34 / 2004

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EL DIA 14 DE DICIEMBRE DE 2004.

En la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Vinaròs, siendo las veintiuna horas del día 14 de diciembre de 2004, se reúnen en el salón de sesiones de este Ayuntamiento, al objeto de celebrar sesión ordinaria del Pleno, en primera convocatoria, bajo la presidencia del Sr. Alcalde-Presidente D. Javier Balada Ortega, asistido por el Secretario General, D. Alberto J. Arnau Esteller y con la concurrencia del Sr. Interventor Óscar Moreno Ayza y de los señores concejales siguientes:

PVI
MARÍA DEL CARMEN OBIOL AGUIRRE
JUAN CARLOS ROGER BELDA

PSOE
JORDI ROMEU LLORACH
LIBRADA LÓPEZ MIRALLES
JOAQUÍN HERMINIO ARNAU VALLINA
AGUSTÍN GUIMERÁ RIBERA
FELIPE E. FONELLOSA CIURANA
MARÍA JOSÉ SIMÓ REDÓ
MARÍA ISABEL SEBASTIÁ FLORES
JUAN ANTONIO BELTRÁN PASTOR

BLOC – ESQUERRA VERDA
RAMON ADELL ARTOLA

PP
JACINTO MOLINER MESEGUER
JUAN MARIANO CASTEJÓN CHALER
ISABEL CLARA GOMBAU ESPERT
JULIÁN ALCARAZ BOU
SALVADOR OLIVER FOIX
MARÍA JOSEFA PASCUAL ROCA
GREGORIO GONZÁLEZ VILLAFAÑE
ANTONIO PASCUAL MARTÍNEZ CHALER
JUAN BAUTISTA JUAN ROIG

Abierto el acto por la Presidencia, y existiendo quórum suficiente, se procede a tratar los asuntos que a continuación se relacionan.

PRIMERA PARTE: PARTE RESOLUTORIA

1º.- APROBACIÓN DE ACTAS DE SESIONES ANTERIORES.- Se someten a aprobación los borradores de las actas de la sesión ordinaria celebrada el día 9 de noviembre de 2004, de la sesión extraordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2004 y de la sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 23 de noviembre de 2004.

El Sr. Presidente pregunta a los señores Concejales asistentes si desean formular alguna observación a los borradores de las actas señaladas.

No formulándose observaciones, se entienden aprobadas las actas de la sesión ordinaria celebrada el día 9 de noviembre de 2004, de la sesión extraordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2004 y de la sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 23 de noviembre de 2004.

2º.- DICTAMEN SOBRE NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS REPRESENTANTES DEL AYUNTAMIENTO EN LA COMISIÓN DE FIESTAS Y EN LA ASAMBLEA.- Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Fiestas celebrada el día 1 de diciembre de 2004.

CONSIDERANDO los artículos 5 y 7 de los Estatutos de la Comisión Municipal de Fiestas donde se prevé la existencia de miembros representantes de los grupos políticos del Ayuntamiento.

CONSIDERANDO las atribuciones conferidas al Pleno de la Corporación por el artículo 38.c) del Reglamento de organización y funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, referente al nombramiento de representantes de la Corporación en órganos colegiados que sean de la competencia del Pleno.

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Nombrar miembros representantes del Ayuntamiento en la Comisión de Fiestas a los siguientes Sres. Concejales:

- Maribel Sebastiá Flores, en representación del PSOE
- Carlos Roger Belda, en representación del PVI
- Antonio Martínez Chaler, en representación del PP
- Ramón Adell Artola, en representación del BLOC-EV

Segundo.- Nombrar miembros representantes del Ayuntamiento en la Asamblea de Fiestas a los siguientes Sres. Concejales:

- Maribel Sebastiá Flores, en representación del PSOE

- Carlos Roger Belda, en representación del PVI
- Antonio Martínez Chaler, en representación del PP
- Ramón Adell Artola, en representación del BLOC-EV

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

3º.- DICTAMEN SOBRE CREACIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL Y APROBACIÓN DE LAS NORMAS DE SU FUNCIONAMIENTO.-
Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Promoción Económica y Comercio, celebrada el día 25 de noviembre de 2004

CONSIDERANDO el informe con propuesta de resolución emitido por la Técnico del departamento de Comercio en fecha 18 de noviembre de 2004, que en su parte expositiva literalmente dice:

"En relación al expediente tramitado para la constitución de una Comisión Mixta de Seguimiento del Plan de Acción Comercial de Vinaròs

Atendiendo a:

1. *Que mediante decreto de Alcaldía, de fecha 28 de enero de 2003, se dispone solicitar a la Conselleria de Industria, Comercio y turismo, subvención al amparo de la Orden de 15 de noviembre de 2002, para la realización de un Plan de Acción Comercial de Vinaròs.*

2. *Que mediante resolución del Director General de Comercio y Consumo, de fecha 10 de julio de 2003, se concede a este Ayuntamiento una subvención con carácter plurianual por importe de 34.650 €, para la realización de dicho Plan.*

3. *Que mediante decreto de Alcaldía de fecha 6 de noviembre de 2003, resuelve aprobar el Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Vinaròs y el Consejo de Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación de la Comunidad Valenciana, para la realización del Plan de Acción Comercial de Vinaròs.*

4. *Que en el punto sexto de dicho convenio se establecía la necesidad de constituir una Comisión Mixta de carácter público-privado, para el impulso y seguimiento del Plan de Acción Comercial de Vinaròs, en la cual participarán representantes y técnicos del Ayuntamiento de Vinaròs, de las Asociaciones de Comerciantes del municipio, de la Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia, de la Cámara de Comercio y de la Oficina Pateco, pudiendo incorporarse a la misma otras instituciones o agentes económicos y sociales del municipio que estén dispuestos a colaborar en el desarrollo del Plan de Acción Comercial."*

CONSIDERANDO la cláusula Sexta del Convenio del Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Vinaròs y el Consejo de Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y

Navegación de la Comunidad Valenciana, para la realización del Plan de Acción Comercial de Vinaròs, suscrito en fecha 6 de noviembre de 2003, referente dicha cláusula a la Comisión Mixta de Seguimiento.

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Constituir la Comisión Mixta de Seguimiento del Plan de Acción Comercial de Vinaròs, con las siguientes normas de funcionamiento:

Primera.- La comisión mixta de seguimiento estará integrada por representantes de cada uno de los siguientes organismos:

- Miembros del Consell Local de Comerç.
- Un representante del área de urbanismo del Ayuntamiento de Vinaròs.
- Un representante de la Dirección General de Industria y Comercio.
- Un representante de la Oficina PATECO.
- El Técnico de la Agencia para el Fomento de Iniciativas Comerciales del Ayuntamiento (AFIC).
- Un representante del área de Turismo del Ayuntamiento.
- Un representante del área de Servicios Públicos del Ayuntamiento.

En la primera sesión que se celebre la Comisión Mixta de seguimiento, se designará un presidente y un secretario.

Segunda.- La Comisión no excluirá la participación de otras instituciones, órganos de la Administración o Asociaciones, especialmente las afectadas por el Plan de Acción Comercial, que soliciten adherirse al mismo, tales como Asociaciones Vecinales o de Consumidores, Instituciones comprometidas con el desarrollo comercial del municipio (tales como Fundaciones, Asociaciones o Entidades de Promoción Económica), siempre que sean activas y representativas, pasando a formar parte de la Comisión Mixta desde el momento de su adhesión y aceptación por parte de los miembros de la misma.

Tercera.- Los objetivos de la Comisión Mixta son:

a. Constituirse como un espacio para debate y consenso de opiniones y experiencias, en el que puedan plantearse temas y materias relacionadas directamente con la dinamización comercial del municipio, que pueda constituirse como un órgano consultivo y de confluencia del sector público y privado.
b. Ejercer el seguimiento de los contenidos que se recogen en los distintos estudios que componen el Plan de Acción Comercial.

c. Consensuar anualmente un conjunto de propuestas de actuación a partir del compromiso de los integrantes y de acuerdo con las orientaciones establecidas en el Plan de Acción Comercial del municipio.
d. Establecer zonas prioritarias de actuación en el municipio, tanto para la ejecución de las diferentes propuestas anuales como para la aplicación de los diferentes programas específicos de ayudas comerciales.
e. Servir de cauce para la mejora continua de las relaciones de colaboración entre la corporación local y la actividad comercial del municipio –fundamentalmente por medio de las estructuras asociativas existentes-; así como la colaboración con otros organismos de carácter supramunicipal.
f. Seguimiento del desarrollo de las diferentes actuaciones propuestas en el Plan de Acción Comercial de Vinaròs, y otras establecidas desde el propio Ayuntamiento con relación directa sobre la actividad comercial.

Cuarta.- Funcionamiento: La Comisión mixta de seguimiento se reunirá al menos una vez al año con motivo del orden del día señalado en la convocatoria.

Quinta.- Vigencia: la vigencia de la Comisión Mixta vendrá determinada por la consecución de los objetivos detallados en la estipulación tercera.

Sexta.- Para lo no establecido en las presentes normas de funcionamiento, se estará a lo dispuesto para el funcionamiento de los órganos colegiados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Segundo.- Facultar al Alcalde para que en nombre y representación del Ayuntamiento, proceda a la firma de cuantos documentos sean necesarios para la ejecución de este acuerdo.

4º.- DICTAMEN SOBRE CESIÓN DE TERRENOS CON DESTINO A VIAL EFECTUADA POR JOSÉ PIÑANA DARZA.- Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, celebrada el día 22 de noviembre de 2004.

CONSIDERANDO el informe técnico emitido en fecha 8 de septiembre de 2004, sobre procedencia de la cesión de terrenos.

CONSIDERANDO el acta de cesión de terrenos con destino a vial público firmada en fecha 8 de octubre de 2004, que a continuación se transcribe literalmente:

"ACTA DE CESION DE TERRENO CON DESTINO VIAL

Reunidos en la casa consistorial, de una parte José Piñana Darza con DNI 18699123 P y de otra Javier Balada Ortega, alcalde-presidente de esta corporación y en nombre y representación del Ayuntamiento,

Los intervinientes, E X P O N E N

Primero.- Que José Piñana Darza con DNI 18699123 P, propietario de la finca nº 6257 (11218 antiguo) libro 52, folio 111 del Registro de la Propiedad de Vinaròs.

Segundo.- Que de conformidad con las disposiciones de la LRAU 6/94, procede la transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la titularidad dominical del terreno que a continuación se describe y que es objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Reconocida la capacidad legal de los intervinientes en este acto y en cumplimiento de lo dispuesto en los citados preceptos legales, en su calidad de propietario de los terrenos descritos.

C E D E N gratuitamente al Ayuntamiento de Vinaròs con destino a viales, quien es representado en este acto por Javier Balada Ortega.

A C E P T A, la propiedad de los terrenos que a continuación se describen, aportándose croquis de emplazamiento que forma parte de la presente acta:

DESCRIPCION DEL TERRENO CEDIDO
CON DESTINO A VIAL PUBLICO

"Porción de terreno emplazada en carretera de Ulldecona o Puntarró, de forma angular según croquis que se adjunta y de dimensiones exteriores aproximadas 44,19 m y 65,16 m con anchuras aproximadas de 11.60 y 2,00 m respectivamente y superficie conjunta de 618,00 m2. Sus lindes son los siguientes:

NORTE: Camino y resto de finca de los que se segregan, con alineación oficial a distancia 25,00 metros de arcén.
SUR: línea actual de expropiación del MOPU
ESTE: resto de finca de los que se segregan
OESTE: camino de acceso."

La presente acta de cesión para su validez y efectos oportunos quedará supeditada a la ratificación por el pleno de la aceptación de la misma.

Los comparecientes después de leída la presente, muestran su conformidad y la ratifican y firman, ante mí la funcionaria "

CONSIDERANDO las atribuciones conferidas al Pleno de la Corporación por el artículo 22.2. q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local, en relación con la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Ratificar la aceptación de la propiedad del terreno cedido para vial público y descrito en el acta de cesión citada.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado.

5º.- DICTAMEN SOBRE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO POR LA MERCANTIL PROMOGÁMEZ MAESTRAT, S.L., EN C/. BOVERALS RR.- Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 3 de diciembre de 2004.

CONSIDERANDO el informe emitido por el Arquitecto Municipal y Técnico de Administración General en fecha 3 de diciembre de 2004, que trascrito literalmente en su parte expositiva dice:

"Rafael Brisach Arquitecto Municipal y M. Carmen Redó, Técnico de Administración General en relación al asunto de referencia, INFORMAN

ANTECEDENTES

1º.En fecha 20.07.04, la mercantil PROMOGAMEZ MAESTRAT SL, presenta Estudio de detalle en la Calle Boverals RR, para la ordenación de volumetría.

2º.La Alcaldía mediante resolución de fecha 28.07.04 sometió a Información pública la documentación mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la C. Valenciana y en el D.O.G.V. nº 4.879 de fecha 09.11.04 por un periodo de 20 días, durante los cuales no se han presentado alegaciones.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- El plan general clasifica el ámbito del estudio de detalle como suelo urbano y la califica como residencial, concretamente, como ZU6, Zona residencial.

- LRAU 6/94 Art.26 y 52 elaboración y tramitación.

- Rgto. De Planeamiento de la C.V., art.100 y 101. Función y documentación.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el 2.12 del Plan General, a saber:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano dentro de aquellas zonas de calificación urbanística en que expresamente se permite y los planes parciales en suelo urbanizable.

Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el Plan General de forma expresamente permitida, debiendo comprender, como mínimo, manzanas, unidades urbanas equivalentes completas, o solares que cumplan las condiciones explícitamente establecidas en el Plan General.

2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda, desarrollando el Plan General:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes. La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan. Podrán crear los nuevos viales y modificar los previstos cuando estos no formen parte de la red primaria y se justifiquen las mejores condiciones urbanísticas y de tipología edificatoria de la nueva ordenación. Podrán crear nuevos suelos dotacionales públicos y modificar los previstos cuando lo precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan. Sobre todos aquellos que fomente la dotación a las parcelas del carácter de solar.

4. No podrá reducir la superficie de los espacios libres públicos previstos por el Plan General ni menguar las superficies reservada a uso dotacional ya sea público o privado.

5. No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

6. No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que pueda redistribuirlo dentro de su ámbito.

7. Podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, aumentándola en los términos que para cada zona se determine.

8. No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan (si no se estipula lo contrario en una zona determinada) al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque si que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

9. No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad, de todos los afectados, de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento, o salvo cuando se trate de crear viarios o espacios libres para el acceso o soleamiento de los volúmenes ordenados.

10. El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

11. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

12. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

13. Se podrán redactar Estudios de Detalle para cada uno de los supuestos previstos por el plan general en cada zona urbanística.

CONSIDERANDO que para la zona urbanística en cuestión ZU6, el Plan General prevé en su artículo 6.46 ordenación alternativa. Estudios de Detalle.

CONSIDERANDO que el estudio de detalle presentado ha seguido el trámite legalmente previsto y expuesto.

CONDIDERANDO que en el plazo de exposición al público no se ha presentado reclamación ni sugerencia alguna.

CONSIDERANDO que el Estudio de detalle cumple con las determinaciones del Plan."

CONSIDERANDO las atribuciones otorgadas al Pleno en el artículo 52 en relación con el 49.8 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística.

A la vista de ello, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Aprobar el estudio de detalle presentado por la mercantil Promogámez Maestrat, S.L., que tiene por objeto la ordenación de volúmenes de una parcela situada en la calle Boverals, RR (vivienda unifamiliar aislada).

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil interesada.

6º.- DICTAMEN SOBRE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO POR LA MERCANTIL PROVELCO, S.L., EN C/. SALINAS, X/R núm. 10.- Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 3 de diciembre de 2004.

CONSIDERANDO el informe emitido por el Arquitecto Municipal y Técnico de Administración General en fecha 3 de diciembre de 2004, que trascrito literalmente en su parte expositiva dice:

"Ana Arnau Paltor, Arquitecta Municipal y M. Carmen Redó, Técnico de Administración General en relación al asunto de referencia, INFORMAN

ANTECEDENTES

1º. En fecha 10.08.04, reg. de entrada 11591, la mercantil PROVELCO SL, presenta Estudio de Detalle en calle Salinas X/R 10.

- El plan general clasifica el ámbito del estudio de detalle como suelo urbano y la califica como industrial, concretamente, como ZU6, Zona residencial.

2º. La Alcaldía mediante resolución de fecha 07.09.04, sometió a Información pública la documentación mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la C. Valenciana y en el D.O.G.V. nº 4.879 de fecha 09.11.04 por un periodo de 20 días, durante los cuales no se han presentado alegaciones.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- El plan general clasifica el ámbito del estudio de detalle como suelo urbano y la califica como residencial, concretamente, como ZU6, Zona residencial.

- LRAU 6/94 Art.26 y 52 elaboración y tramitación .

- Rgto. De Planeamiento de la C.V., art.100 y 101. Función y documentación.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el 2.12 del Plan General, a saber:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano dentro de aquellas zonas de calificación urbanística en que expresamente se permite y los planes parciales en suelo urbanizable.

Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el Plan General de forma expresamente permitida, debiendo comprender, como mínimo, manzanas , unidades urbanas equivalentes completas, o solares que cumplan las condiciones explícitamente establecidas en el Plan General.

2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda, desarrollando el Plan General:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes. La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan. Podrán crear los nuevos viales y modificar los previstos cuando estos no formen parte de la red primaria y se justifiquen las mejores condiciones urbanísticas y de tipología edificatoria de la nueva ordenación. Podrán crear nuevos suelos dotacionales públicos y modificar los previstos cuando lo precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan. Sobre todos aquellos que fomente la dotación a las parcelas del carácter de solar.

4. No podrá reducir la superficie de los espacios libres públicos previstos por el Plan General ni menguar las superficies reservada a uso dotacional ya sea público o privado.

5. No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

6. No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que pueda redistribuirlo dentro de su ámbito.

7. Podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, aumentándola en los términos que para cada zona se determine.

8. No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan (si no se estipula lo contrario en una zona determinada) al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque si que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

9. No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad, de todos los afectados, de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento, o salvo cuando se trate de crear viarios o espacios libres para el acceso o soleamiento de los volúmenes ordenados.

10. El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

11. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

12. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

13. Se podrán redactar Estudios de Detalle para cada uno de los supuestos previstos por el plan general en cada zona urbanística.

CONSIDERANDO que para la zona urbanística en cuestión ZU6, el Plan General prevé en su art. 6.46 ordenación alternativa. Estudios de Detalle.

CONSIDERANDO que el estudio de detalle presentado ha seguido el trámite legalmente previsto y expuesto.

CONDIDERANDO que en el plazo de exposición al público no se ha presentado reclamación ni sugerencia alguna.

CONSIDERANDO que el Estudio de detalle cumple con las determinaciones del Plan. "

CONSIDERANDO las atribuciones otorgadas al Pleno en el artículo 52 en relación con el 49.8 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística.

A la vista de ello, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Aprobar el estudio de detalle presentado por la mercantil Provelco, S.L., que tiene por objeto la ordenación de volúmenes de dos edificios para cuatro viviendas unifamiliares pareadas ubicadas en la calle Salinas X/R, núm. 10.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil interesada.

7º.- DICTAMEN SOBRE APROBACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO POR LA MERCANTIL SERVICIOS, MANTENIMIENTOS Y CONTRATAS VINARÒS, S.L., EN C/. AMERADORS, T.- Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 3 de diciembre de 2004.

CONSIDERANDO el informe emitido por el Arquitecto Municipal y Técnico de Administración General en fecha 3 de diciembre de 2004, que trascrito literalmente en su parte expositiva dice:

“Rafael Brisach Arquitecto Municipal y M. Carmen Redó, Técnico de Administración General en relación al asunto de referencia, INFORMAN

ANTECEDENTES

1º. En fecha 17.06.04, la mercantil SERVICIOS, MANTENIMIENTOS Y CONTRATAS SL, presenta Estudio de Detalle en la calle Amerados T.

2º. La Alcaldía mediante resolución de fecha 28.07.04 sometió a Información pública la documentación mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la C. Valenciana y en el D.O.G.V. nº 4.879 de fecha 09.11.04 por un periodo de 20 días, durante los cuales no se han presentado alegaciones.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- El plan general clasifica el ámbito del estudio de detalle como suelo urbano y la califica como residencial, concretamente, como ZU6, Zona residencial.

- LRAU 6/94 Art.26 y 52 elaboración y tramitación .

