

D^a. ANA SÁNCHEZ GISBERT, Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Sant Joan de Moró (Castellón),

C E R T I F I C A: Que por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de enero de 2006, se adoptó el acuerdo que transcrito literalmente dice así:

“6.- APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN, EN SU CASO, DEL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR 6 “MAS DEL PI”, EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SIN PORMENORIZAR, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANT JOAN DE MORÓ.

Visto el expediente que se está tramitando en este Ayuntamiento para la aprobación del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Sector 6 “Mas del Pi”, en el suelo urbanizable residencial sin pormenorizar, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró, del que resultan los siguientes:

I. ANTECEDENTES.

1.- Con fecha 28 de enero de 2005, Registro de Entrada nº 262, por D. Jorge Juan Flor Gallen, en representación de la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”(actualmente “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”), se depositó en este Ayuntamiento tres copias de la Alternativa Técnica del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución única del Sector 6 “Mas del Pi”, en el suelo urbanizable residencial sin pormenorizar, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró, que constaba de la siguiente documentación:

- Plan Parcial del Sector 6 “Mas del Pi”.
- Programa de Actuación Integrada.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación.

En el mismo escrito se advierte que para su tramitación, la citada mercantil opta por el régimen simplificado de información pública regulado en el artículo 48 de la LRAU.

2.- Con fecha 27 de abril de 2005, por D. Jorge Juan Flor Gallen, en su condición, de Administrador Único de la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”(actualmente “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”), Reg. Ent. 1115, presenta en el Ayuntamiento *Acta de Protocolización del Programa de Actuación Integrada y Reparcelación del Sector 6 “Mas del Pi” de Sant Joan de Moró y Remisión de cartas por correo certificado con acuse de recibo*, formalizada por la Notario del Ilustre Colegio de Valencia, D^a. María Lourdes Frias Llorens, como sustituta por imposibilidad accidental de su compañero de residencia D. Joaquín Serrano Yuste, con el número 747 de su protocolo.

3.- Con fecha 11 de marzo de 2005, Reg. Ent. 713, por D^a. Lucia Cerezo Rel, en su condición de Arquitecto Redactor del Programa de Actuación Integrada para el

desarrollo del Sector 6 “Mas del Pi” del PGOU de Sant Joan de Moró, se remite *“propuesta de trazado y características del vial de nueva creación, que enlazará el Sector 6 por el Sur con la UE4 “Mas de Botja” y UE 2 “Font Juncosa”, con el fin de que sea aprobado por los Técnicos competentes, o bien se indiquen las modificaciones que se consideren pertinentes.*

Se adjunta a su escrito, plano en formato DIN- A4, escala 1/1000, denominado *“Propuesta vial conexión Sector 6 , Mas del Pi, con UE-4, Mas de Botja”*, con una superficie de 628 m2.

4.- Con fecha 18 de abril de 2005, Reg. Ent. 997, por D^a. Lucía Cerezo Rel, en condición de Arquitecta redactora del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector 6 “Mas del Pi” del PGOU de Sant Joan de Moró, presenta escrito en el que solicita: *“Que teniendo por presentada esta instancia junto con los documentos que se acompañan, los admita y se ponga en contacto con la compañía suministradora tomando las medidas necesarias para que se puedan desarrollar las infraestructuras eléctricas planteadas en el Proyecto de Urbanización comprendido en el P.A.I. Sector 6 “Mas del Pi” del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró”.*

Se acompaña a su escrito, contestación de la empresa “Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.”, de fecha 30/12/04, con referencia:

“N/Ref. 01427/04 Gesum CS / CPD 04.124255.06451 / Expediente: 9014394682”

5.- Con fecha 18 de abril de 2005, D. Jorge Juan Flor Gallen, en su condición de Administrador Único de la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL” (actualmente “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”), Reg. Ent. 1017, presenta en el Ayuntamiento Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo del Sector 6 “Mas del Pi”

