locales se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes.

La aprobación de la novación modificativa del convenio urbanístico de referencia, no se considera materia incluida en el apartado segundo del referido artículo, que requiere el voto favorable de la mayoría absoluta, al no constituir un instrumento de planeamiento general (art. 47.2.ii)

Concejalía de Urbanismo

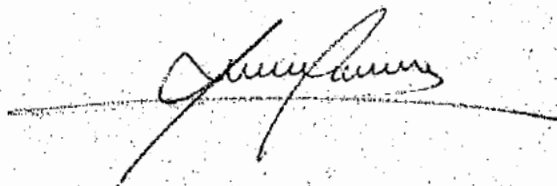
Abundante jurisprudencia del T.S. señala que las exigencias del interés público que justifican la potestad del planeamiento, y por tanto el "ius variandi", implican que su actuación no puede encontrar límite en los convenios urbanísticos que la Administración haya concluido con los administrados, pues no resulta admisible una "disposición" de la potestad del planeamiento por vía contractual, por todas la STS 18-03-1992 – RJ 1992, 3376.

Conclusiones:²

En consecuencia, habida cuenta de la naturaleza jurídica del convenio urbanístico, como acuerdo de voluntades, sometido a requisitos formales y sustanciales, y a límites legal y jurisprudencialmente previstos, a juicio de la Técnico informante, no existen ningún impedimento para que las partes suscriban la NOVACION MODIFICATIVA DEL CONVENIO URBANISTICO suscrito en fecha 25 de abril de 2003, en los términos recogidos en el mismo.

Lo que se informa, sin perjuicio de mejor criterio, en Benidorm, a veinticinco de marzo de dos mil diez.

La Técnico en Asuntos Jurídicos Municipal



Se adjuntan al presente informe los siguientes documentos:

1. Borrador de la novación modificativa del convenio urbanístico.
2. Testimonio parcial de matriz de la escritura de aportación de sociedad mercantil.
3. Protocolo de Intenciones suscrito el 12 de febrero de 2001.
4. Acuerdo Pleno de 31-03-03.
5. Convenio Urbanístico suscrito el 25 de abril de 2003.
6. Acta de cesión con reserva de aprovechamiento suscrita el 8 de octubre de 2004.
7. Acuerdo Pleno de 02-11-04.