- Rgto. De Planeamiento de la C.V., art.100 y 101. Función y documentación.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el 2.12 del Plan General, a saber:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano dentro de aquellas zonas de calificación urbanística en que expresamente se permite y los planes parciales en suelo urbanizable.

Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el Plan General de forma expresamente permitida, debiendo comprender, como mínimo, manzanas , unidades urbanas equivalentes completas, o solares que cumplan las condiciones explícitamente establecidas en el Plan General.

2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda, desarrollando el Plan General:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes. La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear

nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan. Podrán crear los nuevos viales y modificar los previstos cuando estos no formen parte de la red primaria y se justifiquen las mejores condiciones urbanísticas y de tipología edificatoria de la nueva ordenación. Podrán crear nuevos suelos dotacionales públicos y modificar los previstos cuando lo precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan. Sobre todos aquellos que fomente la dotación a las parcelas del carácter de solar.

4. No podrá reducir la superficie de los espacios libres públicos previstos por el Plan General ni menguar las superficies reservada a uso dotacional ya sea público o privado.

5. No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

6. No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que pueda redistribuirlo dentro de su ámbito.

7. Podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, aumentándola en los términos que para cada zona se determine.

8. No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan (si no se estipula lo contrario en una zona determinada) al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque si que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

9. No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad, de todos los afectados, de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento, o salvo cuando se trate de crear viarios o espacios libres para el acceso o soleamiento de los volumenes ordenados.

10. El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

11. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.
Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

12. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

13. Se podrán redactar Estudios de Detalle para cada uno de los supuestos previstos por el plan general en cada zona urbanística.

CONSIDERANDO que para la zona urbanística en cuestión ZU6, el Plan General prevé en su art. 6.46 ordenación alternativa. Estudios de Detalle.

CONSIDERANDO que el estudio de detalle presentado ha seguido el trámite legalmente previsto y expuesto.

CONDIDERANDO que en el plazo de exposición al público no se ha presentado reclamación ni sugerencia alguna.

CONSIDERANDO que el Estudio de detalle cumple con las determinaciones del Plan.“

CONSIDERANDO las atribuciones otorgadas al Pleno en el artículo 52 en relación con el 49.8 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística.

A la vista de ello, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Aprobar el estudio de detalle presentado por la mercantil Servicios, Mantenimientos y Contratas, S.L., que tiene por objeto la ordenación de volúmenes de un edificio para 6 viviendas unifamiliares adosadas situadas en la calle Amerators, T.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil interesada.

8º.- DICTAMEN SOBRE MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DE 13 DE ENERO DE 2004 PRESENTADO POR LA MERCANTIL PROMOCIONES RYM MUÑOZ, S.L., EN CALLE CERVOL.- Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 3 de diciembre de 2004.

CONSIDERANDO el informe emitido por el Arquitecto Municipal y Técnico de Administración General en fecha 3 de diciembre de 2004, que trascrito literalmente en su parte expositiva dice:

"Rafael Brisach Arquitecto Municipal y M. Carmen Redó, Técnico de Administración General en relación al asunto de referencia, INFORMAN

ANTECEDENTES

1º. En fecha 13.01.04, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el Estudio de Detalle presentado por PROMOCIONES HNOS. MUÑOZ C.B. en la calle Cervol.

2º. En fecha 31.08.04, la mercantil PROMOCIONES RYM MUÑOZ C.B., presenta modificado del anterior Estudio de detalle en la Calle Cervol, cuyo objeto es marcar la profundidad edificable hasta la que se puede llegar con las Ordenanzas de edificación del PGMOU.

2º. La Alcaldía mediante resolución de fecha 17.09.04 sometió a Información pública la documentación mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la C. Valenciana y en el D.O.G.V. nº 4.879 de fecha 09.11.04 por un periodo de 20 días, durante los cuales no se han presentado alegaciones.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- El plan general clasifica el ámbito del estudio de detalle como suelo urbano y la califica como residencial, concretamente, como ZU4, Zona residencial.

- LRAU 6/94 Art.26 y 52 elaboración y tramitación.

- Rgto. De Planeamiento de la C.V., art.100 y 101. Función y documentación.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el 2.12 del Plan General, a saber:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano dentro de aquellas zonas de calificación urbanística en que expresamente se permite y los planes parciales en suelo urbanizable.

Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el Plan General de forma expresamente permitida, debiendo comprender, como mínimo, manzanas , unidades urbanas equivalentes completas, o solares que cumplan las condiciones explícitamente establecidas en el Plan General.

2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda, desarrollando el Plan General:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes. La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b)La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan. Podrán crear los nuevos viales y modificar los previstos cuando estos no formen parte de la red primaria y se justifiquen las mejores condiciones urbanísticas y de tipología edificatoria de la nueva ordenación. Podrán crear nuevos suelos dotacionales públicos y modificar los previstos cuando lo precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan. Sobre todos aquellos que fomente la dotación a las parcelas del carácter de solar.

4. No podrá reducir la superficie de los espacios libres públicos previstos por el Plan General ni menguar las superficies reservada a uso dotacional ya sea público o privado.

5. No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

6. No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que pueda redistribuirlo dentro de su ámbito.

7. Podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, aumentándola en los términos que para cada zona se determine.

8. No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan (si no se estipula lo contrario en una zona determinada) al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque si que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

9. No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad, de todos los afectados, de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento, o salvo cuando se trate de crear viarios o espacios libres para el acceso o soleamiento de los volúmenes ordenados.

10. El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

11. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.
Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

12. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

13. Se podrán redactar Estudios de Detalle para cada uno de los supuestos previstos por el plan general en cada zona urbanística.

CONSIDERANDO que para la zona urbanística en cuestión ZU4,art.6.32 del Plan General prevé en su art. 6.46 ordenación alternativa. Estudios de Detalle.

CONSIDERANDO que el estudio de detalle presentado ha seguido el trámite legalmente previsto y expuesto.

CONDIDERANDO que en el plazo de exposición al público no se ha presentado reclamación ni sugerencia alguna.

CONSIDERANDO que el Estudio de detalle cumple con las determinaciones del Plan."

CONSIDERANDO las atribuciones otorgadas al Pleno en el artículo 52 en relación con el 49.8 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística.

A la vista de ello, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Aprobar el estudio de detalle presentado por la mercantil Promociones Rym Muñoz, C.B., que tiene por objeto marcar una profundidad edificable hasta la que se puede llegar con la edificación según señalan las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana para solar situado en la calle Cervol.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil interesada.

9º.- DICTAMEN SOBRE DECLARACIÓN DE RUINA DEL INMUEBLE SITO EN C/. REMEDIOS NÚM. 3, INCOADO POR JOSEFA FORNER BETTONI.- Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, celebrada el día 22 de noviembre de 2004.

Visto el expediente seguido sobre la declaración de ruina de un inmueble sito en la calle Remedios número 3, la propietaria del cual es Josefa Forner Bettoni.

CONSIDERANDO el informe emitido por los Servicios Técnicos de fecha 4 de octubre de 2004, que en su parte expositiva dice:

"Por providencia de la Alcaldía de fecha 1 de Julio de 2004 se solicita emisión del informe sobre la alegación presentada, registro de entrada nº 6.007 de 11/05/04 y efectuar la propuesta que se estime procedente, de acuerdo con ello este técnico,
INFORMA:

1. En fecha 4 de Diciembre de 2.003, la incoadota del expediente de ruina aporta documentación técnica emitida por el arquitecto Andreu Criado Diumenge en el que concluye que el edificio situado en el calle Remedio nº 3 propiedad de Josefa Forner Bettoni, reúne las condiciones suficientes para poder ser declarado en ruina según el artículo 90 de la LRAU en concordancia con el artículo 88, ya que el presupuesto de ejecución material de la obra de

construcción de las patologías existentes en el edificio (120.446 €), supera ampliamente la mitad del presupuesto correspondiente al de una construcción de nueva planta con características similares y de igual superficie útil que la preexistente (167.649 €)

2. En fecha 11 de Mayo de 2004 presentan alegación Josefina Guerrero Ferrer, Juan Corraliza Cabeza, Jacinta Jiménez García y Marcela Kovacikova Psuc, por el que indican, básicamente que el valor legal debe incluir no sólo el presupuesto de ejecución material sino también el IVA y demás gastos legales que comporta una construcción como son licencias, honorarios, beneficios del contratista etc...

3. Según el artículo 90 de la LRAU-Situación legal de ruina-, establece que procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural de un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar las condiciones mínimas que permitan el uso efectivo, supere el límite normal de conservación calculado de acuerdo con el artículo 88.

4. Según el artículo 88 se entenderá que las obras exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de la construcción de nueva planta, con características similares e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.
5. De cuerdo con los apartados anteriores y para realizar un estudio que determine la procedencia de la declaración de ruina debería en primer lugar definirse cual es el valor de construcción de nueva planta.
Considero que el valor de construcción de nueva planta puede asimilarse al método de coste definido en la Orden de Economía 805/2003, de 27 de Marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de Determinados Derechos para ciertas finalidades financieras, que en su título II – Cálculo del Valor de Tasación, sección 2ª- Método de Coste- lo define. Así, establece que:

a). El Método de Coste será aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.

b). Mediante este método se calcula el valor de reemplazamiento. Dicho valor podrá ser bruto o neto. (En este caso no consideramos el valor de reemplazamiento neto, ya que se trata de un edificio a valorar de nueva construcción y por lo tanto no se puede adoptar la depreciación).

c). Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumarán las siguientes inversiones:

- El valor del terreno en el que se encuentra el edificio o el edificio a rehabilitar. (En el caso que nos ocupa dicho valor no es considera).
- El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación
- Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.

- El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de construcción por contrata.

Se considerará coste de ejecución por contrata, la suma de los costos de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso y el beneficio industrial del constructor. No se incluirá en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones polivalentes.
- Los gastos generales serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de la valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos generales se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración. Se incluirán como gastos necesarios los siguientes:

- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otras necesarias.
- Los costes de licencia y tasas de construcción.
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de ls edificación y de los horarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Los gastos de administración del promotor.
- Las debidas a otros estudios necesarios.

No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor. Ni cualquier otra clase de gastos financieros o de comercialización.

6. De acuerdo con los apartados anteriores la alegación formulada por Josefina Gimeno y otros tiene sentido al indicar que el concepto de valor legal o valor de la construcción no debe limitarse únicamente al presupuesto de ejecución material, sino que deben incluirse las cargas necesarias, tal como se ha indicado.
También se puede considerar la alegación en cuanto al coste unitario por edificio propuesto por la propiedad incoante.

7. Del examen de la documentación técnica aportada por Josefa Forner Bettoni, tenemos que considerar lo siguiente para comentar el presupuesto de ejecución material aportado.

7.1.) En el capítulo 2 – Estructuras- se incluye una partida alzada de suministro y montaje de vigas de refuerzo tipo nou/bau. Según presupuesto adjunto y el que se cuantifica por el importe total de 70.739 €, dicho presupuesto al ser las obras ejecutadas por un subcontratista ajeno debe disminuirse en el 19% correspondiente a gastos generales y beneficio industrial incluido, que con posterioridad será incrementado.

7.2.) En el capítulo 6 – Fontanería y electricidad- se incluyen una serie de trabajos, reflejadas en todas las partidas menos la última de ayudas, que reflejan un presupuesto adjunto por el importe de 18.644 €. Dicho presupuesto al ser las obras ejecutadas por un subcontratista ajeno debe disminuirse en un 19% correspondiente a los gastos generales y beneficio industrial, que con posterioridad sería incrementado. De acuerdo con estas consideraciones el presupuesto de ejecución material sería de 103.463,23 €.

7.3.) El presupuesto de ejecución material adoptado para la valoración de una obra de nueva planta según los valores de referencia aceptados por el Colegio de Arquitectos es de 167.469 € equivalentes a 311,45 €/m^2, valor que está fuera de los valores habituales de mercado de la zona que oscilan entre la horquilla de 486 €/m^2 y 437,4 €/m^2.

8. De acuerdo con los apartados anteriores el valor de construcción de la reparación según el presupuesto apartado por la propiedad es:

Costa de la edificación (reforma)

P.E.M.....	103.463,23 €
Gastos generales 13% P.E.M……	13.450,21 €
Beneficio industrial 6% P.E.M.....	6.207,79 €
Total Coste Edificación.....	123.121,23 €

Gastos necesarios

Honorarios -	Arquitecto técnico	5,6 % P.E.M.....	5.793,94 €
	Arquitecto dirección	2,4 % P.E.M.....	2.483,11 €
	Arquitecto Tec. Dir.	2,4 % P.E.M.....	2.483,11 €
	Seguridad y Salud	1,7 % P.E.M.....	1.758,87€
			12.519,03 €

Licencias y Tasas – 3,5 % P.E.M.....	3.621,21 €
Total gastos necesarios.....	16.140,24 €

Valor construcción = Coste edificación + Gastos necesarios

Valor Construcción = 123.121,23 € + 16.140,24 € = 139.261,47 €

9. Adoptando el valor unitario inferior de la orquilla referido en el apartado 7.3 ejecución material, tenemos:

Presupuesto de ejecución material = 538,27 m^2 x 437,40 €/m^2 = 235.439,29 €

Coste de la edificación

P.E.M.....	235.439,29 €
Gastos generales 13% P.E.M……	30.607,10 €
Beneficio industrial 6% P.E.M.....	14.126,35 €
Total Coste de la edificación.....	280.172,74 €

Gastos necesarios

Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para declarar la obra nueva del inmueble:

Obra Nueva	0,38 % P.E.M.....	894,66 €
Registro	0,12 % P.E.M.....	282,52 €
A.J.D.	0,50 % P.E.M…….	1.177,19 €
		2.354,37 €

Honorarios -	Arquitecto técnico	5,6 % P.E.M.....	13.184,60 €
	Arquitecto dirección	2,4 % P.E.M.....	5.650,54 €
	Arquitecto Tec. Dir.	2,4 % P.E.M.....	5.650,54 €
	Seguridad y Salud	1,7 % P.E.M.....	5.650,54 €
			34.138,68 €

Licencias y Tasas 3,5 % P.E.M.....8.240,37 €

Primas de seguros obligatorias y honorarios de inspección técnica

O.C.T.	0,40 % P.E.M……	941,75 €
Seguro decenal	0,50 % P.E.M……..	1.177,19 €
		2.118,94 €

Gastos de administración del promotor

4% P.E.M..... 9.417,57 €

Otros estudios geotécnicos, controles, etc…

1% P.E.M..... 2.354,39 €

Total gastos necesarios..... 8.624,32 €

Valor construcción = Coste edificación + Gastos necesarios

Valor Construcción = 280.172,74€ + 58.624,32 € = 338.797,06 €

10. El límite del valor normal de conservación calculado de acuerdo con el artículo 88 de la LRAU, es el siguiente:

L.U.N.C. = 338.797,06 € / 2 = 169.398,53 €

11. Indicar como conclusión que el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural del edificio nº 3 de la calle Remedio, según proyecto presentado es inferior al valor del límite normal de consolidación del edificio,

139.261,47 € < 169.398,53 €

Por lo que tenemos que concluir que el inmueble nº 3 de la calle Remedio no está en situación legal de ruina."

CONSIDERANDO que la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística, otorga la competencia para declarar la situación legal de ruina al Pleno de la Corporación, en virtud del artículo 90.2, en concordancia con la Disposición Adicional Tercera.

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- No declarar el inmueble sito en la calle Remedios número 3 en estado de ruina.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la interesada.

10º.- DICTAMEN SOBRE SOLICITUD DE ADQUISICIÓN DE SUBSUELO SITO EN C/. SAN FRANCISCO, C/. SAN BLAS Y CALLE DE NUEVA APERTURA, EFECTUADA POR LA MERCANTIL MONTERDE Y ANTONIO, S.L.- Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, celebrada el día 22 de noviembre de 2004.

CONSIDERANDO el informe emitido por los Servicios Técnicos de fecha 11 de junio de 2004, firmado por la Técnico de Administración General, que en su parte expositiva dice:

"José Luis Rokiski Martí, arquitecto municipal y M. Carmen Redó Solanilla, en relación al expediente cuyos datos se indican arriba INFORMA:

Antecedentes

- La mercantil MONTERDE Y ANTONIO, S.L., presenta escrito en fecha 04.06.04, reg. 8.127 – 9.132, solicitando la adquisición del subsuelo sito en calle San Francisco, San Blas, Almería y calle de nueva apertura.
- El proyecto prevé la construcción de un edificio de 121 viviendas y locales comerciales con una superficie construida de 832 m2 y 821 m2, según se desprende de la memoria y planos del proyecto.
- Que para la tramitación del proyecto básico, y la correspondiente licencia de actividad es necesario según el art. 5.1.2.5 del PGMOU la previsión de 141 plazas de aparcamiento.
- Que el proyecto presentado cuenta con 161 plazas de aparcamiento ubicadas en dos sótanos completos.
- Que el porcentaje de suelo ocupado de titularidad pública es del 16,75 % del total de ocupación del garaje.

- Que del estudio del proyecto básico presentado se puede desprender que el supuesto de no ocupar el subsuelo de viario público (534 m2), el total de plazas máximo que sería posible construir sería de 134 uds.

Fundamentos Jurídicos. Aplicación del PGMOU.

- De acuerdo con el Artículo 5.129. Dotación de aparcamientos en uso residencial y el Artículo 5.131. Dotación de aparcamientos en usos comerciales el número de plazas de aparcamiento obligatorias que determina este artículo es de 98 plazas.
- De acuerdo con el estudio previo realizado por la mercantil interesada, la dotación de aparcamientos sin tener en cuenta la adquisición del subsuelo adyacente sería de 23 plazas en el conjunto de dos plantas de subsuelo.
- El punto 3 del Art. 5.1.2.5 del PGOU dispone:"...También se admitirá una dotación inferior (pero no su eliminación total), cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas bajas y primer sótano, o primero y segundo sótanos, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar dotación mínima."
- Teniendo en cuenta lo anteriormente dicho, la dotación inferior de plazas de aparcamientos estaría justificada y podría ser autorizada por el Ayuntamiento conforme al punto 3 del Artículo 5.1.2.5 mencionado (destinando ambos sótanos únicamente al uso de aparcamiento), si bien, a la visa de la solicitud objeto de este informe, conforme el estudio previo aportado y en virtud de lo determinado por el Plan General en el punto 2 del Art. 5.1.2.7 según el cual "los aparcamientos podrán situarse bajo vía pública, espacio libre de uso público, zonas verdes previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación según se trate de Estacionamiento y de Garajes. Podrán dictarse Ordenanzas Municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones. Mientras tanto, como régimen transitorio, se considera como dominio público la porción de terreno comprendida entre el plano de la rasante del espacio público, vial o zona verde y un plano paralelo al anterior que se sitúa a una profundidad variable en función de lo dispuesto sobre la rasante y con un mínimo de 1,00 mts. A partir de este segundo plano, el subsuelo tendrá el carácter de bien patrimonial.", la adquisición del subsuelo público garantiza el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos determinada en el PGOU.
- En cuanto a la valoración de los terrenos, y de acuerdo con el valor residual de éstos, el valor por plaza de garaje se estima en 3005 Euros. De acuerdo con la propuesta de adquisición se solicita la adquisición de una superficie de subsuelo público de 534 m2. La Norma HD91 establece una superficie mínima de 20m2 por plaza sobre la superficie útil de aparcamiento. De acuerdo con esto el número de plazas máximo justificable en esta superficie es de 27 plazas por lo que el valor del subsuelo cuya adquisición se solicita, se estima en 81.135 Euros."

Dado que el Plan General de Ordenación Urbana califica este subsuelo como bien patrimonial.

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Atender a la solicitud de adquisición del subsuelo de la mercantil Monterde y Antonio, S.L., sito en las calles San Francisco, San Blas, Almería y calle de nueva apertura, por valor de 81.135 euros.

Segundo.- Incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo la finca calificada como bien patrimonial, objeto de venta. Se adjunta informe y plano de situación de la parcela, subsuelo objeto de venta.

Tercero.- Inscribir, en el Registro de la Propiedad la superficie del subsuelo, anteriormente descrita.

Cuarto.- Efectuados que sean los trámites anteriores, procédase a la venta del citado terreno a la mercantil Monterde y Antonio, S.L., por un precio de 81.135 euros.

Quinto.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil interesada.

Sexto.- Trasladar el presente acuerdo a Intervención y a Secretaría.

11º.- DICTAMEN SOBRE APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA UE2R18 (ZONA TRIADOR).- Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, celebrada el día 3 de diciembre de 2004, con la abstención del grupo municipal partido popular motivada en el recurso contencioso-administrativo existente sobre un acuerdo plenario de la misma unidad, estando todavía pendiente de sentencia.