6.- Mediante escrito del Sr. Alcalde, con fecha de salida, 29 de abril de 2005, Reg. Sal. 901, en relación con el escrito citado en el antecedente nº 4, por el Ayuntamiento se manifiesta a “Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.” que *“... examinado el expediente por nuestros técnicos municipales, consideramos que el informe emitido por Uds, debería reconsiderarse puesto que, a nuestro modesto entender, estaría suficiente garantizado el suministro desde el punto de entronque (apoyo nº 946437), para la demanda de potencia solicitada. Con ello se evitaría, no solo el importante costo de la línea eléctrica adicional, sino el engorroso trámite de utilidad pública y expropiación forzosa que, como Uds. Saben, se tendría que realizar”.*

7.- Con fecha 17 de junio de 2005, Reg. Sal. 1303, revisada el Acta de protocolización presentada por la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL” (actualmente “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”), por el Ayuntamiento se solicita que por la misma, y con anterioridad a la apertura de la Proposición Jurídico-Económica, se aclare:

“- En el reverso del folio 6D0627541, en su primera Diligencia se hace referencia a la remisión por correo certificado con acuse de recibo de quince cartas. En la segunda Diligencia se hace constar que obran en su poder catorce cartas –con acuse de recibo- que acreditan haber sido entregadas por el servicio de correos las mencionadas cartas. Al enumerar las mismas se enumeran únicamente trece, constando remitida una carta a Doña Vicenta Mas Pallarés, que no figura como titular catastral, y no constando la remisión a Doña Vicenta Gil Pallarés.

- La carta remitida a “Club Náutico Marina Canal de La Fontana, SL”, ha sido devuelta por desconocido, no habiendo firma legible. Deberá aclararse esta circunstancia.”

8.- Con fecha 7 de junio de 2005, por el Director General de Planificación y Ordenación Territorial, se expide la Cédula de Urbanización (C.U.-2005/0074) de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial del Sector 6 “Mas del Pi”.

9.- Con fecha 1 de julio de 2005, Reg. Ent. 1732, por la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”(actualmente “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”), se remite subsanación efectuada por el Notario de Castellón D. Joaquín Serrano Yuste, con fecha 21 de junio de 2005, número 2781 de su protocolo, del Acta de Protocolización a que se hace referencia en el Antecedente número 2.

10.- Con fecha 1 de julio de 2005, Reg. Ent. 1733, por D. Jorge Juan Flor Gallen, en nombre y representación de la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”(actualmente “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”), manifiesta haber sido informada de la información pública de la Alternativa Técnica para el desarrollo del Sector 6 “Mas del Pi”.

11.- Con fecha 7 de julio de 2005, se realizó la apertura de la única proposición jurídico-económica presentada, levantándose Acta de la misma bajo fe pública y ante dos testigos, requiriéndose al licitador la siguiente documentación:

“- Declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 20 del TRLCAP, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. La prueba de esta circunstancia podrá hacerse por cualquiera de los medios señalados en el artículo 21.5 de la TRLCAP. No obstante, el licitador habrá de tener en cuenta, que en caso de resultar adjudicatario, deberá acreditar las circunstancias anteriores mediante los certificados oportunos expedidos por el órgano competente, a cuyo efecto se les concederá un plazo de 5 días hábiles.

- Escritura de constitución de la sociedad “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL” (actualmente “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda”).

- Certificado de Entidad Bancaria que acredite la solvencia económica y financiera de la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”. para cumplir con las obligaciones derivadas del desarrollo urbanístico del Sector 6 “Mas del Pi”.

12.- Con fecha 18 de julio de 2005, Reg. Ent. 1903, por la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”(actualmente “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”), se remite al Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Declaración responsable de que la mercantil “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”, no está incurso en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 20 del TRLCAP.
- Fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”.
- Certificado de la “Caixa d’Estalvis i Pensions de Barcelona” acreditativo de la solvencia económica y financiera para cumplir con las obligaciones derivadas del desarrollo urbanístico del Sector 6 “Mas del Pi”.
- Fotocopia de la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales referente al cambio de denominación de la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL” por el de “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”.

13.- Con fecha 27 de julio de 2005, por la mercantil E.F.A.H.R, SL, concesionaria del servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable del municipio de Sant Joan de Moró, se informa sobre la propuesta presentada por la promotora “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL” (actualmente “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”), para el desarrollo del Sector 6 “Mas del Pi”.

14.- Con fecha 4 de agosto de 2005, Reg. Ent. 2077. por la empresa E.F.A.H.R, SL, se presenta certificado acreditativo de la disponibilidad del suministro de agua potable.

15.- Con fecha 8 de septiembre de 2005, Reg. Ent. 2343, por la mercantil “PROMOCIONES CLUB DE CAMPO Y GOLF DE RONDA, SL”, se presenta:

- Informe favorable de la Consellería de Sanidad, Dirección Territorial de Sanidad, relativo al Plan Parcial del Sector 6, Mas del Pi, en Sant Joan de Moró.
- Plano subsanando los puntos indicados en el informe de viabilidad emitido por la mercantil E.F.A.H.R., SL.

16.- Con fecha 3 de noviembre de 2005, Reg. Ent. 2832, por la mercantil “PROMOCIONES CLUB DE CAMPO Y GOLF DE RONDA, SL”, se presenta la siguiente documentación:

- Fotocopia del escrito de remisión de la Cédula de Urbanización por parte del Director Territorial de Vivienda a la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”.

- Fotocopia del Informe de fecha 8/09/05, de la empresa “Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.”, con referencia: “N/Ref. 01018-05 Gesum CS / CPD ----- / Expediente: 9016005061”
- Estudio para el suministro en MPA-1500 al Sector 6 del Mas del Pi, efectuado por la Compañía Gas Natural, sdg.
- Fotocopia del escrito de la Compañía Telefónica, en el que indica que el diseño de las infraestructuras telefónicas canalizadas del Sector 6, Mas del Pi, se ha confeccionado de conformidad con el asesoramiento y la normativa vigente en Telefónica de España, S.A.U.
- Fotocopia del escrito de presentación ante la Dirección General de Régimen Económico, Área de Infraestructuras. Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas, con fecha de entrada 3 de octubre de 2005, solicitando informe referente al Sector 6, Mas del Pi, en los términos determinados en el artículo 9 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- Una copia del Proyecto de expropiación forzosa para la ejecución del vial de conexión entre la UE-4 y el Sector 6 del P.G.O.U de Sant Joan de Moró.

17.- Con fecha 7 de noviembre de 2005, Reg. Ent. 2847, por la mercantil “PROMOCIONES CLUB DE CAMPO Y GOLF DE RONDA, SL”, se presenta la siguiente documentación:

- Original del Informe de fecha 8 de septiembre/05, de la empresa “Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.”, con referencia: “N/Ref. 01018-05 Gesum CS / CPD ----- / Expediente: 9016005061”.
- Original del escrito de la Compañía Telefónica, en el que indica que el diseño de las infraestructuras telefónicas canalizadas del Sector 6, Mas del Pi, se ha confeccionado de conformidad con el asesoramiento y la normativa vigente en Telefónica de España, S.A.U.
- Original del escrito de presentación ante la Dirección General de Régimen Económico, Área de Infraestructuras. Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas, con fecha de entrada 3 de octubre de 2005, solicitando informe referente al Sector 6, Mas del Pi, en los términos determinados en el artículo 9 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

18.- Con fecha 10 de noviembre de 2005, Reg. Ent. 2903, por D^a. Lucia Cerezo Rel, en su condición de arquitecta redactora del Proyecto de expropiación forzosa para la ejecución del vial de conexión entre la UE-4 y el Sector 6 del P.G.O.U de Sant Joan de Moró, se presentan tres copias del mismo visadas por el Colegio Territorial de Arquitectos de Castellón, con fecha 7-11-2005, 2005/4583-1.