Dada cuenta del expediente tramitado para la aprobación del Programa de Actuación Integrada de la UE2R18 a instancia de la mercantil Mon Playa, S.A.

Visto el informe emitido en fecha 24 de noviembre de 2004 por la Técnico de Administración General y por el Arquitecto Municipal que recoge los siguientes antecedentes y consideraciones legales:

«Ana Anau Paltor y M. Carmen Redó Solanilla, en relación con el expediente tramitado para la aprobación y adjudicación de la UE2R18. INFORMAN

Antecedentes

PRIMERO. En fecha 20.02.04 reg. de entrada 2.313, LAL BHAGWANDAS SIRWANI en nombre y representación de la mercantil RESIDENCIAL SIGLO XXI SL, con CIF B-97168298, presenta ante el Ayuntamiento la documentación para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución U.E.2R18.

SEGUNDO. La documentación presentada, se admitió a trámite mediante resolución de la alcaldía de fecha 28 de abril de 2.004 y sometida a exposición pública mediante edicto publicado en e un diario de difusión provincial y D.O.G.V. de fecha 04.06.04.

TERCERO. En fecha 10.06.04, reg. de entrada 8.532 se presenta escrito por parte de D. José Luis Montero González en representación de la mercantil MON-PLAYA SA, solicitando la prorroga por veinte días adicionales, puesto que manifiestan estar interesados en la formulación de una Alternativa Técnica sustancialmente distinta a la inicial. Dicha solicitud previa presentación del aval fue admitida en fecha 16.06.04.

CUARTO. En fecha 21.07.04 reg. de entrada 10.676 la mercantil LIS PLAYA SA presenta dentro del plazo prorrogado Alternativa Técnica sustancialmente distinta a la inicial propuesta, compuesta de Programa y Proyecto de urbanización y solicita el Régimen de Adjudicación preferente, preceptuado en el Art. 50 de la LRAU.

QUINTO. De conformidad con lo expuesto y al amparo del art.46.5 de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana , Reguladora de la Actividad urbanística, el acto de apertura de plicas se celebró el día 29.07.04, día hábil siguiente, a la conclusión del plazo para presentar las proposiciones jurídico económicas.

SEXTO. En fecha 08.08.04 la mercantil MON PLAYA SA presenta escrito de alegaciones, tras la apertura de plicas, a) sobre el ejercicio del derecho a la adjudicación preferente, en aplicación de lo dispuesto en el Art. 50 de la LRAU, dado que la sociedad MON PLAYA SA es propietaria única de todo el ámbito de la Unidad y ha quedado constituida en Agrupación de Interés urbanístico, según escritura efectuada ante el Notario en fecha 21.07.04. b) sobre las cargas de urbanización previstas .La mercantil RESIDENCIAL SIGLO XXISL plantea una cargas de urbanización en la proposición incrementando el presupuesto de ejecución material previsto en su propia alternativa.

SÉPTIMO. En fecha 10.08.04 reg. de entrada 11.604, se presenta por la mercantil RESIDENCIAL SIGLO XXI SL escrito de alegaciones contra la prorroga concedida en base a . Improcedencia de la prórroga solicitada por el sr, Montero y en consecuencia presentación extemporánea de su alternativa técnica de programa para el desarrollo de la UE2R18., y solicita del Ayuntamiento:

- Declare que la alternativa técnica presentada por la mercantil MON PLAYA SA no es sustancialmente distinta a la inicial presentada por RESIDENCIAL SIGLO XXI SL.

- La improcedencia de la prorroga solicitada

- La extemporaneidad de la alternativa

- Subsidiariamente acuerde que la oferta de MON PLAYA SA es gravemente temeraria, artículo 85 LCAP

- Adjudique el Programa a la mercantil RESIDENCIAL SIGLO XXI SL.

Por otro lado la mercantil RESIDENCIAL SIGLO XXISL , recoge el compromiso expreso en su programa de edificar de acuerdo con la calificación de ZU3/2, ñeque el PGMOU permite ZUE/3.

OCTAVO. Frente a la anterior alegación la mercantil MON-PLAYA SA presenta escrito de fecha 16.09.04 reg. de entrada 13.136, mediante el cual justifica que si se hace uso de lo argumentado por la mercantil RESIDENCIAL SIGLO XXI SL solo se podría solicitar prorroga cuando se pretendiera la modificación del Plan General. Entendiendo que la alternativa formulada por MON PLAYA SA cumple los requisitos legalmente establecidos y además la propuesta formulada conlleva una importante y sustancial mejora de diseño y calidades de ejecución que justifican sobradamente la adjudicación.

En cuanto al compromiso expreso de edificar en dos alturas(ZU3/2) que asume la mercantil RESIDENCIAL SIGLO XXI SL. Al respecto indicar que conforme la legislación vigente Ley6/98, la reducción del aprovechamiento conllevaría unos derechos indemnizatorios a favor de la propiedad. De ello se deduce que solo es viable la reducción del número de plantas y la pérdida de aprovechamiento si ello se realiza con expreso consentimiento de a propiedad.

NOVENO. En fecha 10.11.04 reg. de entrada 16144 la mercantil MON PLAYA SA presenta escrito renunciando a un 7% de la edificabilidad del PGMOU, reduciendo la edificabilidad hasta 2.641 m2t y al 10% de las viviendas totales previstas. La propuesta de minoración representa una mejora urbanística pues permite reducir una altura en uno de los edificios previstos , así como la reducción parcial de la altura del otro edificio. Todo ello constituye una mejora de vistas y perspectivas. Asimismo renuncia a cualquier indemnización que se pudiera derivar de la aplicación de la legislación vigente motivada por la reducción de edificabilidad. Con el compromiso de formular el instrumento pertinente que recoja la reducción de aprovechamiento y densidad.

CONSIDERACIONES LEGALES:

1.- La norma legal que regula el desarrollo y gestión de Unidades de ejecución en el ámbito de la Comunidad Valenciana es la ley 6/94 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. (D.O.G.V., nº 2.394 de 24 de Noviembre de 1.994) en adelante LRAU. Así mismo deberá contemplarse lo dispuesto en el Plan General de 2.001.

2.- El Plan General ampara el desarrollo y gestión de unidades de ejecución según lo dispuesto en los artículos:

- Artículo 3.1 Conceptos Básicos de la gestión Urbanística.

1. La ejecución del Plan General se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

2. Están sujetos a Actuación Integrada:
   a) Los terrenos incluidos en un Plan Parcial.

b) Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución que delimita este Plan.
c) Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución que delimiten los planes parciales o los planes de reforma interior (estén o no delimitadas por el Plan General).
d) Los terrenos de suelo urbano para los que se aprueba en su caso, un Programa a fin de agilizar su urbanización.

3. Los terrenos urbanos se podrán desarrollar mediante Actuaciones Aisladas, mientras que el Ayuntamiento no decida aprobar un Programa para ellos con el fin de agilizar la urbanización de los mismos.

4. Conforme al artículo 60 de la L.R.A.U. se denominará:

   a) Aprovechamiento objetivo: Al volumen o cantidad de edificación de destino privado que, según el plan , cabe materializar o construir físicamente sobre un terreno.

   b) Aprovechamiento subjetivo: Al volumen o cantidad de edificación que tiene derecho a materializar el propietario de un terreno determinado. Este derecho al propietario sólo lo puede materializar sobre su propio terreno cuando en éste tenga cabida un aprovechamiento objetivo igual a su aprovechamiento subjetivo.

   El aprovechamiento subjetivo de los propietarios sujetos a Actuaciones Aisladas será el 100% del aprovechamiento objetivo, bien entendido que ese aprovechamiento le corresponde por igual a los propietarios del terreno edificable y del terreno dotacional adyacente necesario para convertir en solar la parcela. Este derecho es directamente otorgado por el Plan.

   El aprovechamiento subjetivo de los terrenos dotacionales definidos por el plan que no puedan materializar este por tener un aprovechamiento objetivo nulo, será el definido de acuerdo con lo dispuesto en el art. 110.2 B del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

   El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terreno en suelo urbanizable será del 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que esté incluido el terreno o aquel que legalmente se establezca en cada caso.

   En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada cada sector, con sus sistemas estructurales internos, constituye un área de reparto. En suelo urbanizable con ordenación pormenorizada cada Unidad de Ejecución constituye un área de reparto.

   Los propietarios de terreno dotacional urbanizable de la Red Primaria tendrán un aprovechamiento subjetivo equivalente al 90% del aprovechamiento tipo del sector al que estén adscritos esos elementos de la Red primaria.

   Los propietarios de suelos urbanizables tendrán derecho al aprovechamiento subjetivo cuando cumplan las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución. Hasta que se programe la unidad de ejecución los propietarios incluidos en ella no tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.

5. Todos los propietarios de terrenos dotacionales incluidos en una Actuación Integrada (unidad de ejecución) tendrán derecho al mismo aprovechamiento subjetivo que los demás propietarios incluidos en ella.

   Como excepción a la regla anterior, los propietarios de terreno dotacional urbano que, en su caso, sean incluidos en una Actuación Integrada que en su momento acuerde programar el Ayuntamiento para agilizar el proceso de urbanización, mantendrán el mismo aprovechamiento subjetivo que tenían originariamente.

6. Excedente de aprovechamiento. Cuando el aprovechamiento objetivo que tiene cabida en un terreno o conjunto de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, sea mayor que el aprovechamiento subjetivo que corresponda a sus propietarios, la diferencia se considera "excedente de aprovechamiento". El excedente de aprovechamiento pertenece al Ayuntamiento y debe ser justamente compensado por cuenta de los propietarios para que los terrenos puedan ser edificados.
7. Transferencia de aprovechamiento: los propietarios de terrenos urbanos o urbanizables, especialmente los de suelos dotacionales, pueden transferir su aprovechamiento subjetivo cediendo su terreno, en pleno dominio y libre de cargas a la Administración. De este modo el aprovechamiento subjetivo se puede transferir a otros terrenos en los que haya un excedente de aprovechamiento con cabida suficiente para compensarles por la cesión. Por su parte el Ayuntamiento recibe esta en justa compensación por el excedente de aprovechamiento.
8. No se delimitarán Unidades de Ejecución cuyo aprovechamiento subjetivo sea superior al aprovechamiento objetivo.

- Artículo 3.4 Actuaciones Integradas

1. Las Actuaciones Integradas se gestionarán mediante Programas. Los Programas tendrán el contenido regulado por el artículo 29 de la L.R.A.U. y se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la misma, especialmente en sus artículos 44 y siguientes. Para cada Actuación Integrada ha de haber un Programa. Cada Actuación Integrada ha de comprender una unidad de ejecución o varias unidades de ejecución completas.

2. La Gestión de las Actuaciones Integradas podrá organizarse de dos maneras:
   a) Que el Ayuntamiento las gestiones indirectamente, limitándose a dirigir y supervisar las actuaciones y encomendándole la ejecución de la urbanización y la iniciativa de actuación a un Urbanizador particular, que se responsabilice y comprometa a gestionarlas, prestando las oportunas garantías.
   b) Que las gestione directamente el Ayuntamiento. En este caso el propio Ayuntamiento será el "Urbanizador".

3. La decisión sobre cual de las dos fórmulas se utiliza en cada caso la adoptará el Ayuntamiento al aprobar el Programa de la Actuación Integrada. El Programa también designará al Urbanizador, establecerá las garantías y compromisos a prestar y asumir por éste, los plazos de ejecución de la urbanización y regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados.

4. Sólo puede actuar urbanísticamente sobre una unidad de ejecución o terreno sujeto a Actuación Integrada, la propia Administración o un Urbanizador a quien ésta le haya adjudicado la gestión de un Programa. Una vez ejecutado el Programa, los propietarios de los solares ya urbanizados tienen derecho a edificarlos para materializar su aprovechamiento subjetivo. (también podrá edificarse, simultáneamente a la urbanización, si se ha dispuesto las garantías y afianzamientos previstos por la LRAU y en estas normas).

5. La iniciativa de promover un Programa la pueden tomar indistintamente la Administración y los particulares. Después de la información pública, al aprobar el Programa el Ayuntamiento escogerá la fórmula de gestión más adecuada según las circunstancias y mediante acuerdo razonado.

6. Los particulares que promuevan un programa no tienen que ser necesariamente propietarios de los terrenos afectados, si bien antes de aprobar el Programa el Ayuntamiento valorará las alegaciones que presenten durante la información pública. Si son los propietarios quienes primeramente toman una iniciativa para desarrollar un Programa y convertirse en Urbanizadores (o para apoyar que un tercero, de acuerdo con ellos, se convierta en Urbanizador), podrán solicitar los beneficios del Régimen de Adjudicación Preferente previstos en el artículo 50 de la L.R.A.U.

7. El Programa tendrá los contenidos expresados en el número anterior y se compondrá de un documento técnico y un documento jurídico**.** El documento técnico consistirá en un anteproyecto de urbanización o en un Proyecto de Urbanización completamente terminado para la correspondiente unidad de ejecución objeto de la Actuación Integrada. El documento jurídico, cuando el Programa sea de iniciativa particular para gestión indirecta, contendrá en un convenio urbanístico en el que se detallen los compromisos que asume responsablemente el Urbanizador, se fijen garantías de cumplirlos y se regulen sus relaciones con el Ayuntamiento y con los propietarios afectados.

   El Ayuntamiento, mediante ordenanza municipal, podrá regular dentro de los límites fijados por la Ley, los contenidos mínimos de los compromisos que deberá asumir el Agente Urbanizador en las Actuaciones Integradas de iniciativa particular.

8. Objetivos imprescindibles del Programa.
   Todo Programa habrá de servir para cumplir los siguientes objetivos imprescindibles de las Actuaciones Integradas:
   a) Lo dispuesto en el art. 30 de la LRAU.
   b) Lo dispuesto en el art. 29.2 de la LRAU.
   c) Compensar a cada propietario por su aprovechamiento subjetivo, preferentemente adjudicándole parcelas edificables.
   d) Realizar todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras. Es obligatoria la conexión de cada sector con la red de infraestructura viaria y de servicios existentes actuales.

9. Papel de Urbanizador.
   El Urbanizador promueve, realiza y financia la obra de urbanización para convertir las parcelas en solares. También es quien elabora el proyecto de urbanización y los proyectos de reparcelación que sean necesarios, impulsa las actuaciones, eleva propuestas al Ayuntamiento y debe negociar con los propietarios afectados para alcanzar el máximo consenso posible en la ejecución de la Actuación. Si el Urbanizador no realiza la urbanización y las gestiones que le corresponden dentro de los plazos concertados en el

Programa, el Ayuntamiento le podrá incautar las garantías con las que responde de sus obligaciones y anular la adjudicación.

El Ayuntamiento aprueba los Proyectos de Urbanización y reparcelación, vigila que el urbanizador cumpla sus compromisos y le exige responsabilidades en caso de incumplimiento. También dirime los conflictos que se susciten entre el Urbanizador y cualquiera de los propietarios afectados, especialmente mediante la aprobación, cuando sea necesario, de proyectos de reparcelación forzosa. En los casos de gestión directa, el mismo Ayuntamiento será Urbanizador.

El Urbanizador tiene derecho a resarcirse de su inversión en urbanización y gestión por cuenta de los propietarios. Esto podrá hacerse de dos modos:

a) Reservándole al Urbanizador algunas parcelas edificables dentro de la Actuación Integrada equivalentes en valor económico a su esfuerzo inversor. En este caso el urbanizador financia la urbanización, los propietarios reciben solares urbanizados, otra parte de los solares se los reserva el Urbanizador a cambio de realizar las obras y organizar la gestión; y el Ayuntamiento dirige y aprueba los términos en que se desarrollan las Actuaciones recibiendo las cesiones gratuitas que legalmente le correspondan.

b) Repercutiendo a los propietarios cuotas de urbanización según lo previsto en el artículo 72 de la L.R.A.U. En este caso, el Urbanizador (que puede ser el propio Ayuntamiento) gestiona la actuación y se responsabiliza de realizar las obras de urbanización. Los propietarios reciben parcelas edificables, cada cual en proporción a su derecho y pagan al Urbanizador, quedando sus parcelas registralmente afectas a la obligación de pagar. Esta formula pueden solicitarla los propietarios, como alternativa a la opción a) anterior.

La modalidad escogida en cada Actuación Integrada y la valoración exacta de los respectivos derechos serán establecidas en su correspondiente Programa. El pago en terrenos y en metálico puede coexistir en un mismo Programa para diferentes propietarios.

10. <u>Relaciones entre Urbanizador y propietarios</u>.

1. Las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios para cumplir los objetivos del programa se desarrollarán preferentemente mediante acuerdos voluntarios entre las partes afectadas. Estos acuerdos podrán, en su caso, formalizarse mediante expediente de reparcelación voluntaria.
2. El expediente de reparcelación voluntaria se tramitará del siguiente modo: los interesados presentarán al Ayuntamiento una escritura pública por la que se otorguen las cesiones gratuitas de terrenos al Ayuntamiento y se le compense por los excedentes de aprovechamiento que le correspondan; se adjudiquen las fincas resultantes de la reparcelación como libremente convengan las partes; se acuerden las indemnizaciones recíprocas que correspondan por defecto de adjudicación; el urbanizador, en su caso, preste garantías adicionales o satisfacción de los afectados para asegurar que los terrenos o cantidades que recibe en concepto de retribución por su labor serán efectivamente destinadas al fin para el que las recibe. A la escritura se acompañará plano protocolarizado notarialmente en el que se identifiquen gráficamente los terrenos afectados y su destino y nota simple del Registro de la Propiedad que de razón de que los terrenos cedidos al Ayuntamiento

le corresponde aprobar el acuerdo alcanzado si es conforme a derecho y no perjudica los intereses públicos, ni defrauda el cumplimiento de las obligaciones de los afectados.

3. Si no fuera posible el acuerdo entre los afectados, el Urbanizador formulará un proyecto de reparcelación forzosa y el Ayuntamiento lo aprobará, en su caso, con las rectificaciones legalmente procedentes, todo ello según los artículos 68 a 70 de la L.R.A.U.
4. Los Programas sólo se gestionarán por expropiación en los casos excepcionales en que concurran razones de interés general que así lo aconsejen o cuando el urbanizador sea la propia Administración y así lo acuerde ésta por razones justificadas de interés público.

11. Garantías del Urbanizador.

El Urbanizador, cuando sea persona particular debe prestar las siguientes garantías:

a) Aval o fianza, como mínimo del 7% del coste de las obras de urbanización previstas para el conjunto de la unidad de ejecución y las conexiones externas que sean precisas, antes de iniciar la actuación, al aprobarse el Programa.
b) Aval fianza de su obligación de responder del pago del coste de las obras de urbanización equivalentes a las retribuciones que perciba anticipadamente por cuenta de los propietarios. Esta garantía se prestará en favor del Ayuntamiento, quien, en caso de incumplimiento la ejecutará y utilizará los fondos obtenidos para concluir la urbanización pendiente. Se puede eludir la prestación de esta segunda garantía cuando el propietario que retribuye y el urbanizador retribuido lleguen a un acuerdo privado y así le conste al Ayuntamiento fehacientemente que deberá aprobarlo si cree conveniente.
c) La garantía a la que hace referencia el art. 3.2. de estas normas, cuando el Urbanizador pretenda la edificación simultánea a la urbanización de sus propias parcelas.

12. Compensación de excedentes de aprovechamiento al Ayuntamiento.

La compensación de excedentes de aprovechamiento se podrá realizar de alguna de estas maneras:

a) Adjudicándole al ayuntamiento parcelas edificables dentro de la Actuación Integrada al aprobarse el proyecto de reparcelación.
b) Transfiriendo aprovechamientos subjetivos desde fuera de la unidad de ejecución.
c) Subsidiariamente, cuando razones de interés público local así lo aconsejen, los interesados podrán compensar al Ayuntamiento en metálico, habiéndose de destinar los fondos a aumentar el patrimonio municipal de suelo o a la adquisición y/o ejecución de terrenos dotacionales sujetos a expropiación. Esta posibilidad habrá de estar contemplada en el Programa y requerirá una valoración rigurosa del aprovechamiento compensado, previo informe técnico municipal y cumpliendo los demás requisitos legales.

13. Licencias de edificación en unidades de ejecución.

1. No se podrán conceder licencias de edificación o parcelación para los terrenos sujetos a Actuaciones Integradas hasta que se apruebe el correspondiente Programa, salvo en los términos dispuestos por el artículo 10 y la Disposición Adicional Séptima de la L.R.A.U.