19.- Con fecha 16 de enero de 2006, D. Jorge Juan Flor Gallén, Reg. Ent. 108/06, en nombre y representación de la mercantil “PROMOCIONES CLUB DE CAMPO Y GOLF DE RONDA, SL” (anteriormente “Club Náutico Marina Canal de la Fontana,

SL”), en su calidad de Administrador único de la misma, presenta escrito en este Ayuntamiento mediante el que, en el supuesto de resultar Agente Urbanizador para el desarrollo de la Unidad de Ejecución única del Sector 6 “Mas del Pi”, se compromete a:

Primero.- A construir, en la parcela dotacional de cesión obligatoria al Ayuntamiento, con uso asistencial (TD) y con una superficie de 4.206,67 m², incluida en el Sector nº 6 del P.G.O.U de Sant Joan de Moró, actualmente en tramitación, y dentro del plazo de veinticuatro meses desde la aprobación del Programa de Actuación Integrada, una residencia geriátrica, cuya propiedad pasará a ser del Ayuntamiento de Sant Joan de Moró, especializada en atender a las personas mayores, con el objeto de mejorar la calidad de vida de las personas de estas características del municipio de Sant Joan de Moró y colindantes.

Al objeto de llevar a término tal compromiso, la mercantil “PROMOCIONES CLUB DE CAMPO Y GOLF DE RONDA, SL” presentará ante el Ayuntamiento de Sant Joan de Moró, en el plazo de noventa días desde la aprobación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del citado Sector 6 del PGOU, la siguiente documentación:

- a) Proyecto Básico y de Ejecución, visado por el colegio oficial correspondiente, para la construcción de la citada residencia geriátrica. El citado Proyecto se realizará bajo los criterios de los Técnicos Municipales.*
- b) Proyecto de Actividad, visado por el Colegio Oficial correspondiente, para residencia geriátrica. El citado Proyecto se realizará bajo los criterios de los Técnicos Municipales.*
- c) Aval bancario por importe del cien por cien del coste total de la construcción de la citada residencia geriátrica. El citado aval se ajustará al modelo de aval que se facilite por el Ayuntamiento.*

Segundo.- A que los costes de los citados proyectos así como de la construcción y puesta en funcionamiento de la citada actividad, serán sufragados por la mercantil “PROMOCIONES CLUB DE CAMPO Y GOLF DE RONDA, SL”, sin que en ningún caso se repercutan los mismos como carga de urbanización a distribuir entre los propietarios afectados por la actuación.

20.- Con fecha 19 de enero de 2006 se emite informe por el Ingeniero Técnico Municipal.

21.- Con fecha 19 de enero de 2006 se emite informe por el Arquitecto municipal.

22.- Con fecha 19 de enero de 2006, por el Arquitecto Técnico Municipal, se informa que las infraestructuras municipales referentes al suministro de agua potable están preparadas para admitir la programación del Sector.

23.- Con fecha 20 de enero de 2006, se emite informe por el Técnico de Administración General.

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y TÉCNICAS.

1.-) En cuanto a la Alternativa Técnica presentada:

A) Plan Parcial y Programa.

La posibilidad de que los particulares puedan promover estos planes viene reconocida y regulada en los artículos 52.1 A) de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y 173 del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV). El límite establecido a este derecho es que únicamente podrán formularlos cuando sean adjudicatarios de un Programa, o como en el presente caso, compitan por su adjudicación en una Unidad de Ejecución del Plan que promuevan.

Las determinaciones y documentación de los Planes Parciales se regulan en los artículos 21 y 27 de la LRAU y 63 y 64 a 70 del RPCV.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación se encuentran clasificados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana como *suelo urbanizable residencial sin pormenorizar*, debiéndose citar como principales parámetros urbanísticos los siguientes:

- Sistema de Ordenación: edificación aislada.
- Tipología edificatoria: Bloque exento – Bloque adosado (compatible manzana compacta).
- Uso global: residencial.
- Superficie del Sector: 157.805 m²_s.
- Coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento tipo: 0,30 m²_v/m²_s.
- Número máximo de viviendas: 315
- Densidad máxima: 20 viv/ha.

La Alternativa Técnica presentada se acompaña de documento de planeamiento - Plan Parcial-, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. Su tramitación se ha realizado mediante el procedimiento simplificado a instancia de un particular regulado en el artículo 48 de la LRAU.

Por el Director General de Planificación y Ordenación Territorial, con fecha 7 de junio de 2005, se expide la Cédula de Urbanización (C.U.-2005/0074) de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial del Sector 6, Mas del Pi.

La expedición de la citada Cédula de Urbanización, permitirá, de conformidad con el art. 31.2 de la LRAU, la aprobación definitiva municipal del Plan Parcial presentado.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Anexo 9 RPCV, se ha solicitado informe de las Consellerías competentes en materia de Educación y Sanidad. Por la Consellería de Sanidad se ha emitido informe favorable a la actuación (antecedente nº 15). El informe a la Consellería de Educación se solicitó con fecha 3 de octubre de 2005 (antecedente nº 16) no constando contestación al mismo, por lo que de conformidad con el artículo 38.2 de la LRAU, deben proseguirse las actuaciones y entender el mismo favorable.

Con respecto al Plan Parcial presentado, con fecha 19 de enero de 2006 se emite informe por el Arquitecto Municipal, en el que se informa:

“

- Analizado el Plan Parcial, compuesto por memoria informativa, reportaje fotográfico, memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, ordenanzas reguladoras y planos, se considera completa la documentación aportada.

- Se considera justificado el desarrollo del Plan Parcial del Sector 6 “Mas del Pi”, dada su conveniencia para la creación de futuras viviendas en una nueva zona alejada del casco urbano, pudiendo de este modo beneficiar el crecimiento socio-económico del municipio con una oferta más variada de tipos de suelo, teniendo en cuenta la demanda existente. El Sector 6, se proyecta pretendiendo conseguir una zona residencial de baja densidad, tanto de uso permanente como de segunda vivienda.

- La ordenación propuesta se adecua a las determinaciones previstas en el P.G.O.U., garantizando una correcta conexión de los accesos al sector, definiendo al mismo tiempo un completo sistema de infraestructuras necesarias para la acorde vertebración de la zona con respecto al resto del término municipal. Respecto a la conexión del sector con la CV-160, éste se adecuará a lo dispuesto en el informe de carreteras transcrito parcialmente en párrafo segundo del apartado C) de la Cédula de Urbanización.

- Se considera correcta la propuesta de trazado y características del vial de nueva creación que enlazará el Sector 6 por el Sur con la UE-4 “Mas de Botja”, contemplando en proyecto Anexo de Expropiación Forzosa, diseñado con una anchura de 6,00 m., el cual tendrá que ejecutarse conjuntamente con el resto de la urbanización.

- El diseño de la urbanización que se propone, contempla la ubicación de los equipamientos públicos en la zona central y en la zona periférica noroeste, junto al barranco denominado “de les parres”. Las zonas verdes se han situado: una en la parte Este del sector, a modo de entrada a la urbanización y otra en la zona Oeste, formando un espacio de transición entre la urbanización y el entorno natural. La primera de ellas, considerada como área de juego (ZV-AL), según el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, deberá considerarse como jardín (ZV-JL), dado que no cumple el requisito de ser colindante a un equipamiento.

La situación de las parcelas dotacionales y la estación depuradora, así como la separación de las zonas verdes en los límites de la urbanización se consideran correctas, dada la tipología de parcelas y el tipo de viviendas a construir en ellas, puesto que con

el tiempo crearan una gran zona verde privada alrededor de las mismas, en todo el conjunto de la urbanización.

Al tiempo, hay que reseñar que se considera muy oportuno el mantenimiento de la antigua edificación, “Mas de Piqueras”, realizándose la restauración de la misma.

- El sistema viario interno de la urbanización planteado, se considera correcto.

En el ámbito de la actuación que nos ocupa, aparecen dos caminos municipales, el designado catastralmente con el número 9011 y el conocido como “Camino al Mas de Piqueras” con referencia catastral 9009. El viario previsto no impedirá en ningún caso el correcto acceso rodado a todas las parcelas que dan frente a ambos caminos en la actualidad.

Analizada la reserva prevista de aparcamientos, evaluada en 248 plazas, localizadas en suelo dotacional público, de las cuales 6 se prevén para uso de minusválidos, hay que concluir que estas son superiores a las que marca el reglamento vigente.