2. Una vez aprobado el Programa y estando el mismo completamente desarrollado, en los terrenos sujetos a Actuaciones Integradas se podrán conceder licencias cuando la correspondiente parcela ya haya adquirido la condición de solar.
3. Cuando esté aprobado el Programa pero no completamente desarrollado y la parcela no tenga todavía la condición de solar, se podrán conceder licencias de edificación o simultánea a la urbanización cuando se cumplan las siguientes condiciones:
    a) Que se hayan cedido al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos dotacionales de la unidad de ejecución y si la cesión se hubiera producido por reparcelación, que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la misma.
    b) Que, además de Programa aprobado y Urbanizador designado, exista proyecto de urbanización aprobado definitivamente.
    c) Que se hayan ejecutado las obras exteriores de conexión a las redes generales de servicios e infraestructuras necesarias para desarrollar la Actuación Integrada o estén en la situación del punto e) siguiente.
    d) Que se esté cumpliendo el plan de etapas de urbanización previsto en el Programa.
    e) Que sea técnicamente posible concluir las obras de urbanización necesarias para dotar de la condición de solar la parcela que se pretenda edificar al tiempo de terminar la edificación.
    f) Que el propietario de la parcela haya contribuido plenamente a las cargas de la urbanización y no queden excedentes de aprovechamiento pendientes de compensación en dicha parcela.
    g) Que se le de audiencia al Urbanizador (si no fuera el Ayuntamiento, ni el propio peticionario de licencia) sobre los dos extremos señalados en las letras anteriores.
    h) Si el peticionario de licencia fuera el propio Urbanizador quedará sujeto a todas las condiciones dispuestas en estas normas.
    i) Si el peticionario de la licencia no fuera el urbanizador, cabrán dos posibilidades:
        - Que el Urbanizador haya prestado garantías ante el Ayuntamiento por las que asegure el pago del íntegro valor de las obras necesarias para convertir en solar la parcela para la que se solicita licencia conforme al art. 3.8. En este caso bastará con que el urbanizador en el trámite de audiencia se comprometa a tener terminada la urbanización antes de que termine el plazo fijado en la licencia para realizar la edificación.
        - En caso contrario, el Urbanizador y el peticionario de la licencia (si no fueran la misma persona) deberán llegar a un convenio y elevarlo a aprobación municipal por el que fijen, conforme al artículo 29.11 de la L.R.A.U. quién de ellos se compromete a realizar simultáneamente a la edificación cada una de las obras de urbanización necesaria para convertir la parcela en solar. Dicho acuerdo se acompañará de un aval (o varios) para asegurar esa obligación por igual valor que el coste de las obras necesarias para convertir en solar la parcela correspondiente. Es decir aval por el 100% de las obras.

j) El peticionario de la licencia debe comprometerse, en todo caso, a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización y a imponer esa condición en las cesiones de dominio o propiedad sobre el inmueble. Este compromiso debe formalizarse en documento público adjunto a la licencia y como condición de ella con solicitud al señor notario y al señor registrador de la propiedad para que la escrituran y acompañará junto a la declaración de obra nueva en construcción correspondiente.

Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo sujeto a Actuaciones Integradas sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas.

14. Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios.
    1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios incluidos en una Actuación Integrada deben retribuir en común al Urbanizador, las establecidas en el art. 67 de la LRAU..
    2. En todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.
    3. En suelo urbanizable es obligatoria la conexión de cada sector con la red de infraestructura viaria y de servicios existentes, siendo estas obras de urbanización a cargo del sector, en las condiciones establecidas en el art. 2.17. El Programa de Actuación asumirá todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras.
    4. Así como todos los gastos que legalmente le sean imponibles.

- Artículo 3.7 Cesiones y cargas en la Unidades de Ejecución.

1. En las unidades de ejecución previstas por este plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo de acuerdo con la Legislación urbanística vigente se desprende que la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidas dentro de la unidad
b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso; adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable, es decir como alternativa a lo dispuesto anteriormente, los propietarios, en vez de ceder los terrenos que en ella se mencionan, podrán abonar al Ayuntamiento el valor de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo antes mencionado, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.
Como segunda posible alternativa a lo dispuesto en la letra b), el Ayuntamiento podrá incluir en el correspondiente proyecto de reparcelación terrenos destinados a redes primarias de servicios e infraestructuras (externos a la Unidad de Ejecución) cuyo valor urbanístico sea igual a la diferencia correspondiente entre aprovechamiento subjetivo y objetivo.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos**.**
d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el presente plan.
Las cesiones se deben realizar al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas.

- <u>Artículo 3.12 Obligación legal de urbanizar. Obligación de urbanizar a costear por los propietarios.</u>

Los propietarios de terrenos tienen la obligación de sufragar la urbanización y en su caso la de ejecutarla materialmente por si mismos.
1) Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador:
A) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en la legislación vigente, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, regulados en el art. 30.1 de la LRAU, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía, si las prevé el proyecto de Urbanización.
B) En su caso, las inversiones reguladas en el artículo 30.2 cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa.
C) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.
D) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

2) Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, será soportados por sus correspondientes propietarios.

3) Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. La correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.

4) Cuando, antes de la aprobación del Proyecto o con motivo de incidencias sobrevenidas en su ejecución material, los afectados manifiesten discrepancias respecto a los costes presupuestados, la Administración actuante resolverá previo dictamen arbitral de peritos inependientes designados al efecto.

Sus honorarios se considerarán cargas de la urbanización, pagaderas conforme al número 1 anterior o por cuenta de quien hubiera propuesto o discutido temerariamente los presupuestos, según resuelva la Administración actuante.

Se podrá prescindir del dictamen cuando el Urbanizador justifique los costes propuestos en precios de mercado, contrastados con proposiciones suscitadas al ofertar en pública competencia la contrata de obra, lo que podrá hacer durante la información pública del Proyecto de Urbanización.

Si se trata de actuaciones aisladas en suelo urbano, en los suelos de destino público o privado precisos para convertir en solar la parcela, en todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.

CONSIDERANDO

Primero. El régimen de adjudicación preferente viene regulado en el Artículo 50. Régimen de Adjudicación Preferente. El referido precepto establece:

"1. El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programa por los particulares e incentivar su inmediata ejecución. Para su aplicación es imprescindible que quien lo solicite haya presentado una alternativa técnica de Programa propia y original y que se ofrezca a ejecutarla en plazo inferior a 3 años.

2. Se puede solicitar la adjudicación preferente en favor de:

A) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto al Programa, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.

B) La proposición acompañada de proyecto de urbanización, susceptible de aprobarse junto al Programa y refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto a la correspondiente alternativa.

3. Las iniciativas de programa que satisfagan los requisitos de los números anteriores tendrán preferencia
en la adjudicación respecto a las que -sin cumplirlos- pretendan competir con ellas. Si concurren varias iniciativas que reclaman fundadamente la adjudicación preferente, tendrá preferencia la que se promueva para una sola Unidad de Ejecución -según delimitación ordenada por el planeamiento ya previamente vigente- respecto a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor. No obstante, si la alternativa de Programa que reclame la adjudicación preferente conlleva propuestas complementarias de aprobación de otros planes o de modificación de los vigentes, se podrá adjudicar el Programa a tercero que propugne desarrollar mejor alternativa de planeamiento.

Lo dispuesto anteriormente se entiende sin perjuicio de la potestad municipal de disponer las correcciones técnicas oportunas en el Programa que se apruebe y de la obligación del adjudicatario de garantizar que quedarán realizadas -a cargo de la Actuación si fuera preciso- las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquélla, en lo que sea necesario, a las redes exteriores de infraestructuras de servicio.
....."

De conformidad con el precepto trascrito , en particular de la aplicación del apdo.B) del citado precepto, resulta que la mercantil MON PLAYA SA está legitimado para solicitar el régimen de adjudicación preferente.

Segundo. - Que la alegación presentada por la mercantil RESIDENCIAL SIGLO XXI SL y que ha quedado expuesta en el antecedente séptimo, no posee fundamento legal para ser estimada por cuanto que como indica la mercantil MON PLAYA SA en su condición de adjudicatario preferente:

1º.- Solo se podría solicitar prorroga cuando se pretendiera la modificación del Plan General.

2º.- En cuanto al compromiso expreso de edificar en dos alturas(ZU3/2) que asume la mercantil RESIDENCIAL SIGLO XXI SL. Al respecto indicar que conforme la legislación vigente Ley6/98, la reducción del aprovechamiento conllevaría unos derechos indemnizatorios a favor de la propiedad. De ello se deduce que solo es viable la reducción del número de plantas y la pérdida de aprovechamiento si ello se realiza con expreso consentimiento de a propiedad.

Tercero.- Que en la alternativa técnica presentada por la mercantil MON PLAYA SA, concurren los criterios en que se ha de justificar toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad de gestión, como a la elección del urbanizador y, a la oportunidad de la misma programación, esto es:

- La idoneidad de las obras de urbanización.
- Las garantías y términos de ejecución.
- La proporcionalidad de la retribución del urbanizador.
- Y la facilidad o celeridad con que se pueda disponer de los terrenos necesarios para urbanizar.

Cuarto.- Que se ha procedido a la tramitación de la documentación presentada con el procedimiento establecido en los artículos 48 y correlativos de la LRAU.

Quinto.- Considerando que para adaptar la propuesta de supresión de edificabilidad planteada por la mercantil MON PLAYA SA, será necesaria la presentación de un Estudio de Detalle.

Sexto. Considerando que examinado el Proyecto de urbanización presentado por la mercantil MON PLAYA se concluye que:

- No consta en proyecto plano de información relativa al planeamiento. Al respecto, cabe tener en cuenta que, en el proyecto no consta la franja de 6 metros de servidumbre de Costas calificada por el PGOU como vial.
- Por otra parte la documentación gráfica debería reflejar el entorno de la unidad, tanto el existente como el previsto por el planeamiento, no estando este último reflejado en el documento objeto de este informe.
- En cualquier caso, no se podrá autorizar la obra de urbanización sin el informe favorable de Costas debiendo constar en el documento informado por la citada Consellería los planos mencionados arriba, así como la subsanación de las deficiencias que se desprendiera en su caso del presente informe.
- Así, respecto a la franja de 6 metros de servidumbre y en relación al estudio del entorno previsto por el PGOU mencionada en los puntos anteriores, debería estudiarse la posibilidad de continuidad que, en su caso, debería ajustarse a las determinaciones que se desprendieren del informe vinculante de Costas.
- Siendo que la zona verde determinada por el PGOU no incluye la franja de 6 metros de servidumbre calificada como viario, se debe justificar el cumplimiento del punto 7 artículo 6.108 del PGOU para la superficie computable como zona verde. ("*Los suelos que integran el Sistema de Zona verde ZUDV se destinarán a jardines públicos. En los jardines de más de 1.000 m^2 se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m^2 por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m^2 de jardín o fracción superior a 500 m^2. En los ZUDV se podrán realizar instalaciones deportivas a aire libre hasta en un 40% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m^2 construidos por cada 4.000 m^2 de jardín o fracción superior a 2.000 m^2 con destino al mantenimiento y utilización de aquellas y como locales de ocio (club social, instalaciones hosteleras).*

  En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja mínima de 3,5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

  El 50% de la superficie total de la zona verde deberá tener un tratamiento vegetal (hierba, arbolado, matorrales, etc.)"
- La intervención objeto de este informe debería resolver el cambio de sentido de los vehículos que accedan a la edificación por la calle Triador teniendo en cuenta que tal y como determina el artículo citado, la franja de 3,5metros de ancho al borde de la edificación se prevé para el acceso ocasional de vehículos de urgencia.
- En cualquier caso, el replanteo de alineaciones y rasantes deberá efectuarse de acuerdo con los criterios determinados por los Servicios Técnicos debiéndose notificar para su conformidad por parte de éstos.
- Debería quedar justificada en proyecto la accesibilidad de personas de movilidad reducida, con detalle de rampas, acceso y vados.
- Para la autorización de las obras de urbanización deberán constar en el expediente informes favorables de las compañías suministradoras acerca de las redes de instalaciones.

- Debería completar el proyecto con red de riego para la zona verde. Deberá aportar informe de la concejalía de Medio Ambiente acerca de la jardinería prevista y, en su caso, adaptar el proyecto a sus determinaciones.
- Debería completar el proyecto con planos de señalización. En cualquier caso, deberá aportar informe de la Policía local al respecto y adaptar el proyecto a sus determinaciones , en su caso.
- Deberá aportar informe favorable de la Concejalía de Servicios y empresa concesionaria de la recogida de residuos sólidos urbanos acerca de las previsiones en la zona y en su caso, adaptar el proyecto a sus determinaciones.
- Deberá completar la urbanización con las red de telecomunicaciones prevista por la compañía suministradora ONO de la que deberá aportar informe al respecto.
- Respecto al alumbrado público, deberá prever la instalación de las luminarias previstas por los servicios técnicos para la zona y justificar el cálculo para este tipo de luminarias. Deberá prever soluciones de diseño que minimicen el impacto de los armarios de instalaciones que daban situarse en la vía pública. En cualquier caso, su situación deberá tener conformidad por parte de los Servicios Técnicos Municipales.
- Respecto al mobiliario urbano y pavimentación así como rejillas para imbornales y trapas deberá adaptarlo al previsto para la zona por los Servicios Técnicos aportando para los elementos no previstos fotografías, catálogos etc... para su conformidad por parte de éstos.
- Deberá completar el mobiliario urbano previsto con papeleras en el paseo.
- Se deberán prever en proyecto Bocas de Incendio.
- En cualquier caso, en el desarrollo del proyecto de urbanización ,se deberá dar cumplimiento a las Normas de Urbanización contenidas en el Titulo X de la Normativa del PGOU 2001. Al respecto tendrá en cuenta, diámetros mínimos de la red de saneamiento, número mínimo de conductos de alumbrado público, arquetas a pie de cada luminaria, distancias mínimas entre conducciones justificando en cada caso el cumplimiento de estas Normas».

Visto el informe emitido al respecto en fecha 10 de diciembre de 2004 por la Secretaría General del Ayuntamiento.

Suscitado el debate se producen las siguientes intervenciones.

El Sr. Roger Belda expone que en una sesión plenaria anterior se desestimó la programación de esta unidad de ejecución, siendo preciso dar una solución a la citada unidad. A continuación, motiva el voto de su grupo en el hecho de que este Urbanizador propone una menor edificabilidad.

Seguidamente, el Sr. Romeu Llorach justifica el voto favorable de su grupo debido a la rebaja en la edificabilidad y en las viviendas. Además, justifica el otorgamiento a la mercantil Mon Playa, S.A. debido a que es propietario único en la citada unidad y ha presentado alternativa técnica, renunciando a la indemnización por rebajar la edificabilidad. Igualmente, señala que el presente acuerdo cuenta con informe técnico favorable.

Finalmente, el Sr. Moliner Meseguer recuerda que en fecha 14 de octubre de 2003 se desestimó una proposición presentada motivando dicha desestimación en que en fecha 7 de marzo de 2003 se inició expediente de modificación del Plan General, señalando el informe en contra del Secretario y la posibilidad de que los solicitantes de la programación desestimada ejerzan sus derechos. A continuación, motiva la abstención de su grupo en este punto debido a su deseo de no paralizar el progreso del municipio, si bien hubieran preferido que se esperase a la resolución del recurso contencioso-administrativo pendiente antes de adjudicar el PAI para evitar futuras responsabilidades.

CONSIDERANDO las atribuciones otorgadas al Pleno por el artículo 47 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.

Tras las citadas intervenciones, se somete el asunto a votación, arrojando el resultado de 12 votos a favor (PVI, PSOE y BLOC-EV) y 9 abstenciones (PP).

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por mayoría

ACUERDA

Primero.- Aprobar el Programa de la UE2R18.

Segundo.- Decidir como modalidad de gestión, la gestión indirecta. Adjudicar a la mercantil MON PLAYA, S.A., la ejecución del Programa.

Tercero.- El adjudicatario habrá de adaptar el proyecto al Proyecto de Urbanización, a los informes de los Servicios Técnicos Municipales, al informe de la UTE Aigües de Vinaròs y a la Concejalías de Medio Ambiente y Servicios Públicos, así como a la Policía Local.

Cuarto.- Igualmente habrá de aportar el informe de Costas.

Quinto.- Deberá aportar Estudio de Detalle, en los términos propuestos.

Sexto.- Requerir a la mercantil adjudicataria que, tras la aprobación definitiva, deposite la fianza o garantía de urbanización, equivalente al 7% de las cargas de urbanización. La mencionada fianza habrá de presentarse en el plazo de 15 días a contar desde la notificación del acuerdo de adjudicación definitiva. Asimismo, en el plazo de 30 días habrá de suscribirse el Convenio Urbanístico propuesto.

Séptimo.- Facultar al alcalde para la aprobación y suscripción de los documentos necesarios para la ejecución del presente acuerdo.

Octavo.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

Noveno.- Comunicar el presente acuerdo a la Consellería de Territorio y Vivienda.

12º.- DICTAMEN SOBRE PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE2.R13 (CALLE MOLINO) Y RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES.- Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el día 22 de noviembre de 2004.

Vistos los informes emitidos al respecto en fecha 17 de noviembre de 2004 por los Servicios Técnicos.

Vista la propuesta de acuerdo emitida por la concejalía de urbanismo de fecha 17 de noviembre de 2004, que recoge los siguientes antecedentes y consideraciones legales:

"Vistos los Informes Técnico y Jurídicos emitidos en relación con el asunto de referencia, de los cuales se concluye que:

Por un lado que el Proyecto de Reparcelación NO es un instrumento de planeamiento que pueda asignar aprovechamientos objetivos a las parcelas del ámbito reparcelado. Estas parcelas tienen un aprovechamiento materializable determinado por el PRI aprobado. De hecho, de acuerdo con el artículo 80 del Reglamento de Gestión Urbanística : *"La reparcelación presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza"*

Así, en el Proyecto de Reparcelación se están repartiendo 13.591,2 m2t cuando el aprovechamiento de la unidad de acuerdo con la Ficha de Características del PRI aprobado es de 14.265 m2t. El resto, aun habiendo planteado en la memoria un reparto proporcional pro-indiviso entre todos los propietarios, no queda reflejado en el documento ni en la descripción de fincas finales, lo cual supone una merma en los derechos de los propietarios, no justificable en una reparcelación forzosa.

A la vista de lo anterior, NO SE CUMPLEN en el proyecto los artículos 68, 69 y 70 de la LRAU ni el 71 del Reglamento de Gestión Urbanística, en cuanto al objeto y finalidad de la Reparcelación, puesto que no se están distribuyendo entre los interesados los beneficios de la ordenación aprobada. Tampoco se da cumplimiento al artículo 87 del Reglamento de Gestión en el que se determina: *"Para la definición, valoración, y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero".*

Por otro lado, RESPECTO al CONTENIDO del proyecto de reparcelación, se debería dar cumplimiento a los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión y en cualquier caso quedar suficientemente justificados todos los criterios establecidos en éste. La justificación debería hacer referencia expresa al cumplimiento de las determinaciones de los Titulos III y IV del Reglamento de Gestión (REPARCELACION y VALORACIONES), así como a las determinaciones contenidas en los artículos 68, 69 , 70, 71 y 72 de la LRAU.

Así, en el proyecto se debería justificar convenientemente la conservación de la NAVE-DISCOTECA, existente en relación al resto de edificaciones no conservadas. (Art. 98 y 99 del Reglamento).

También en los criterios de adjudicación debería justificarse convenientemente el cumplimiento del articulo 70 de la LRAU y del 87 al 97 del Reglamento de Gestión, haciendo referencia a la situación de las fincas finales, conservación de propiedades primitivas en el caso de la Nave-Discoteca y en cualquier caso a la relación entre derechos aportados y adjudicados, causa que motiva las situaciones pro-indiviso o compensaciones y sustituciones monetarias en su caso.

En la valoración de los derechos aportados y en concreto de las indemnizaciones, debería quedar suficientemente justificada con aportación de documentación fotográfica y descripción detallada de los derechos afectados. En el proyecto no se justifica la valoración de los usos de las edificaciones a extinguir, así como posibles arrendamientos , cargas etc... no dándose cumplimiento a los artículos 98 y 137 del Reglamento de Gestión respecto a los conceptos a indemnizar.

Así, deberá justificarse el cumplimiento del TITULO IV del Reglamento de Gestión de VALORACIONES. Habiéndose ajustado, respecto a la propuesta jurídico-económica del programa, los precios del suelo al valor de mercado actual, éste deberá quedar suficientemente justificado.