- Revisados los estándares propuestos por el Plan Parcial, todos cumplen con la legalidad vigente

ESTANDARES

- Índice de edificabilidad bruta	0,30 m2t/m2s.
- Índice red viaria (RV + AV)	19,50%
- Índice equipamientos (ID+TD)	6,00%
- Índice zonas verdes (AL+JL)	4,50%

SUPERFICIES

- Superficie sector	157.805,00 m2s.
- Superficie equipamientos	9.484,52 m2s. = 6,10%
- Superficie parcela residencial	90.088,86 m2s.
- Superficie parcela usos compatibles	7.379,24 m2s.
- Superficie red viaria y aparcamientos	42.171,88 m2s. = 26,72%
- Superficie zonas verdes	8.680,50 m2s. = 5,50%

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

- Techo edificable	47.341,00 m2t.
- Aprovechamiento medio del sector	0,4857 m2t/m2s.
- Número máximo de plantas	3 plantas
- Densidad	20 viviendas/ha.
- Número máximo de viviendas	315 viviendas

Con las consideraciones efectuadas, el PLAN PARCIAL se informa FAVORABLE.”

Por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal, con fecha 19 de enero de 2006, y visto el informe elaborado por la empresa E.F.A.H.R., SL., concesionario del servicio de suministro de abastecimiento domiciliario de agua potable en esta localidad, se ha informado que las infraestructuras municipales referentes a suministro de agua potable están preparadas para admitir la programación del sector.

Por la empresa E.F.A.H.R, SL, se ha acreditado la disponibilidad del suministro de agua potable en el Sector.

El órgano competente para la aprobación definitiva del Plan Parcial será el Ayuntamiento Pleno, de conformidad con el artículo 174 del RPCV, por contar con Cédula de Urbanización.

B) Proyecto de Urbanización.

La tramitación se ha efectuado simultáneamente, de conformidad con los artículos 53 de la LRAU y 139 del RPCV.

Se ha aportado informe favorable al Proyecto de Urbanización de las compañías suministradoras de los servicios de agua, gas, teléfono y electricidad.

Con respecto al mismo, con fecha 19 de enero de 2006 se emite informe por el Arquitecto Municipal, en el que se informa:

“ .../...

- Analizado el Proyecto de Urbanización, compuesto por memoria descriptiva, anexo de cálculo, anexo de control de calidad, documentación anexa, mediciones y presupuesto, pliego de condiciones, estudio de seguridad y salud, planos de información y planos de proyecto, se considera completa la documentación aportada.

- Todos los materiales utilizados en la ejecución de las distintas unidades de obra de la urbanización, dispondrán de sus correspondientes certificados de calidad.

- Red viaria (calzadas, aceras y aparcamientos): Cumple con la normativa y se considera correcta.

- Red de saneamiento: Cumple con la normativa y se considera correcta.

- Red de pluviales: Cumple con la normativa y se considera correcta.

- Red de abastecimiento de agua: Cumple con la normativa y se considera correcta. El agua procedente del pozo existente, tal como se indica en la memoria, únicamente será utilizada para uso no domestico.

La red de abastecimiento de agua potable se ejecutará siguiendo las indicaciones técnicas de la compañía suministradora.

- Red de riego e hidrantes contra incendios: Cumple con la normativa y se considera correcta.

- Red de distribución de energía eléctrica: Cumple con la normativa y se considera correcta.

La red de distribución de energía eléctrica se ejecutará siguiendo las indicaciones técnicas de la compañía suministradora.

- Red de alumbrado público: Cumple con la normativa y se considera correcta.

La red de alumbrado público se ejecutará siguiendo las indicaciones técnicas del Ayuntamiento.

- Red de telefonía: Cumple con la normativa y se considera correcta.

La red de telefonía se ejecutará siguiendo las indicaciones de la compañía suministradora.

- Red de gas: Cumple con la normativa y se considera correcta.

La red de gas se ejecutará siguiendo las indicaciones de la compañía suministradora.

- Jardinería, mobiliario urbano y señalización: Cumple con la normativa y se considera correcta.