En la descripción de las fincas adjudicadas se debería dar cumplimiento al art.113 del Reglamento debiendo quedar reflejada la cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con que quede gravada cada una de las fincas adjudicadas. Así, también se establecerá el número máximo de viviendas de forma proporcional puesto que el planeamiento aprobado limita el número total de viviendas en el ámbito de la actuación.

Por otro lado del examen de las alegaciones presentas se ha Informado:

Alegación de JEREMIAS PERIS CASAJUANA, nº de reg.10.495 de fecha 16.07.04

El interesado expone que:

1º.- El incumplimiento del convenio por parte de los urbanizadores, por cuanto que el plazo para aportar el proyecto de reparcelación concluía el día 01.10.03 y la reparcelación se presenta fuera del plazo de presentación. En base a lo expuesto propone dar por resuelta la aprobación y adjudicación del programa.

2º.-Tratándose la inicial parcela de quien suscribe de forma rectangular, resulta que la parcela que se le adjudica tiene forma de L, con lo perjuicios que ello supone, cuando al resto de propietarios afectados por el PAI se les entrega de una parcela totalmente rectangular.

3º.- En el apartado de indemnizaciones se valoran en la construcción nº2 una zona de aparcamientos cubiertos de una superficie de 561 m2 valor 62.155, 71 euros, lo cual se impugna expresamente por cuanto que no se tien constancia de que exista zona de aparcamientos cubiertos, ni de que se haya desarrollado dicha actividad de aparcamientos en dicha zona.

4º. En la finca nº 6 propiedad del interesado, existen dos aspectos indemnizables que no han sido tenidos en cuenta por los redactores del proyecto:

- Que la nave almacén de 853,75 m2 es totalmente incompatible con la ordenación urbanística propuesta, debiendo de fijarse la correspondiente indemnización.

- El interesado manifiesta que tiene derecho de servidumbre de paso que si bien es incompatible con la ordenación propuesta, lo que supone la perdida del derecho, no es menos cierto que el art. 11.1 del RD 1093/97 establece la necesidad de fijar una indemnización, que tampoco se concreta en el proyecto de reparcelación.

5º. A la vista del proyecto de reparcelación existe para el total conjunto del PAI un sobrante no adjudicado de 67u2,10 m2t, que a tenor del proyecto de reparcerlación se pierden. Esta parte propone el que se le adjudique abonando la correspondiente contraprestación económica.

En base a lo expuesto solicita dar por resuelta la aprobación y adjudicación del PAI y subsidiariamente estimar las alegaciones, ordenando al urbanizador modificar la reparcelación.

Alegación de PERE MARTIR SIMO RENET y ANTONIA CONCEPCIÓN MALTAS SARASA, nº reg. 10.709 de fecha 21.07.04.

Los interesados alegan:

- Contra la descripción de su propiedad en el proyecto de reparcelación.

  El proyecto parece reconocer la existencia de tres plantas, cuando en su página 39, en el apartado de valoración de los derechos indemnizatorios, establece a dichos efectos que la total superficie construida del edificio es de 266,89 metros cuadrados y tres plantas.

- Disconformidad con la parcela de reemplazo asignada en la reparcelación.

  Solicitan del urbanizador que modifique el proyecto de reparcelación no incurriendo en la vulneración del artículo 70 de la LRAU , y se adjudique su parcela de reemplazo inicia, así como se ofrezca la posibilidad de adquirir derechos urbanísticos a fin de continuar en su actual ubicación, sin perdida de edificabilidad.

- Disconformidad e impugnación de las indemnizaciones planteadas:

  a) Respecto de la valoración del m2 construido.

  El urbanizador debe utilizar el método de cálculo de indemnizaciones tomando como base el módulo de valor MBC2= 811,37 euros m2. y no el de 280,72 euros/m2 de techo. Al igual que el coeficiente de conservación que se aplica a la vivienda del 0.85%.

c) Falta de indemnización del negocio que se desarrolla en el bajo del edificio.

No se contempla ninguna indemnización por el cierre y traslado del negocio familiar que se sigue bajo la sociedad AUTO CENTRO MAESTRAT SL.

d) Aplicación de la sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana de 29.07.95

Según la referida Sentencia, cuando en un PAI existen inmuebles en pleno uso, por el principio del respecto a los derechos adquiridos, patrimonializada la edificación y el aprovechamiento integrado en la construcción, no pueden imponerse al propietario nuevas cargas que constituyan cesiones de aprovechamiento, de forma que el propietario pagará las cargas de urbanización pero en modo alguno realizar por medio de la reparcelación cesiones de aprovechamiento. Dicha regla debería ser tenida en cuenta a la hora de valorar la cesión de aprovechamiento.

Alegación de LUIS MIGUEL SEBASTIÁ FLORES y LUISA MARIA BERTOMEU SANCHO nº reg. 10.708 de **fecha 21.07.04.**

- Contra la descripción de su propiedad en el proyecto de reparcelación.

El edificio de su propiedad está compuesto de planta baja y una planta piso. El proyecto no obstante parece reconocer la existencia de dicha planta, pag40, en el apartado de valoración de los derechos indemnizatorios.

- Disconformidad con la parcela de reemplazo asignada en la reparcelación.

Solicitan del urbanizador que modifique el proyecto de reparcelación no incurriendo en la vulneración del art. 70 de la LRAU , y se adjudique su parcela de reemplazo inicia, así como se ofrezca la posibilidad de adquirir derechos urbanísticos a fin de continuar en su actual ubicación, sin perdida de edificabilidad.

- Disconformidad e impugnación de las indemnizaciones planteadas:

a) Respecto de la valoración del m2 construido.

El urbanizador debe utilizar el método de cálculo de indemnizaciones tomando como base el módulo de valor MBC2= 811,37 euros m2. y no el de 280,72 euros/m2 de techo.

b) Aplicación de la sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana de 29.07.95

Según la referida Sentencia, cuando en un PAI existen inmuebles en pleno uso, por le principio del respecto a los derechos adquiridos, patrimonializada la edificación y el aprovechamiento integrado en la construcción, no pueden imponerse al propietario nuevas cargas que constituyan cesiones de aprovechamiento, de forma que el

propietario pagará las cargas de urbanización pero en modo alguno realizar por medio de la reparcelación cesiones de aprovechamiento. Dicha regla debería ser tenida en cuenta a la hora de valorar la cesión de aprovechamiento.

Alegación de FRANCISCA VELILLA MARZA nºreg. 10.334 de fecha 14.07.04

El interesado alega descuerdo con las valoraciones y derechos adjudicados, ya que el valor de su propiedad no es acorde con el valor catastral actual, ni con el mercado inmobiliario que sería de aproximadamente 60.000euros.

En relación a las mismas y visto el Informe emitido por la arquitecta municipal en relación al Proyecto de reparcelación, se deberá ajustar la reparcelación a los criterios establecidos en el Informe, a saber:

- En los criterios de adjudicación deberá justificarse convenientemente el cumplimiento del art. 70 de la LRAU y 87 a 97 del reglamento de Gestión.
- En la valoración de los derechos aportados y en concreto de las indemnizaciones deberá quedar suficientemente justificada con aportación de la documentación fotográfica y descripción detallada de los derechos afectados.
- Asimismo deberán quedar justificados, los precios del suelo al valor del mercado actual.

En cuanto a la resolución de la adjudicación por incumplimiento del plazo para aportar el proyecto de reparcelación, de conformidad con el convenio urbanístico suscrito, cláusula 8.2, no procede estimar la pretensión del recurrente en este punto concreto."

Visto el informe emitido al respecto en fecha 13 de diciembre de 2004 por la Secretaría General del Ayuntamiento.

CONSIDERANDO las competencias otorgadas al Pleno en virtud del artículo 69 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.

A la vista de lo anterior, el Pleno de la Corporación, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Estimar las alegaciones presentadas de conformidad con los informes técnicos.

Segundo.- Desestimar el proyecto de reparcelación correspondiente a la UE2.R13, Calle Molino, por los motivos expuestos.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

13º.- DICTAMEN SOBRE PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE II RIU SERVOL Y RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES.- Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión

Informativa de Urbanismo en fecha 22 de noviembre de 2004, en relación a la resolución de alegaciones en el proyecto de reparcelación de la UE II Riu Servol.

CONSIDERANDO el informe emitido en fecha 16 de noviembre de 2004 por la Arquitecta municipal en el que no considera justificada la aplicación de coeficientes correctores en el proyecto de reparcelación, al no quedar establecida en la proposición económica-financiera del programa aprobado.

CONSIDERANDO el informe emitido en fecha 17 de noviembre de 2004 por la Técnico de Administración General en el que se propone la desestimación de las alegaciones presentadas, en base a lo alegado por el Urbanizador, ratificado por la misma.

CONSIDERANDO la propuesta de resolución emitida por la Concejalía de urbanismo de fecha 18 de noviembre que se transcribe a continuación en su parte expositiva:

"PROPUESTA DE LA CONCEJALIA DE URBANISMO

Vistos los Informes Técnico y Jurídicos emitidos en relación con el asunto de referencia, de los cuales se concluye que:

Visto el proyecto de Reparcelación aportado por la mercantil cuyos datos se indican arriba, así como subsanación de errores aportados en fecha 26 de marzo de 2004 relativos a la Ficha de la Finca resultante nº 4 y planos de proyecto número O.2 y O.3 se observa lo siguiente:

■ Se trata de una Reparcelación forzosa, que cumple las finalidades determinadas en el artículo 68 de la LRAU y 72 del Reglamento de Gestión urbanística en el que se punto 2 determina:

> *"Cualquiera de estas finalidades justifica por si sola la reparcelación aunque no concurran las otras"*
>
> Así, tratándose de una actuación en suelo urbano delimitada en ejecución del Plan, no hay distribución de aprovechamientos siendo objeto de la misma regularizar las aportaciones de los diferentes propietarios que conforman la unidad y transformación de las parcelas para ajustarlas al planeamiento convirtiéndolas en solares llevando a cabo la cesión de los suelos dotacionales para su uso público.

■ En el proyecto están debidamente justificados los criterios utilizados para llevar a buen término el mismo, quedando expresados éstos en los apartados c, d e y f en los cuales se justifican:

- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- Criterios de adjudicación
- Criterios de valoración de los derechos adjudicados.
- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de cargas y gastos que correspondan a los afectados.

■ La valoración de las cargas de urbanización así como la del suelo bruto y el valor de repercusión de las fincas resultantes coinciden con las previstas en la propuesta económico-financiera del Programa de Actuación integrada aprobada en fecha 14/10/03.

■ Sin embargo, se observa que en el apartado c) del punto 2 del Proyecto de Reparcelación se determina que "*se toman en consideración unos criterios correctores para la transmisión de determinadas fincas de resultado que no cumplen con los requisitos señalados en el Plan para ser edificables, valoración que queda reflejada en el Documento Anexo VA.2".*

■ Al respecto, cabe decir por un lado que la aplicación de dichos coeficientes, no estaba prevista en la proposición económico-financiera que, en su punto VI.9, determinaba:

> "Dadas las características de la actuación y de la unidad de ejecución , no se prevé el cálculo en el proyecto de reparcelación formulado al efecto de coeficientes correctores por cuanto ambas áreas de la unidad de ejecución pertenecen a la misma zona de ordenación urbanística y por tanto , cada solar resultante tendrá el mismo uso o similar ."

■ Por otro lado, no se considera fundamentada la aplicación de dichos coeficientes por las siguientes razones:

> - De acuerdo con el *Anexo VA.2*, se aplican los coeficientes al valor de repercusión de las fincas de entrada, 5,6 7´y 11 , basándose en que dichas parcelas no cumplen los requisitos geométricos establecidos en el PGOU y estableciendo uno de los coeficientes correctores en base a la inedificabilidad de las mismas. Sin embargo el PGOU en su artículo 5.7 establece:
>
> "Artículo 5.7. Agregación obligatoria de parcelas.
>
> 1. *Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.*
> 2. *Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana y siempre y cuando no exista otra solución posible.*
> 3. *No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agrupación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.*
> *El Ayuntamiento de oficio podrá arbitrar los mecanismos oportunos, a fin de establecer las compensaciones necesarias que puedan proceder para la regularización de parcelas(por ejemplo, mediante reparcelación forzosa)."*
>
> A la vista del anterior, son tan inedificables las parcelas a las que se aplica el coeficiente como sus colindantes, a las que no se les ha aplicado.

-Al respecto, en el proyecto de reparcelación se establece que dichos coeficientes se prevén a efectos de la necesaria transmisión de determinadas fincas justificando así, la aplicación de dichos coeficientes únicamente a las parcelas que se transmiten.

Sin embargo, dichos coeficientes aplicados al valor de repercusión, afectan a los porcentajes de participación de las parcelas finales en el reparto de cargas (tal como muestran las fichas del proyecto), provocando un desequilibrio en éste, puesto que se valora a distinto precio la repercusión de las parcelas que han necesitado agregación obligatoria y la del resto, cuando todas las parcelas finales por la propia finalidad del proyecto, tienen los requisitos geométricos establecidos en el PGOU.

A la vista de lo anterior, no se considera justificada la aplicación de coeficientes correctores en el proyecto de reparcelación , aplicación que por otra parte y tal como se ha advertido anteriormente no quedó establecida en la proposición economico-financiera del programa aprobado.

Respecto de las alegaciones se ha informado:

Nº REG. 8.158 04.06.04, presentada por Araceli Sabaté Llatser, María Albiol Munera, María Purificación Forner Guzmán.

Los interesados alegan su disconformidad con la imposición por el urbanizador del pago en terrenos de su propiedad por constituir dicha prevención una vulneración de los pactos y contratos suscritos por el urbanizador. Y ello por los siguientes motivos:

1º.- Por ser contrario al contrato de permuta suscrito por el urbanizador y las interesadas. Dicho contrato se suscribió con anterioridad a la presentación de la reparcelación por lo que condiciona la reparcelación a su cumplimiento, dado que quien presenta la reparcelación es el adquirente de la permuta, por ello no puede dañar las expectativas del contrato ni perjudicar los derechos urbanísticos de la parcela a efectos del cumplimiento de la permuta.

Dicho contrato de permuta comportaba la necesidad de realizar el pago en metálico de las cargas urbanísticas.

2º. En la reparcelación del SUR 17 presentada por el mismo urbanizador, las interesadas han ejercitado el derecho al pago en metálico en la parcela de su propiedad (núm. 51, objeto de permuta). En el SUR 17 el urbanizador ha cumplido el pacto, sin embargo no ha efectuado la misma previsión para la porción de la misma finca afecta a la UEII Riu Servol. Siendo la misma parcela inicial de entrada, objeto de permuta.

Por ello se solicita del Ayuntamiento considere realizada la solicitud de pago en metálico sobre la totalidad de nuestra parcela.

Ante la referida alegación, la mercantil M&M Arquitectos Asociados, ha presentando escrito en el que manifiesta que lo que pretenden las alegantes es que el urbanizador-adquirente de la

finca(mediante contrato de permuta), se contemple el pago en metálico, derecho que en ningún momento las vendedoras han ejercitado, sin cumplir las formalidades previstas en el artículo 71.3 de la LRAU 6/94, por lo que solicita se desestimen la alegación.

Consideraciones Legales

- Art.71.3 de la LRAU señala: "Artículo 71. Retribución al Urbanizador. Determinación y modalidades.

> 3. El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico**.** La solicitud formalizada en documento público, deberá notificarla al Urbanizador y al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización.
>
> La solicitud se acompañará de garantía -real o financiera- bastante, que asegure el desembolso de la retribución con carácter previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra su liquidación..."

- De la documentación obrante en el expediente no consta acreditado que por parte de las recurrentes se halla ejercitado el derecho al pago en metálico con arreglo a lo establecido en el citado precepto. Por lo que no ha lugar a acceder a lo solicitado.

Nº REG.7.664, 28.05.04 , presentada por Agusti Asensi Artiga.

El interesado manifiesta:

1º. Que la superficie mencionada en el proyecto, nº 11, no tiene las dimensiones de 183,47 m2 que e citan en él. Las dimensiones reales son 189,14 m2. Según certificado técnico expedido por el topógrafo que se acompaña a la alegación.

2º. En la propuesta de reparcelación no se le asigna terreno, dándoles una indemnización en metálico por la propiedad, todo ello siendo que el alegante optó por el pago en metálico al amparo del art. 71 de la LRAU

3º. La propuesta de valoraciones la efectúa una sociedad denominada Tasaciones y Valoraciones Hipotecarias, y no se ajusta a la realidad.

4º. Dado que la mencionada finca forma parte de otra finca ubicada en el SUR 17,
Solicita: Se rectifique la superficie de la finca, a tal efecto solicita que el pago del topógrafo lo asuma el agente urbanizador. Que se le respete el derecho a construir solo o en compañía, y ejecutando la volumetría en dicha Unidad o en el SUR 17.

Ante la referida alegación, la mercantil M&M Arquitectos Asociados, ha presentando escrito solicitando se desestime la alegación en base a:

1. El interesado si que estuvo presente en la medición, e incluso la fijación de hitos por parte del equipo de topografía se repitió en varias ocasiones a instancias del interesado.

2. Respecto de la compensación monetaria sustitutiva de la adjudicación, se remite el urbanizador íntegramente a la memoria del proyecto.

3. En cuanto a la valoración del suelo contenida en el Programa, el Ayuntamiento en sesión celebrada el día 14.10.03, aprobó el Programa y suscribió el convenio con el urbanizador en fecha 18.11.03, dicho documento contiene el valor de repercusión unitario fijado en 146,21 euros. El recurrente se limita a afirmar que el precio no se ajusta a la realidad, sin aportar informe de valoración alguno.

Consideraciones Legales

- Art.67 de la LRAU

1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:

A) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1.d) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, reguladas en el artículo 30.1 de esta Ley, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía -si las prevé el Proyecto de Urbanización-.

Del precepto anterior se deduce que las mediciones de las fincas que efectúe el urbanizador, son cargas de la urbanización que debe soportar el propietario.

- Respeto al resto de alegaciones tal como expresa el urbanizador son cuestiones que quedaron aprobadas con la aprobación del programa y firma del convenio.

Nº REG. 7.834 01.06.04, presentada por los Hermanos Asensi Alcoverro, representados por el abogado Alberto Artigas Molina.

Los interesados alegan:

1º. Respecto a los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos afectados.

2º. Respecto a los criterios de adjudicación

Y solicitan:

- Que se compute la superficie real aportada que es de 189,14 m2.
- Que se les adjudique una parcela edificable, en proporción a sus derechos.

- Que se modifiquen los criterios de valoración de los derechos adjudicados, adecuándolos al valor real del mercado al momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

Ante la referida alegación, la mercantil M&M Arquitectos Asociados, ha presentando escrito mediante el cual solicita se desestimen en su totalidad las alegaciones, en base a:

a) Respecto a los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos afectados:

- Referida a la superficie: El urbanizador convocó a todos y cada uno de los titulares a los efectos de realizar una medición de las fincas lo mas consensuada posible. En concreto Amparo Asensi estuvo presente el día de la medición y señaló al topógrafo su linde de propiedad. La medición se efectuó con un teodolito con sistema de georeferenciación y el informe de medición se emitió posteriormente dada la imposibilidad de efectuar el informe en el lugar.

- Referidas a los criterios de valoración de los derechos adjudicados: En cuanto a la valoración del suelo contenida en el Programa, el Ayuntamiento en sesión celebrada el día 14.10.03, aprobó el Programa y suscribió el convenio con el urbanizador en fecha 18.11.03, dicho documento contiene el valor de repercusión unitario fijado en 146,21 euros. Limitándose el urbanizador únicamente a establecer criterios correctores para las compensaciones monetarias sustitutorias, de la que se han visto beneficiadas la familia Asensí, alegante. Aparte de que desde la entrada en vigor del Programa (octubre de 2.003) a la presentación del proyecto de reparcelación, formulado el día 10.03.04, solo habían pasado cinco meses.

b) Respecto a los criterios de adjudicación:

- Referida a la regularización urbanística de la configuración de las fincas. En la Memoria del Proyecto de reparcelación, se señala que No es un mecanismo de redistribución de aprovechamientos, ello no conlleva contradicción alguna al principio de equidistribución de beneficios y cargas, pues únicamente se dice que no hay redistribución de aprovechamientos, - que no de beneficios y cargas- Dado que en suelo urbano, cuando la pormenorización se halla contenida en el Plan y los terrenos colindantes se hallan plenamente consolidados, no conviene la redistribución de aprovechamientos.