- El presupuesto de ejecución material del proyecto de urbanización se considera correcto.

- Se estima que las consideraciones efectuadas no alteran el coste global del Programa, por lo que deben de entenderse como condicionantes técnicos de la adjudicación.

- Antes de la recepción de las obras de urbanización deberá presentarse por el Urbanizador certificado de las empresas suministradoras de los servicios de gas, agua, teléfono y electricidad, que acredite que las instalaciones proyectadas se han ejecutado en condiciones de entrar en servicio y ajustadas a la normativa en vigor.

- Se deberá advertir al promotor, que no se admitirán por el Ayuntamiento supuestos de retasación de cargas basados en eventuales carencias u omisiones de las redes de servicios respecto a las contempladas y justificadas en el Proyecto.

- Procede aclarar a los efectos de una eventual retasación de cargas, que los cambios de criterios de las compañías suministradoras serán los relativos a aspectos que se hayan formalizado por escrito o una vez aprobado el Proyecto de Urbanización. Las circunstancias objetivas que dan lugar a la retasación de cargas no deben ser causadas por error en las previsiones que objetivamente debían haberse realizado para una correcta redacción del proyecto de urbanización.

- Deberá requerirse al Urbanizador para que con anterioridad al inicio de las obras, aporte copia en soporte informático del Proyecto de Urbanización, tanto de su documentación gráfica como escrita; así como dos copias en papel firmadas por el técnico redactor y visadas por el Colegio Oficial correspondiente. A la finalización de la obra y con anterioridad a la recepción de la misma por el Ayuntamiento, se deberá presentar, en el caso de que se hubieran realizado modificaciones o variaciones en el proyecto aprobado, copia en soporte informático de la obra realmente realizada.

Con las consideraciones efectuadas, el PROYECTO DE URBANIZACIÓN se informa FAVORABLE.”

Asimismo, también con respecto al Proyecto de urbanización, con fecha 19 de enero de 2006, se emite informe del Ingeniero Técnico Municipal, en el que se informa:

“

- La dotación de iluminación del alumbrado público deberá estar comprendida entre 20 y 25 lux.

- El Promotor deberá aportar, antes de la recepción de la obra, la autorización del Servicio Territorial de Industria para la contratación del suministro eléctrico de alumbrado público por parte del Ayuntamiento, junto con la copia de la documentación presentada a ese Organismo (proyecto y certificado final de obra).

- Las instalaciones eléctricas de alta tensión, centros de transformación y red de distribución en baja tensión se ajustarán a la reglamentación aplicable y a la normativa propia de la compañía suministradora.

- La previsión de cargas eléctricas de los solares resultantes se ajustará al R.E.B.T.

- La depuradora reunirá las condiciones técnico-químicas necesarias para satisfacer los requisitos para el vertido a cuenca impuestos por la C.H.J.”

Estas consideraciones efectuadas por los Servicios Técnicos Municipales deberán ser incorporadas al Proyecto de urbanización por el Agente Urbanizador.

2.-) En cuanto a la Proposición jurídico-económica.

La Proposición presentada se compone de:

- Proposición económico-financiera
- Propuesta de convenio urbanístico.

A) Proposición económico-financiera.

Respecto a la proposición económico-financiera, por el Arquitecto Municipal, con fecha 19 de enero de 2006, se informa:

“ .../...

- Se contempla la gestión indirecta para el desarrollo del sector 6 del suelo urbanizable residencial, mediante una única Unidad de Ejecución, denominada “Mas del Pi”.

- En la Proposición Económico Financiera presentada:

Se propone en la misma la ejecución del Programa por un importe, IVA incluido, de cinco millones seiscientos dieciséis mil novecientos cinco euros con treinta y cuatro céntimos (5.616.905,34 €), y valor total del suelo de la urbanización de dos millones ochocientos cuarenta mil cuatrocientos noventa euros (2.840.490,00 €). De esto, se obtiene un valor unitario por metro cuadrado bruto de terreno de dieciocho euros (18,00 €). El coeficiente de permuta que se propone es del 66,41 %.