- Respecto a los criterios de adjudicación, la ordenación no asigna desigualmente a las fincas afectadas el volumen y superficie edificable, pues se trata de una única zona de ordenación urbanística, ZU4, con el mismo aprovechamiento por metro cuadrado de suelo destinado a solar. No obstante y con objeto de cumplir el art. 72.3 del Reglamento de Gestión, se procede a indemnizar el suelo aportado con destino a vial. Sin que ello implique la quiebra del principio contenido en el art. 70A de la LRAU.

- Sobre las reglas para la adjudicación de parcelas. La Finca resultante nº6 se adjudica al urbanizador en base a :

* La retribución en especie de los costes de urbanización de la finca de entrada nº 7.
* El resto hasta alcanzar la parcela mínima edificable, por el pago, por el urbanizador , a los propietarios de la finca número 7 de la compensación monetaria sustitutiva de adjudicación correspondiente.

Es bien claro que se trata de una cuestión que solo afecta a la relación entre los propietarios de la finca nº 7 y el urbanizador , puesto que el resto de titulares de derechos, optó en su día por la retribución en metálico de los costes, motivo por el que el urbanizador no puede retener parte de la propiedad de éstos en concepto de retribución.

- Respecto al derecho a la adjudicación de parcela de resultado. La superficie del solar que les corresponde es inferior a la parcela mínima edificable y no hallándose ningún titular de derechos colindante en la misma situación que éstos, procede la compensación monetaria sustitutoria de adjudicación.

La mera indicación de diferencias habidas entre las superficies recibidas por los propietarios, no es indicativa, por sí sola, de la desigualdad denunciada por el apelante, en aplicación de los criterios legales.

Antes al contrario, que el proyecto no infringe el principio de igualdad en esa distribución se deduce incluso de las reglas de la pura lógica, pues en ningún momento se descubre la razón por la cual los comparecientes han de participar en una mayor edificabilidad de la aportada.

NºREG.8.022 03.06.04, presentada por M.Antonia Sanz Guillen, Vicente Sanz Beltrán y Joseph Sanz Guillén, representados por el abogado Alberto Artigas Molina.

Los interesados solicitan:

- Permutar el aprovechamiento que les corresponda a la UEII Riu Servol por la misma cantidad de aprovechamiento en metros cuadrados de techo, del que tiene el Ayuntamiento en el SUR 17. Con la finalidad de juntar el aprovechamiento obtenido de la permuta con el que les corresponda al SUR17 y así tener derecho a la adjudicación de parcela mínima.

- Que en el caso de realizarse la permuta propuesta que los terrenos de los alegantes afectados por el proyecto de reparcelación queden fuera del área reparcelable del mismo.

- Que se modifiquen los criterios de valoración de los derechos adjudicados adecuándolos al valor real de mercado al momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

Ante la referida alegación, la mercantil M&M Arquitectos Asociados, ha presentando escrito mediante el cual solicita se desestimen en su totalidad las alegaciones, en base a:

- Respecto a la delimitación del área de reparto del proyecto de reparcelación.

En cuanto a la delimitación de la Unidad de Ejecución, que al parecer se refieren los recurrentes.De conformidad con lo dispuesto en el art. 33.1 de la LRAU , y art. 115.1 del Reglamento de Planeamiento, no es posible dejar fuera del perímetro de la unidad de ejecución estos de parcela que queden inedificables, máxime cuando la incluirlas dentro de ésta, da lugar a una nueva configuración de la estuctura de la propiedad en la que estos restos- inedificables por si mismo- en unión con otros terrenos, pasan a ser edificables.

Respecto a la afirmación de que no resulta particularmente beneficiada, señalar que de los preceptos que a continuación se reseñan: el art. 47 de la Constitución Española, en correlación con dicha norma el art. 1 y 2de la LRAU, es claro que la la actividad urbanística no se halla al servicios de los intereses particulares, sino del interés público o colectivo.

Por otro lado la delimitación de la unidad de ejecución es una determinación propia de los planes y Plan de Reforma Interior (UEII Riu Servol), se encuentra aprobado.

Por lo que respecta a la delimitación del área reparcelable, se remite el urbanizador a los señalado sobre este punto en la Memoria del proyecto de reparcelación.

- Referida a los criterios de valoración de los derechos adjudicados.

En primer lugar el art. 136 del RD 3288/78 no se halla en vigor por lo que respecta a las valoraciones, pues en dicha materia rige la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En segundo lugar el Programa aprobado en fecha 14.10.03 y publicado el día 22 de noviembre del mismo año, así como el convenio suscrito en fecha 18.11.03, contiene el valor de repercusión unitario IVA incluido(urbanizado) de 146,21 euro. Por lo tanto el valor se halla aprobado por la Corporación y en vigor, habiéndose limitado el urbanizador, únicamente a establecer criterios correctores, para las compensaciones monetarias sustitutorias.

Además solo han pasado cinco meses desde la entrada en vigor del programa.

De otro lado, el compareciente se limita a afirmar que el precio de repercusión del suelo se halla muy por debajo de los precios reales del mercado que se están pagando en la zona, pero no aporta informe de valoración ni estudio de mercado alguno que justifique lo dicho.

VISTO lo expuesto la Técnico que suscribe PROPONE desestimar las alegaciones presentadas, en base a lo alegado por el urbanizador, lo que resulta ratificado por la Técnico que suscribe en su totalidad.“

Visto el informe emitido al respecto en fecha 13 de diciembre de 2004 por la Secretaría General del Ayuntamiento.

CONSIDERANDO las competencias otorgadas al Pleno en virtud del artículo 69 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.

A la vista de lo anterior, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas al proyecto de reparcelación de la UE II Riu Servol, de conformidad con los informes técnicos.

Segundo.- Aprobar el proyecto de reparcelación correspondiente a la UEII Riu Servol, suprimiendo la aplicación de los coeficientes correctores en el proyecto de reparcelación por no considerarse justificada su aplicación.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados y una vez firme en vía administrativa inscribir en el Registro de la Propiedad.

Cuarto.- Publicar la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el Boletín Oficial de la Provincia, Tablón de Anuncios de la Corporación y periódico de la provincia.

Quinto.- La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

14º.- DICTAMEN SOBRE INICIACIÓN DE EXPEDIENTE DE FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO PARA LA EXPROPIACIÓN DE FINCAS CON DESTINO A LA ESCUELA TALLER "SERRA DE LA ERMITA".- Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo en fecha 22 de noviembre de 2004, en relación a la iniciación de expediente de fijación del justiprecio para la expropiación de fincas con destino a la Escuela Taller "Serra de la Ermita".

Visto el informe jurídico con propuesta de acuerdo emitido al respecto en fecha 17 de noviembre de 2004 por la Técnico de Administración General, que se transcribe a continuación en su parte expositiva:

"M. Carmen Redó Solanilla, Técnico de Administración Gral. en relación con el asunto de referencia, emite el siguiente INFORME

Antecedentes administrativos.

- El Ayuntamiento en sesión celebrada por el Pleno de la Corporación el día 11 de marzo de 2.003, previo expediente instruido a tal efecto, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de la relación de propietarios, bienes y derechos de la expropiación con motivo de la ejecución del Proyecto Taller Serra de l`Ermita.

- Por resolución de la alcaldía de fecha 30.01.04, y conforme lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa, se requirió al propietario afectado por la expropiación para que propusiera el precio en que estimara sus bienes afectados, para intentar la avenencia prevista en el citado artículo 24.

- Transcurrido el plazo, ninguno de los propietarios ha manifestado avenencia con el Ayuntamiento.

VISTOS los antecedentes del expediente y de conformidad con el artículo 27 del Reglamento de Expropiación Forzosa."

CONSIDERANDO las atribuciones conferidas al Pleno por el artículo 3.4 del Reglamento de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.

A la vista de ello, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Tramitar la fijación del justiprecio como pieza separada, mediante expediente individualizado en la que figurará la exacta descripción del bien concreto.

Segundo.- Requerir al propietario para que en el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente a la notificación, presenten hoja de aprecio en la que se concrete el valor en que estimen el objeto que se apropia, pudiendo aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes, con la advertencia de que la valoración habrá de ser forzosamente motivada y podrá estar avalada por la firma de un perito.

Tercero.- En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo. 30 del Reglamento de Expropiación Forzosa la fecha legal de iniciación del expediente de justiprecio es la de la emisión del Decreto de esta Alcaldía proponiendo la avenencia.

15º.- DICTAMEN SOBRE MOCIÓN PRESENTADA POR LOS GRUPOS MUNICIPALES PVI, PSOE, BLOC-EV Y PP SOBRE LA VIOLENCIA DE GÉNERO.- Visto el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Participación Ciudadana en fecha 23 de noviembre de 2004.

Dada cuenta de la moción presentada por los grupos municipales PVI, PSOE, BLOC-EV y PP sobre la violencia de género, que tiene el siguiente tenor literal en su parte expositiva:

“De acuerdo y al amparo de lo previsto en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el Grupo Municipal Socialista-PSOE desea someter a la consideración del Pleno la siguiente Moción

MOTIVOS

La violencia hacia las mujeres tiene unas raíces asentadas en una sociedad desigual y discriminatoria, donde a las mujeres se les otorga el papel pasivo y a los hombres un papel activo y dominador. En este proceso de erradicación de la violencia, cada día son más también los hombres que tienen una postura activa en contra de la violencia de género, colaborando desde posiciones muy firmes en defensores de los derechos de las mujeres y en definitiva de la igualdad entre hombres y mujeres.

El 25 de noviembre de 1960 eran asesinadas, en la Republica Dominicana por la Policía Secreta del dictador Rafael Trujillo, Minerva, Patria y María Teresa Mirabal, activistas políticas opositoras a la dictadura.

Durante años, en honor a las tres hermanas, el Movimiento de Mujeres trabajó en torno a esa fecha para denunciar y erradicar la violencia contra el género femenino, consiguiendo que en 1999, la ONU le diese carácter oficial con su internacionalización.

Año tras año, tristemente, ésta sigue siendo una fecha emblemática, pues a pesar del tiempo transcurrido, constatamos día a día las continuas vejaciones que en todo el mundo continúa padeciendo la mujer, y seguimos lamentando el insufrible saldo de mortandad que, en nuestro país, se eleva a decenas de asesinadas cada año.

Ciertamente los datos son alarmantes, según información proporcionada por el Instituto de la Mujer, a fecha 27 de octubre, se habían computado 89 víctimas mortales, de las cuales 59 habían muerto a manos de sus parejas o ex-parejas, 15 en el ámbito familiar, 8 de las mujeres sin relación familiar ni afectiva estable y 7 desconociéndose si existía relación.

Según la Memoria de la Fiscalía General del Estado, presentada al inicio del año judicial, en un 60 por 100 los malos tratos se producen entre cónyuges o ex cónyuges, en un 30 por 100 entre uniones o ex uniones de hecho.

Desde todos aquellos sectores sensibilizados con la situación padecida por todas aquellas mujeres víctimas de la tradición patriarcal, se ha reclamado con insistencia y convencimiento la promulgación de un ley que regule el problema de un modo integral, y que termine con la dispersión legislativa existente que venía revelándose insuficiente para paliar esta terrible lacra social.

Podemos afirmar que éste es un año importante, el nuevo Gobierno Socialista de José Luis Rodríguez Zapatero en cumplimiento de su programa electoral ha puesto en marcha la aprobación de la “Ley Orgánica de Medidas de protección Integral contra la Violencia de Género”, que, aborda esta situación desde un enfoque integral y multidisciplinar, cumpliendo

con el mandato constitucional a los poderes públicos de "remover los obstáculos a la igualdad entre hombres y mujeres".

Se trata de una Ley específica que contempla actuaciones desde todos los ámbitos de la situación social, económica, laboral y judicial de las víctimas y sus agresores:

. Medidas preventivas, con la inclusión en el sistema educativo de contenidos de Formación en Igualdad así como de vigilancia y prevención de contenidos sexistas o discriminatorios en la publicidad y los medios de comunicación.

. Medidas asistenciales para facilitar a la víctima de la Violencia de Género información y asesoramiento, Centros de Atención de Emergencia, Centros de Tramitación Integral, asistencia sanitaria y psicológicas especializada, beneficios de carácter laboral, modificación de horarios, ayudas económicas o bonificación a empresas para su contratación, entre otras.

. Medidas judiciales, encaminadas a ofrecer una mayor protección a las mujeres, contemplan la creación de nuevos Juzgados de Violencia, de Fiscalías específicas y el agravamiento de penas en los delitos cometidos por hombres en el marco de la Violencia de Genero, sobre mujeres o personas especialmente vulnerables.

. Desde el punto de vista institucional, la Ley prevé la creación del observatorio Nacional contra la Violencia de Género y la nueva figura del Delegado del Gobierno contra la Violencia de Género.

. Establece también esta Ley medidas de formación específica para los profesionales sanitarios, judiciales y para las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.

De este modo la nueva regulación contra la violencia de género supone un avance muy importante, nace con vocación de sensibilización de los distintos ámbitos sociales y contempla medidas concretas que afectan al ámbito judicial, laboral, educativo y de los medios de comunicación.

Por todo ello, y porque la tolerancia cero hacia la violencia contra la mujeres tiene que ser una constante en la actividad municipal, y porque es responsabilidad de toda la sociedad acabar con esta lacra social".

A la vista de ello, el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad

Primero.- Impulsar desde el ámbito local la sensibilización frente al problema y conseguir un total rechazo a la violencia que se viene ejerciendo contra las mujeres en España y en todos los países del mundo.

Segundo.- Impulsar la aplicación de la Ley Integral contra la Violencia de Género en coordinación con todos los poderes públicos, locales, autonómicos y estatales.

Tercero.- Reclamar una dotación presupuestaria suficiente a las Administraciones Públicas en el ámbito de sus respectivas competencias, para conseguir la aplicación de la nueva Ley en su integridad, para poder garantizar la atención jurídica, psicológica y social, en definitiva la protección efectiva a las mujeres.

DE 1.- DICTAMEN SOBRE CESIÓN DE TERRENOS CON DESTINO A VIAL EFECTUADA POR LA MERCANTIL MONTERDE Y ANTONIO, S.L.- Por el Sr. Alcalde se da cuenta de la urgencia del asunto arriba referenciado, presentándolo directamente al Pleno, no habiendo sido examinado por parte del Secretario para su inclusión en el orden del día. Tras pasarla a votación, el Pleno por unanimidad acuerda aprobarla.

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, celebrada el día 27 de septiembre de 2004.

Considerando el informe técnico emitido en fecha 21 de junio de 2004, sobre procedencia de la cesión de terrenos.

Considerando el acta de cesión de terrenos con destino a vial público firmada en fecha 20 de julio de 2004, que a continuación se transcribe literalmente:

"ACTA DE CESION DE TERRENO CON DESTINO VIAL

Reunidos en la casa consistorial, de una parte José Monterde Gual con DNI 18672836 X, en representación de Monterde y Antonio, SL CIF B-12440525 y de otra Javier Balada Ortega, alcalde-presidente de esta corporación y en nombre y representación del Ayuntamiento,

Los intervinientes, E X P O N E N

Primero.- Que José Monterde Gual con DNI 18672836 X, en representación de Monterde y Antonio, SL CIF B-12440525, propietaria de la finca nº 15615, libro 440, folio 53 inscripción nº 6 del Registro de la Propiedad de Vinaròs.

Segundo.- Que de conformidad con las disposiciones de la LRAU 6/94, procede la transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la titularidad dominical del terreno que a continuación se describe y que es objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Reconocida la capacidad legal de los intervinientes en este acto y en cumplimiento de lo dispuesto en los citados preceptos legales, en su calidad de propietario de los terrenos descritos.

C E D E N gratuitamente al Ayuntamiento de Vinaròs con destino a viales, quien es representado en este acto por Javier Balada Ortega.

A C E P T A, la propiedad de los terrenos que a continuación se describen, aportándose croquis de emplazamiento que forma parte de la presente acta:

DESCRIPCION DEL TERRENO CEDIDO
CON DESTINO A VIAL PUBLICO

"Terreno emplazado en la calle San Francisco de forma rectangular de superficie 534,82 m^2, redondeando a 555,03 m^2. Definido por una anchura de 8 metros. Sus lindes son los siguientes:

ESTE: calle San Francisco
OESTE: calle San Blas
NORTE: resto de finca de los que se segregan
SUR: resto de la finca de los que se segregan

Es parte de la finca registral 299, tomo 615, libro 203, folio 68 del Registro de la Propiedad de Vinaròs.

Es parte de la finca de referencia catastral 5730112"

La presente acta de cesión para su validez y efectos oportunos quedará supeditada a la ratificación por el pleno de la aceptación de la misma.

Los comparecientes después de leída la presente, muestran su conformidad y la ratifican y firman, ante mí la funcionaria".

CONSIDERANDO las atribuciones conferidas al Pleno de la Corporación por el artículo 22.2. q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local, en relación con la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Ratificar la aceptación de la propiedad del terreno cedido para vial público y descrito en el acta de cesión citada.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado.

DE 2.- DICTAMEN SOBRE ADQUISICIÓN DE SUBSUELO SITO EN AVENIDA CASTELLÓN POR LA MERCANTIL VINAROS MEDITERRANI, S.L.- Por el Sr. Alcalde se da cuenta de la urgencia del asunto arriba referenciado, presentándolo directamente al Pleno, no

habiendo sido examinado por parte del Secretario para su inclusión en el orden del día. Tras pasarla a votación, el Pleno por unanimidad acuerda aprobarla.

A la vista del dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el día 13 de diciembre de 2004.

Dada cuenta de la propuesta de la Concejalía de Urbanismo de fecha 10 de diciembre de 2004, en relación al asunto referenciado y que a continuación se transcribe:

"Dada cuenta del expediente sobre venta del subsuelo para aparcamientos a la mercantil VINAROS MEDITERRANI SL, y adoptado el acuerdo por el Pleno de la Corporación el día 11.03.04 conforme el siguiente Tenor literal:

"20.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO SOBRE INCLUSIÓN EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUBSUELO SITO EN AVDA. CASTELLON Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO.-

"Dada cuenta de la propuesta de la Alcaldía de fecha 6 de marzo de 2003, dictaminada por la Comisión Informativa de Urbanismo en esa misma fecha y que dice literalmente:

"El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 11 de Febrero de 2.003 acordó: Atender la solicitud de adquisición de subsuelo formulado por VINARÒS MEDITERRANI, S.L.. en virtud de lo dispuesto en el art. 5.127 – garajes y estacionamientos- del Plan General Urbana de Vinaròs, iniciándose los trámites que legalmente procedan".

Emitido informe por la Secretaria General del Ayuntamiento respecto a la enajenación del subsuelo anteriormente referida.

La Alcaldía somete a dictamen de la Comisión de Urbanismo, para su aprobación por el Pleno de la Corporación, la adopción del siguiente acuerdo:

1º.- Incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo la finca calificada como Bien Patrimonial, cuya descripción es la que sigue:
■ La superficie de subsuelo cuya adquisición se tramita conforme al Acuerdo de Pleno de fecha 11/02/03, se trata de la necesaria para dar lugar a 665m2 de superficie de sótano en dos plantas con una altura libre cada una de 2,5m , por tanto una porción de terreno en superficie de 332,15m2 la cual se describe a continuación:
Se encuentra situada bajo una zona calificada por el PGOU como ZUDV –Zona Verde adyacente a la parcela en la que la mercantil cuyos datos se indican arriba solicita la licencia de obras. (Expdte: 16342 20/12/02). La superficie es de forma irregular, tiene 332,15m2 y parte de ella fue cedida por el promotor ,de conformidad con las disposiciones de la LRAU, para dotar a la parcela de la condición de solar.
Sus lindes son los siguientes:

NORTE : Finca de la que se segregó para la cesión correspondiente. (finca registral 3524 tomo 68, libro 29 folio 189.)
SUR: Vial (Antiguo paso Avda. Castellón)
ESTE: Talleres Roso y Zona Verde. (Antiguo paso Avda. Castellón)
OESTE : Finca de la que se segregó para la cesión correspondiente. (finca registral 3524 tomo 68, libro 29 folio 189.)
■ Se adjunta planos de situación de la parcela en el PGOU de Vinaròs y planos adjuntos a proyecto de obras en los que se describe gráficamente la superficie de la que se tramita la adquisición por parte del promotor.

2º.- Inscribir, previa incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, en el Registro de la Propiedad la superficie de subsuelo, anteriormente descrita.

3º.- Efectuados que sean los trámites anteriores, procédase a la venta del citado terreno a la mercantil Vinaròs Mediterrani, S.L. por un precio de 78.130 euros, según informe emitido por los Servicios Técnicos-Jurídicos, de fecha 24 de Enero de 2.003 y aceptación expresa manifestada en comparecencia de fecha 17 de Febrero de 2.003, por la mercantil interesada."

En el expediente obra informe técnico de fecha 26 de febrero de 2003, descriptivo del subsuelo a incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo, así como de Secretaría de fecha 3 de marzo de 2003, sobre requisitos a cumplimentar con anterioridad a proceder a su venta.

Tras varias intervenciones, por el Sr. Alcalde se ordena pasar a votación, el cual arroja un resultado de dieciséis votos a favor y con cuatro abstenciones de los Sres. Romeu, López, Guimerá y Salazar.

De conformidad con dicho dictamen, por 16 votos a favor, el Pleno de la Corporación

ACUERDA:

Primero.- Incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo la finca calificada como Bien Patrimonial, sita en la Avda. Castellón, según descripción contenida en el informe técnico.
Segundo.- Inscribir, en el Registro de la Propiedad la superficie de dicho subsuelo.

*Tercero.- Realizados los tramites anteriores, procédase a tramitar su venta a la mercantil Vinaròs Mediterrani, S.L.. conforme a la valoración técnica realizada por el Arquitecto Municipal y la fiscalización previa de la Intervención.***"**

Efectuados que han sido los Trámites Administrativos y en ejecución del acuerdo adoptado y trascrito.

De conformidad con lo dispuesto en los artículo punto 3 del Artículo 5.1.2.5 mencionado (destinando ambos sótanos únicamente al uso de aparcamiento), si bien , a la vista de la

solicitud objeto de este informe, conforme el estudio previo aportado y en virtud de lo determinado por el Plan General en el punto 2 del Art. 5.1.2.7 según el cual "*los aparcamientos podrán situarse bajo vía pública, espacio libre de uso público, zonas verdes previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación según se trate de Estacionamiento y de Garajes . Podrán dictarse Ordenanzas Municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones. Mientras tanto, como régimen transitorio, se considera como dominio público la porción de terreno comprendida entre el plano de la rasante del espacio público, vial o zona verde y un plano paralelo al anterior que se sitúa a una profundidad variable en función de lo dispuesto sobre la rasante y con un mínimo de 1,00 mts. A partir de este segundo plano, el subsuelo tendrá el carácter de bien patrimonial.*", la adquisición del subsuelo público garantiza el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos determinada por el PGOU.

Considerando que el expediente de venta no precisa del procedimiento de subasta pública al amparo de los citados artículos del PGMOU.

Considerando que procede la venta directa al promotor, de conformidad con los citados artículo y en particular del art. 5.1.2.7. del PGMOU."

CONSIDERANDO el informe técnico jurídico emitido en fecha 26 de mayo de 2003, proponiendo la venta de subsuelo, y el informe emitido por la Secretaría General en fecha 8 de agosto de 2003, sobre el procedimiento a seguir, no obrando en el expediente ningún otro informe sobre la actual venta.

CONSIDERANDO las atribuciones conferidas al Pleno de la Corporación por la legislación de régimen local y por continuidad procedimental dado que el propio Pleno incoó el procedimiento de venta y ordenó los trámites posteriores en acuerdo adoptado en sesión ordinaria de 11 de marzo de 2003.

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación por unanimidad

ACUERDA:

Primero.- Vender a la mercantil Vinaros Mediterrani, S.L., por un precio de 78.130 € el subsuelo descrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil interesada.

Tercero.- Dar de baja en el inventario municipal el presente bien enajenado.

Cuarto.- Comunicar el presente acuerdo al Registro de la Propiedad de Vinaròs.

Quinto.- Dar cuenta de la presente enajenación al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

DE 3.- DICTAMEN SOBRE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LAS OBRAS DE RECEPCIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VINARÒS.- Por el Sr. Alcalde se da cuenta de la urgencia del asunto arriba referenciado, presentándolo directamente al Pleno, no habiendo sido examinado por parte del Secretario para su inclusión en el orden del día. Tras pasarla a votación, el Pleno por unanimidad acuerda aprobarla.

A la vista del dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el día 13 de diciembre de 2004.

Dada cuenta del escrito de fecha 12 de noviembre de 2004 presentado por Jeremías Peris Casajuana en el que solicita la cancelación de cargas urbanísticas y la recepción de las obras de infraestructura del polígono industrial de Vinaròs.

CONSIDERANDO el informe jurídico favorable emitido por la Técnico de Administración General en fecha 1 de diciembre de 2004.

CONSIDERANDO el informe técnico favorable emitido por el Arquitecto Técnico municipal en fecha 1 de diciembre de 2004, que se transcribe a continuación en su parte expositiva:

"En relación el escrito presentado por Jeremías Peris Casajuana, en calidad de urbanizador al Polígono Industrial de Vinaròs, en concreto con el apartado B del mismo por el que peticiona al Ayuntamiento que proceda a realizar la recepción definitiva de las obras de infraestructura del polígono, este técnico,

INFORMA:

1. *Por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 10 de febrero de 2004 (dictamen de la comisión informativa de urbanismo sobre recepción parcial provisional de las obras del Polígono Industrial de Vinaròs – Plan Parcial nº 1-) se recepcionó de forma parcial y provisional las obras del polígono industrial de Vinaròs. La recepción referida se considera parcial por no incluir los terrenos objeto del Plan Especial incoado por el Ayuntamiento, para la construcción del proyecto de obras de la pista de atletismo.*

2. *En fecha 10/06/2004 se aprueba por parte de la Conselleria de Territori y Vivenda el Plan Especial para la construcción del proyecto de obras de la pista de atletismo.*

3. *Realizada visita de inspección se comprueba que han sido subsanadas todas las deficiencias apuntadas en el informe de fecha 26 de enero de 2004, considerándose las obras de urbanización en buen estado, y con arreglo a las prescripciones previstas.*

4. *El Real Decreto legislativo 2/2000 de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, establece:*

Artículo 147. Recepción y plazo de garantía.

1. *A la recepción de las obras a su terminación y a los efectos establecidos en el artículo 110.2 concurrirá un facultativo designado por la Administración, representante de ésta, el facultativo encargado de la dirección de las obras y el contratista asistido, si lo estima oportuno, de su facultativo (...)*

2. *Si se encuentran las obras en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por la Administración contratatante y representante de ésta las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta y comenzando entonces el plazo de garantía (...)*

3. *El plazo de garantía se establecerá en el pliego de cláusulas administrativas particulares, atendiendo a la naturaleza y complejidad de la obra y no podrá ser inferior a un año, salvo casos especiales.*

4. *como se ha indicado en los apartados anteriores la recepción provisional parcial se realizó para poder compatibilizar la tramitación del Plan Especial para la construcción del proyecto de obras de la pista de atletismo, debiéndose que resaltar que dicho Plan Especial no ha implicado la construcción de obra nueva de urbanización.*

5. *Indicar asimismo que las obras de urbanización del Polígono Industrial de Vinaròs están finalizadas desde hace más de dos años. Encontrándose en funcionamiento de forma correcta.*

Es por todo ello, y a pesar de no haberse cumplido un año de plazo desde la recepción provisional parcial (10 de febrero de 2004), y en consideración de los apartados anteriores, esté técnico informa favorablemente realizar la recepción de las obras, considerando ultimado también el plazo de garantía.

Es por todo ello y considerando que la situación puede considerarse como caso especial, que se propone la recepción de las obras de urbanización del Polígono Industrial de Vinaròs y la devolución de los avales garantes de urbanización, remitiéndose este escrito al departamento de Servicios Jurídicos para su conocimiento y efectos oportunos."

No obstante, el informe del Secretario de 14 de diciembre de 2004 indicando la necesidad de ratificación del acta de entrega y la necesidad de motivación de la reducción del plazo de garantía.

CONSIDERANDO las atribuciones conferidas al Pleno en virtud del artículo 79.2 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística y la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Aprobar la recepción parcial definitiva de las obras de urbanización del Polígono Industrial de Vinaròs.

Segundo.- Incoar procedimiento para la devolución de los avales garantes de la urbanización, con la correspondiente cancelación de cargas urbanísticas.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

DE 4.- DICTAMEN SOBRE APROBACIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VINARÒS Y LA CONSELLERIA DE CULTURA I EDUCACIÓ REFERENTE AL PROGRAMA DE INFORMATIZACIÓN COMÚN DE LAS BIBLIOTECAS DE LA RED DE LECTURA PÚBLICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.- Por el Sr. Alcalde se da cuenta de la urgencia del asunto arriba referenciado, presentándolo directamente al Pleno, no habiendo sido examinado por parte del Secretario para su inclusión en el orden del día. Tras pasarla a votación, el Pleno por unanimidad acuerda aprobarla.

Visto el informe favorable de la Comisión Informativa de Cultura y Educación celebrada el día 29 de octubre de 2004.

Visto el escrito de fecha 22 de marzo de 2004 del Director General del Libro y Bibliotecas.

Visto el informe emitido al respecto por el Secretario en fecha 14 de diciembre de 2004.

Vista la propuesta de la Concejalía de Cultura y Educación de fecha 29 de octubre de 2004, que transcrita en su parte expositiva dice:

"Con fecha 21 de noviembre de 2003, el alcalde de la ciudad de Vinaròs, Javier Balada Ortega, solicitó al director general del Libro, Archivos y Bibliotecas de la Conselleria de Cultura i Educació de la Generalitat Valenciana, entrar en el Programa de Informatización Común de las Bibliotecas de la Red de Lectura Pública Valenciana.

Vista la respuesta del Jefe del Área de Coordinación del Libro y Bibliotecas, Sr. Rafael Coloma, que insta el Ayuntamiento a suscribir convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y la Conselleria de Cultura y Educación para entrar en el Programa de Informatización Común de la Red de Lectura Pública Valenciana."

CONSIDERANDO los artículos 10 y 54 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y dado que, en fecha 22 de marzo de 2004, la Conselleria de Cultura i Educació exige acuerdo plenario para aprobar el convenio.

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Aprobar el convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Vinaròs y la Conselleria de Cultura i Educació referente al Programa de Informatización Común de las Bibliotecas de la Red de Lectura Pública de la Comunitat Valenciana.

Segundo.- Facultar a la Alcaldía para la firma de todos los documentos necesarios para ejecutar el presente acuerdo.

Tercero.- Comunicar el presente acuerdo a la Conselleria de Cultura i Educació.

DE 5.- MOCIÓ PRESENTADA POR EL GRUPO MUNICIPAL BLOC-ESQUERRA VERDA RELATIVA AL APOYO A LOS VECINOS DE LA CARRETERA DE ULLDECONA.- Por el Sr. Alcalde se da cuenta de la urgencia del asunto arriba referenciado, presentándolo directamente al Pleno, no habiendo sido examinado por parte del Secretario para su inclusión en el orden del día. Tras pasarla a votación, el Pleno por unanimidad acuerda aprobarla.

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Participación Ciudadana celebrada el día 13 de diciembre de 2004.

A continuación se da cuenta de la moción, presentada por el Grupo Municipal BLOC-EV, que en su parte expositiva dice:

"Ramon Adell i Artola, concejal delegado de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Vinaròs, EXPONE:

Que se han recibido en la concejalía quejas del colectivo de empresarios y agricultores de la zona de la Carretera de Ulldecona por el estado de terminación de las obras de remodelación de la N-238 en las que se manifiesta entre otras cosas la preocupación que les produce el resultado de esta obra por lo que respeta a la falta de regulación correcta en los giros a la izquierda y en la inexistencia de "rotonda" en las confluencias del Camí Vell de Rossell y del Camí Carretes con la N-238 así como por el corte que se produce en el Camí de Sant Gregori.

Que muestra de esta preocupación, este colectivo, se ha dirigido al Jefe de Carreteras de Castellón y al mismo Ministerio de Fomento en Madrid solicitando la solución así como, también, al Alcalde de Vinaròs.

Que como consecuencia de las anteriores muestras de preocupación, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento y de este Pleno dirigió escrito de propuesta de solución a la Demarcación de Carreteras de Valencia en fecha 19 de noviembre pasado."

Abierto el debate, el Sr. Castejón Chaler propone la inclusión de una enmienda en el sentido de que también se inste a la Administración del Estado para la previsión de dotación presupuestaria en la continuación de las obras de referencia.

El Alcalde pregunta a los concejales si aceptan la inclusión de la citada enmienda presentada por el concejal Sr. Castejón Chaler en la propuesta de acuerdo presentada por el concejal Sr. Adell Artola, a lo cual los concejales asienten.

A continuación, y a la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por unanimidad

ACUERDA

Primero.- Hacer patente la preocupación de este Pleno frente las instancias correspondientes apoyando las peticiones hechas tanto, directamente, por los representantes de los afectados como en el escrito del Alcalde de la ciudad dirigiendo escrito que así lo manifieste al Ministerio de Fomento.

Segundo.- Recoger la petición hecha por el Sr. Salvador Alsina Zaragoza, en nombre colectivo de la Ctra. d'Ulldecona, y solicitar a la autoridad competente un informe sobre los accidentes que se han producido en los últimos años en el tramo de la N-238 comprendido desde la salida de la AP-7 de Ulldecona/Alcanar/Vinaròs y el cruce con la N-340.

Tercero.- Recoger la solicitud hecha por el Sr. Agustí Roso, en nombre del mismo colectivo, y solicitar a la mayor brevedad informe técnico sobre as obras de reforma efectuadas y a punto de finalizar en la N-238.

Cuarto.- Apoyar las acciones que el Ayuntamiento considere oportunas y puedan ser iniciadas por motivo de accidente de tránsito consecuencia de no se atendidas las peticiones hechas en lo referente a las que se estiman faltas de seguridad que se observen en la obra.

Quinto.- Instar a la Administración del Estado para la previsión de dotación presupuestaria en la continuación de las obras de referencia.

DE 6.- DICTAMEN SOBRE MOCIÓN PRESENTADA POR EL GRUPO MUNICIPAL DEL PP RELATIVA A LA ADHESIÓN AL MANIFIESTO CÍVICO EN DEFENSA DE LAS SEÑAS DE IDENTIDAD VALENCIANA.- Por el Sr. Alcalde se da cuenta de la urgencia del asunto arriba referenciado, presentándolo directamente al Pleno, no habiendo sido examinado por parte del Secretario para su inclusión en el orden del día. Tras pasarla a votación, el Pleno por unanimidad acuerda aprobarla.

Visto el dictamen desfavorable de la Comisión Informativa de Participación Ciudadana celebrada el día 13 de diciembre de 2004.

A continuación se da cuenta de la moción, presentada por el Grupo Municipal PP, que en su parte expositiva dice:

"Moción de adhesión al Manifiesto Cívico en defensa de las señas de identidad del pueblo valencià, hecho público por la Fundación Professor Manuel Broseta el día 25 de noviembre y que se acompaña como documento adjunto.

El Ayuntamiento de Vinaròs, acuerda hacer pública su adhesión al MANIFIESTO CÍVICO EN DEFENSA DE LAS SEÑAS DE IDENTIDAD DE PUEBLO VALENCIANO- que se adjunta-, hecho público por la Fundació Professor Manuel Broseta el día 25 de novembre.

El Ayuntamiento de Vinaròs convida a todos los colectivos, instituciones, entidades y vecinos de nuestra ciudad a adherirse también a este Manifiesto.

Este acuerdo se comunicará en la mayor brevedad a la Fundació Professor Manuel Broseta, de Valencia; a la Delegación del Gobierno a la Comunitat Valenciana; a les Corts Valencianes y al Molt Honorable President de la Generalitat."

Tras varias intervenciones se somete el asunto a votación, arrojando el resultado de 9 votos a favor (PP) y 12 votos en contra (PVI, PSOE y BLOC-EV).

Consecuentemente con el resultado de la votación, el Sr. Alcalde declara desestimada la moción transcrita precedentemente.

DE 7.- DICTAMEN SOBRE MOCIÓN PRESENTADA POR EL GRUPO MUNICIPAL PP RELATIVA A LA CONSTITUCIÓN EUROPEA.- Por el Sr. Alcalde se da cuenta de la urgencia del asunto arriba referenciado, presentándolo directamente al Pleno, no habiendo sido examinado por parte del Secretario para su inclusión en el orden del día. Tras pasarla a votación, el Pleno por unanimidad acuerda aprobarla.

A continuación se da cuenta de la moción, presentada por el Grupo Municipal Partido Popular, que en su parte expositiva dice:

"El pasado 29 de octubre, el Capitolio romano fue testigo de la firma del Tratado de la Constitución Europea, culminando un largo y arduo proceso que comenzó décadas atrás. El primer paso en la creación de la Comunidad Europea lo dio el Ministro de Exteriores francés, Robert Schuman, en mayo de 1950, proponiendo un plan Franco-Alemán para gestionar e integrar la producción de carbón y acero, que finalizaría en 1951 con la firma del Tratado de París y la creación de la CECA. Con posterioridad y fruto de los acuerdos alcanzados en 1955 en la Conferencia de Messina, el 25 de marzo de 1957 los "seis" firmaron los Tratados de Roma, por los que se creaban la Comunidad Económica Europea (CEE) y la Comunidad Europea de la Energía Atómica (EURATOM).

Otras fechas importantes en el proceso de construcción europea, fueron la aprobación del Acta Única Europea en 1986, el Tratado de Mastrich en 1992, que supuso por primera vez sobrepasar el objetivo económico inicial de construir un mercado común, otorgándole a la Unión una vocación de unidad política. Posteriormente en 1997 se aprueba el Tratado de Ámsterdam y en el año 2001 el Tratado de Niza. La Unión Europea también ha ido ampliando sus fronteras, desde los seis Países firmantes iniciales, (Alemania, Francia, Bélgica, Italia, Luxemburgo y Países Bajos) hasta que, en sucesivas ampliaciones, como la incorporación de

España como miembro de pleno derecho en 1986, ha dado lugar a la Unión actual formada por 25 miembros.

Somos conscientes de la lejanía con la que los ciudadanos perciben la política europea y a las instituciones comunitarias, en contraste con el alto porcentaje de decisiones que se adoptan en las instancias comunitarias que afectan directamente a la ciudadanía, sirviéndonos como ejemplo gráfico la fijación de los tipos de interés a través del BCE. La participación en el proceso de construcción europeo, ha permitido un crecimiento económico importante gracias a los fondos comunitarios que ha recibido a lo largo de estos años España. Este hecho ha posibilitado un desarrollo que nos ha colocado a la cabecera en términos de bienestar de los países de la Unión. Por ello, es necesarios el compromiso de todas las Administraciones en el ejercicio de concienciación y motivación ciudadana sobre la importancia de formar parte del proceso de construcción europeo, alejándonos de cualquier política aislacionista.

La Constitución Europea a pesar de las diferencias que puedan existir en torno a su letra pequeña, simboliza mucho más que un texto jurídico perfectamente articulado. Significa la participación en un proyecto común basado en la solidaridad entre las diferentes naciones que lo componen, significa la cesión paulatina de la soberanía, esencia fundamental de cualquier nación y supone la integración en el mayor mosaico cultural, lingüístico, ideológico y religioso existente en la actualidad. Además, la Unión Europea supone un gran espacio de libertad y oportunidades, donde la libre circulación de personas nos convierte en ciudadanos en pie de igualdad en cualquier país de la Unión.

Por último, la importancia de la ratificación del Tratado Constitucional es más necesaria si cabe, en nuestro País. La Constitución Europea supone una garantía para aquellos que han luchado y siguen luchando por la pertenencia a un proyecto nacional y europeo, frente a proyectos aislacionistas y localistas. El Texto Constitucional garantiza la integridad territorial de sus Estados miembros, y rechaza cualquier intento secesionista que haga peligrar la vertebración territorial del Proyecto Europeo.

Por todo ello, el Grupo Municipal Popular presenta para su debate y aprobación ante el Pleno, el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Vinaròs manifiesta públicamente su apoyo a la Constitución Europea y se compromete a realizar una campaña de sensibilización en nuestro municipio a favor de su ratificación, así como a divulgar e informar con todos los medios municipales sobre las ventajas y beneficios que la aprobación del Tratado de la Constitución europea comporta para el progreso de España y el bienestar de los españoles".

Suscitado el debate se producen varias intervenciones, proponiendo el Sr. Castejón Chaler la retirada de este asunto del Orden del Día.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el artículo 92.1 del Reglamento de ordenación y funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por unanimidad acuerda retirar el asunto del Orden del Día.

DE 8.- MOCIÓN PRESENTADA POR CONCEJAL DELEGADO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL AYUNTAMIENTO DE VINARÒS RELATIVA A PROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN AMBIENTAL Y PROMOCIÓN SOCIAL DE LOS CAMPOS DE GOLF EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.- Por el Sr. Alcalde se da cuenta de la urgencia del asunto arriba referenciado, presentándolo directamente al Pleno, no habiendo sido examinado por parte del Secretario para su inclusión en el orden del día. Tras pasarla a votación, el Pleno por unanimidad acuerda aprobarla.

A continuación se da cuenta de la moción, presentada por el portavoz del Grupo Municipal BLOC-EV, que en su parte expositiva dice:

"Ramon Adell Artola, Concejal delegado de participación ciudadana del Ayuntamiento de Vinaròs, EXPONE

Que habiéndose recibido escrito de la Associació de Veïns de Vinaròs "Migjorn" donde se expresa el rechazo al pretendido "Proyecto de Ley de ordenación ambiental y promoción social de los campos de golf en la Comunitat Valenciana" y especialmente en lo que referente, teóricamente, a la substitución de las plantaciones de naranjos por campos de golf y a la imposición, también teóricamente, de la cesión obligada y gratuita de suelo municipal para periodos de 50 años sin tener en cuenta la opinión de los propietarios afectados".

Tras varias intervenciones se somete el asunto a votación, arrojando el resultado de 9 votos a favor (PP) y 12 votos en contra (PVI, PSOE y BLOC-EV).

A la vista de ello, el Pleno de la Corporación, por mayoría

ACUERDA

Primero.- Solicitar a la Conselleria de Territorio y Vivienda información fehaciente y exacta de la existencia, o no, de este pretendido anteproyecto de Ley dado que solamente han existido noticias y desmentidos a través de la prensa para que el Ayuntamiento de Vinaròs y aquellos otros que lo crean oportuno puedan dar su opinión al respecto.

SEGUNDA PARTE: PARTE DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO.

16º.- DAR CUENTA DE DECRETOS Y RESOLUCIONES.- De conformidad con lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de ordenación y funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por la Alcaldía

se da cuenta de la relación de Decretos y Resoluciones por ella adoptados, desde el 2 hasta al 30 de noviembre de 2004, así como los incorporados como Anexo correspondientes a los días 21 de mayo; 3 de septiembre; y 6, 19, 21, 25, 28 y 29 de octubre de 2004.

19º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.- El Sr. Alcalde procede a preguntar si hay algún ruego o pregunta por parte de los Sres. Concejales.

Sr. Alcalde.- Señor Juan.

Sr. Juan.- Buenas noches y gracias. En principio quiero plantearle varias cuestiones. En primer lugar empezar por una, y exponerle que estamos en fechas próximas a la entrada de nuevos presupuestos, estamos en fechas de hacer repaso de las actuaciones realizadas, de recordar incumplimientos, como el ascensor en los servicios técnicos, y aprovechando que un colectivo como COCEMFE que se preocupa por la accesibilidad de los discapacitados físicos y recordando el esfuerzo que se ha hecho en otras legislaturas para reducir las barreras arquitectónicas, vemos como ustedes están incumpliendo....

Sr. Alcalde.- ¿Esto es una pregunta, un ruego o un mitin?

Sr. Juan.- Si me deja que....

Sr. Alcalde.- No, ¿qué es lo que usted quiere hacer?

Sr. Juan.- Si me deja que se lo explique...

Sr. Alcalde.- No. Usted haga la pregunta.

Sr. Juan.- Si me deja que me explique verá lo que le quiero preguntar.

Veo que ustedes están incumpliendo sus proyectos en tiempo y forma. Hay que pensar que en estos próximos presupuestos ejecutarán el ascensor en los servicios técnicos que no han hecho y que prometieron para el próximo año en el Ayuntamiento ¿O tendremos el mismo resultado que este año? Esta es la pregunta. Gracias.

Sr. Alcalde.- Yo le contestaría ¿cuántos ascensores hizo el PP en ocho años?, pero bueno, le puedo decir que está en los presupuestos y que la intención de este Ayuntamiento es que cuando se haga el Plan de Accesibilidad, que se está estudiando y que ustedes en ocho años no hicieron, nosotros ahora lo sacaremos este año....¿usted no? ¿no es del PP? ¡Ah! hombre, no lo sé, cuando uno entra en un partido es para asumir..., el señor Moliner le explicará, él siempre habla de los socialistas de los años 60 y 40, él se acuerda de todo, o sea, usted está para esto. Lo que quiero decir es que nuestra intención es hacer el Plan de Accesibilidad y si podemos poner un ascensor, si podemos y cuando podamos. Sobre lo de las promesas incumplidas podríamos hacer un libro o dos.

¿Alguna pregunta más?

Sr. Juan.- Decirle que quienes lo prometieron fueron ustedes, por lo que remontarse a otras legislaturas en este tema creo que es incorrecto. Pero bien, pasaré a otra cuestión.

En relación a declaraciones que han estado apareciendo en medios de comunicación donde se me acusa de mentiroso por ejercer mi derecho crítico a la gestión de gobierno, que en determinados momentos y en contra del propagandismo que nos tienen acostumbrados, muestran claros indicios de ocultismo, tengo que plantearle varias cuestiones que van en la línea de esclarecer quién oculta información y quién miente ante los medios de comunicación.

Alrededor de un año sabe que denunciamos la irregularidad de una instalación en el paraje de la ermita, ilegalidad que su primer teniente de alcalde se encargó ocultando informes que hacían....

Sr. Alcalde.- A ver si hacemos preguntas, porque sino, le cortaré y no le dejaré hacer ninguna pregunta más. Haga preguntas concretas, no nos haga aquí la historia de su vida, haga usted la pregunta concreta. El señor Moliner que estuvo ocho años haciéndolo así, se lo puede explicar, cómo se hacía.

Sr. Castejón.- Señor Alcalde, una cuestión de orden. Tal y como pone el reglamento las preguntas siempre tienen un fundamento, que es como un preámbulo y que es lo que está haciendo el concejal del Partido Popular, ni más ni menos.

Sr. Alcalde.- Sí, una cosa es un preámbulo para justificar una pregunta, y otra es hacer toda una serie de afirmaciones sobre las que él quiere plantear. Por tanto, limítese a hacer preguntas concretas.

Sr. Juan.- Indudablemente son necesarias para poder hacerle las preguntas a las que quiero llegar. Y tengo que decirle que ciertamente veo que el interés está en que no pueda exponer cuál es el hecho, pero bueno. Continuando, le decía que denunciamos esa irregularidad y su primer teniente de alcalde salía en aquel momento ocultando informes técnicos ya emitidos...

Sr. Alcalde.- Pero esto no son preguntas, son ya afirmaciones suyas, usted pregunte lo que quiera preguntar y si no acabemos, lo que usted quiera.

Sr. Juan.- No, yo quiero acabar de exponer mi criterio para hacerle la pregunta, si cree que no me ha de dejar continuar pues dígamelo.

Sr. Alcalde.- Lo que quiero es que me haga la pregunta.

Sr. Juan.- Sabremos entonces cuál es el talante.

Sr. Alcalde.- El talante usted ya lo sabe de sobra. Haga la pregunta y yo le contestaré si creo y puedo contestarle y pasemos a otra cosa. No me haga ningún mitin porque hoy no estamos para mítines, estamos cerca de Navidad.

Sr. Juan.- ¿Puedo exponerla o me retira la palabra?

Sr. Alcalde.- Yo, la palabra no se la retiro. Haga la pregunta. Sabe que estamos en ruegos y preguntas. O me hace un ruego o una pregunta, no una historia.

Sr. Juan.- Con una exposición se ha de llegar a explicar una tema para poder formular las preguntas que se crean oportunas, y si no ha de dejarme pues dígalo, porque da la sensación que su carácter se está mostrando un poco intolerante, me da la sensación.

Sr. Alcalde.- Pero si esto no me preocupa. Aquí dice que "la pregunta tiene que ser concisa". Entonces usted haga la pregunta concisa, no nos cuente aquí las historias de la prensa.

Sr. Juan.- No, no tengo que contar ninguna historia, se la resumiré de forma muy sencilla. Es decir, en aquel momento se ocultaba información de informes técnicos que existían...

Sr. Alcalde.- Está usted haciendo afirmaciones, le repito que haga la pregunta o acabamos, por última vez.

Sr. Juan.- ¿Le pregunto si le merece confianza su primer teniente de alcalde, cuando se posicionó en defensa de intereses privados en contra y perjudicando notablemente los intereses públicos que eran los prioritarios? Esta es mi pregunta.

Sr. Alcalde.- Me merece toda mi confianza ¿Alguna pregunta más?

Sr. Juan.- Tengo que decir que usted, en aquel momento, con posterioridad, hizo un decreto donde realmente reseñaba la irregularidad. Pero, con respecto al tercer punto que es al que yo quería llegar, tengo que decirle que en tercer lugar y más importante, el incumplimiento es la voluntad de llegar a dar una solución a esas instalaciones, buscando una ubicación correcta y definitiva, tal y como hemos pedido en numerosas ocasiones, denotando su incapacidad para resolver temas importantes. Por tanto, le pregunto si ¿nos podría dar alguna fecha sobre cuándo podría estar resuelto este tema?. Gracias.

Sr. Alcalde.- Cuando lo podamos tener solucionado, lo solucionaremos, no se preocupe.

¿Alguna pregunta más, señor Juan?

Sr. Juan.- Bien, como veo que prácticamente no me deja exponérselas, le guardaré algunas para el próximo Pleno. Gracias.

Sr. Alcalde.- Gracias. De todas formas ahora que me acuerdo, me hizo una pregunta el mes pasado, y hoy no me la ha dicho, me preguntó..., es que le tengo que contestar a una pregunta que me hizo el pleno pasado,... si nos habíamos reunido con los de Capital Energy, le contesté, pero tengo que añadir porque le dije entonces que no me acordaba, que efectivamente, yo me reuní con ellos, los remití a la Cofradía de pescadores, se reunieron con los de la Cofradía de pescadores, con el presidente del Pòsit y con el presidente de Benicarló, en Castellón el 4 de noviembre de 2003, y tengo que decirle que usted estuvo cenando con ellos, con los de Capital Energy. Esto tengo entendido yo, porque me lo han dicho ellos y nadie más.

¿Alguna pregunta más? ¿Señor Moliner o señor Oliver? ¿quién va primero?

Sr. Oliver.- Gracias, señor Alcalde. En relación a la rocambolesca historia de los cuadros del Museo, no sabemos si han aparecido o no han aparecido, porque este grupo político todavía no tiene información al respecto, le quisiera hacer un ruego y un pregunta.

La pregunta es ¿cuándo piensa contestar al escrito que le hicimos en fecha 24 de noviembre al respecto? ¿piensa contestarnos?

Y el ruego sería que cuando aparecieran estos cuadros, que no dudo que aparecerán, que por supuesto no vuelvan al Museo, que se pongan en otro lugar más idóneo de conservación.

Sr. Alcalde.- Éstas son preguntas concisas y bien hechas. Le contesto a lo del escrito. En estos momentos no lo sé, y con respecto a lo otro, si le leyera las "pastorales" mías que dice el señor Castejón, sabría que los cuadros no desaparecieron sino que están en sitio de Vinaròs, se están restaurando, y por supuesto la idea es que hasta que no estén las instalaciones arregladas y en perfecto orden no volverán al Museo.

Sr. Oliver.- Yo le rogaría al señor Alcalde, que por favor tal y como le pedía en el escrito de 24 de noviembre, me contestara oficialmente a mis preguntas.

Sr. Alcalde.- Lo tendré en cuenta y le contestaré antes del mes próximo.

Sr. Oliver.- Muy bien. Y otra pregunta sería el recordarle que en fecha 2 de septiembre de 2003 se presentó una moción a este pleno que fue aprobada por unanimidad por todos los grupos, pidiendo que se retiraran los cuadros del Museo hasta que no hubieran las condiciones favorables para su conservación. Teniendo constancia de que estos cuadros no se han retirado, estamos hablando del septiembre de 2003, preguntarle al señor Alcalde si ¿piensa dar cumplimento a este acuerdo de Pleno o no?

Sr. Alcalde.- Sí, nosotros intentamos dar siempre cumplimiento a los acuerdos de Pleno, lo que ocurre es que unas veces va más rápido y otras más lentamente, de todas formas este cumplimiento intentaremos ponerlo en marcha, de momento el Museo está cerrado, como usted sabe, y lo que haremos ahora es que tan pronto podamos y se aprueben los presupuestos iniciar las obras para evitar, por lo menos, las humedades que hay allí.

Señor Moliner.

Sr. Moliner.- Muchas gracias, señor Alcalde. Veo que usted no está con ese talante dialogante que, de alguna forma, pregona. Veo que le pone nervioso que le expongan las preguntas antes de hacerle la pregunta, veo que le preocupa que le recuerden las cosas que usted no hace bien, pero en este caso mi pregunta es una, bueno una o dos, dentro de la misma pregunta, pero me permitirá que le haga una pequeña exposición antes de hacerle la pregunta, y si no, pues me corta cuando usted quiera y se acabó.

Sr. Alcalde.- Mi talante es éste, si no le gusta...

Sr. Moliner.- Ya lo conocemos, no hace falta que nos lo diga.

Mire, no le voy a preguntar ni por la avenida Juan XXIII, el porqué no se abre. Ni le voy a preguntar por la canalización de la calle San Pascual, no le voy a preguntar ni por ruidos de motos, ni por el tráfico, ni voy a preguntarle por el estado de abandono del pueblo, porque ya sabemos que ustedes son incapaces de hacer funcionar este pueblo, ya lo sabemos.

Sr. Alcalde.- ¿Es esto un ruego?

Sr. Moliner.- Yo quiero decirle, que tanto ustedes, como nosotros, como los ciudadanos de Vinaròs, sabemos los problemas y el incremento galopante de la delincuencia de este pueblo. Todos sabemos la cantidad de problemas que se generan, de alguna forma, por los inmigrantes ilegales que no están controlados y que, de alguna forma, no sólo nos crean a nosotros el problema sino que lo tienen ellos mismos, y están sujetos a mafias y a cosas que explotan a esta gente.

Sabemos también del grave problema del tráfico de drogas que es generalizado, y en nuestro pueblo por la situación en la que estamos, también efectivamente es un grave problema porque usted lo sabe perfectamente. Nosotros, con motivo de esto, en el mes de junio les pedimos que se reforzaran los efectivos de la guardia civil en nuestro pueblo. Usted, el señor Jordi Romeu y el señor Subdelegado del Gobierno, a los tres días, aparecieron en los medios de comunicación diciendo que esto estaba solucionado y que en tres días tendríamos la Policía Nacional en Vinaròs y, no obstante, habría un refuerzo de once guardias civiles para prever estos problemas que afectan a toda la sociedad.

A nosotros, en el mes de septiembre, nos llegaron informaciones de que bajarían los efectivos de la Guardia Civil. En el mes de octubre nosotros le preguntamos a usted si los números habían aumentado o disminuido. Usted nos contestó en noviembre, en el pleno pasado, que habían más números que en la época anterior, que en mes de junio. Pues yo tengo que decirle que no era verdad, no hay más, hay menos que en el mes de junio.

Sr. Alcalde.- ¿Cuál es la pregunta? ¿Qué es lo que quiere saber?

Sr. Moliner.- La conclusión es la siguiente: Si la delincuencia aumenta, si ustedes, concretamente usted, permite campamentos ilegales de inmigrantes en este término, si ustedes permiten campamentos ilegales en este término, salimos en la prensa no hace muchos días, si ustedes prefieren perseguir a los ciudadanos a través de la zona azul con los guardias, que dedica más guardias para esto que para la seguridad....

Sr. Alcalde.- ¿Me hace la pregunta?

Sr. Moliner.- Ya sé que se pone nervioso. La pregunta es la siguiente. Con esos criterios que usted está utilizando ¿cómo piensa solucionar los problemas de la inseguridad ciudadana? Si nos bajan la guardia civil, si ustedes, de alguna forma, están callados y tal, no sabemos, primero, ¿cómo

solucionará el tema de la inseguridad ciudadana?; segundo, ¿cómo piensa poner control para evitar que estos inmigrantes ilegales sean explotados por personas desaprensivas y que tengan que estar escondidas aquí de cualquier forma? Y ¿cómo piensa controlar, entre comillas, todo el problema que tenemos aquí de droga, en este pueblo?

Sr. Alcalde.- No estoy nervioso, estoy casi indignado, porque si esta campaña política de inseguridad ciudadana me la hiciera otra persona, pues bueno, pero usted que ha estado ocho años, que cuando aquí arriba cuando le planteábamos este problema nos decía que eso era hacer política y que era mucho más serio ¿Ahora usted me plantea esto?, no sé, quiere enseñar que Vinaròs es la ciudad sin ley, pues es igual que hace un año y medio cuando estaba usted, y estamos haciendo todos los esfuerzos que supongo, quiero pensar, ustedes hicieron, supongo.

Y en cuanto al número de guardias civiles, por supuesto que no es el que nosotros quisiéramos, subió, volvió a bajar, y estamos intentando que vengan guardias civiles. Policía, yo dije que lo que vendría era una oficina administrativa de policía y más adelante conseguir la Comisaría. Por tanto, lo que le quiero dejar bien claro es que nosotros continuamos confiando en que tendremos la oficina administrativa de Policía pronto, que más adelante tendremos la Comisaría, antes de irnos nosotros, y que por supuesto, este tema creo que es mucho más delicado como para que usted me lo plantee con una pregunta aquí y habiendo sido usted Alcalde.

Sr. Moliner.- Mire, señor Alcalde, los delitos han subido de forma alarmante desde hace un año y medio hacia aquí.

Sr. Alcalde.- Esto lo dice usted.

Sr. Moliner.- Esto se lo digo yo. Pero yo voy a hacerle un ruego, un ruego para concluir estas preguntas. El ruego es que usted, o ustedes, el gobierno tripartito, pongan todos los esfuerzos necesarios para conseguir que este pueblo, de una vez por todas, se refuerce con los números que hagan falta para evitar los problemas que tenemos, para disuadir los problemas, que de alguna forma, nos inquietan. Los ciudadanos de Vinaròs queremos ir tranquilos por el pueblo a cualquier hora, a cualquier hora,...

Sr. Alcalde.- Por favor, por favor.

Sr. Moliner.- Hay que hacer el máximo esfuerzo posible, señor Balada. Nosotros entendemos que esto es difícil, pero ustedes que tienen la Taula del Sénia que tiene tanta fuerza, pues utilicen ustedes la Taula del Sénia y reivindiquen. Yo lo que le digo, que también entiendo que usted tiene poca fuerza dentro de las instituciones....

Sr. Alcalde.- ¿Esto es pregunta o qué es?

Sr. Moliner.- Es un ruego. Entendemos que tiene poca fuerza dentro de las instituciones, tal y como usted ha dicho hace poco, pero aquí, usted, tiene unos socios de gobierno que en este momento gobiernan en el país y que de ellos dependen los refuerzos de la guardia civil que, de alguna

forma, pregonaron antes del verano, ustedes y el Subdelegado del Gobierno. Yo lo que le pido es que, por favor, le pida a sus socios que hagan el máximo esfuerzo, y usted, si no le traen los efectivos, como es independiente, sea crítico, no le preocupe a usted criticar al Subdelegado porque usted es independiente, no le quitarán el sitio, no se preocupe. Y si usted no tiene el suficiente apoyo por parte de sus socios, desde el Partido Popular estamos dispuestos a colaborar con ustedes para intentar conseguir lo que todo el pueblo está deseando. Estoy de acuerdo de que es un tema muy delicado para hablarse en este foro, lo entiendo, pero yo no le he dado ni cifras ni datos concretos, usted habrá visto que he pasado muy por encima, pero es una inquietud de los ciudadanos. Por tanto, usted ya sabe que nosotros estamos a su disposición si quiere coger la bandera, el apoyo para reivindicar, como mínimo, veinte guardias para este pueblo, como mínimo. Gracias.

Sr. Alcalde.- Yo sólo le contestaré que me parece muy triste que usted haga este mitin porque hay televisiones aquí y quiera ahora abanderarse como defensor de la seguridad ciudadana y más cuando le digo que usted ha estado durante ocho años y en ocho años tenían los mismos problemas que ahora. Por tanto creo que con esto está contestado.

¿Alguna pregunta más? Se levanta la sesión.

Y siendo las veintitrés horas la fecha indicada en el encabezamiento del acta, por no haber más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde ordena levantar la sesión, de todo lo cual, como Secretario doy fe.

	Vº Bº
EL SECRETARIO	EL ALCALDE
Alberto J. Arnau Esteller	Javier Balada Ortega