Analizada esta circunstancia se observa:

- a) Que con respecto al Proyecto de Expropiación Forzosa para la ejecución del vial de conexión entre la UE-4 y el Sector 6, la valoración del suelo efectuada por el técnico que suscribe, utilizando el método de valoración, tal y como establece la legislación, los cálculos nos dan un resultado de DOS EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS por metro cuadrado (2,50.- €/m²). Por lo tanto el valor del suelo no urbanizable aplicado a una superficie afectada de 628 m² es de MIL QUINIENTOS SETENTA EUROS (1.570.- €). De todo lo anterior resulta que la valoración total de la expropiación asciende a la cantidad de DOS MIL SESENTA Y CINCO EUROS (2.065.- €), más el 5% correspondiente al precio de afección.
- b) Que no se ha incluido como carga de urbanización el importe correspondiente a la expropiación del terreno necesario para la ejecución del vial de conexión entre la UE-4 y el Sector 6. Teniendo en cuenta esta circunstancia, resulta un total de las cargas de urbanización de CINCO MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS (5.619.324,67.- €).
- c) Que teniendo en cuenta la situación y características del terreno, así como los parámetros urbanísticos correspondientes a la zona, debe considerarse un valor del suelo de 23,75 €/m². Por tanto, se obtiene un valor total del suelo de la urbanización de TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS (3.747.868,75.- €)

De estas consideraciones, resulta que la retribución del Agente Urbanizador mediante la modalidad de retribución en terrenos (coeficiente de permuta) será del 59,98 %, IVA incluido. Si se opta por la modalidad de pago en metálico resulta una

repercusión de TREINTA Y CINCO EUROS CON SESENTA CENTIMOS por metro cuadrado bruto (35,60 €/m²), o lo que es lo mismo, CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS por metro cuadrado neto (57,65.- €/m²), IVA incluido, añadiendo a estas cantidades las indemnizaciones y la garantía de promoción.

- Se considera correcto el beneficio del Agente Urbanizador planteado, que asciende al 6% sobre el presupuesto de contrata más gastos técnicos.
- Se considera correcto el plazo de ejecución planteado para el desarrollo total del programa de 24 meses a contar desde la firma del Acta de Comprobación del Replanteo.
- Se plantea por parte del técnico que suscribe, establecer un plazo máximo de ejecución total de las edificaciones de 10 años.
- Se establece una garantía de promoción del 7 % del coste de la urbanización previsto, mediante aval bancario, que se aportará en el acto de la firma del Convenio Urbanístico.

Por todo lo anterior, la PROPOSICIÓN ECONÓMICO FINANCIERA se informa FAVORABLE, con las consideraciones efectuadas.”

Por el Técnico de Administración General, con fecha 20 de enero de 2006, se informa que deberá modificarse el documento de proposición jurídico- económica presentado en la siguiente forma:

“- Todas las alusiones a la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL” deberán ser sustituidas por la mercantil “PROMOCIONES CLUB DE CAMPO Y GOLF DE RONDA, SL”.

- Deberá modificarse la misma introduciendo las consideraciones efectuadas por el Arquitecto Municipal en su informe, anteriormente transcrito.
- Por ser una repetición de los preceptos legales, se deberán suprimir en la proposición económico-financiera los siguientes apartados:

-Apartado 2.1. *Introducción*: en su totalidad.

- Apartado 2.2. *Retribución del Urbanizador* (que pasará a ser el 2.1.): Se eliminan en su *totalidad* los subapartados 2.2.1. *Cargas de Urbanización*, 2.2.2 *Determinación y modalidades de retribución*, 2.2.4. *Recaudación de las cuotas de urbanización*, 2.2.5. *Actualización de la retribución*, 2.2.6. *Causas objetivas de la retasación de cargas*, 2.2.7. *Otras cargas urbanísticas adicionales*, 2.2.8. *Cuenta de liquidación de la reparcelación* y 2.2.9. *Aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación*.

En el subapartado 2.2.3 *Cuantificación de la Retribución del Urbanizador* (que pasará a ser el 2.2.1), se eliminará el contenido del punto 2.2.3 b, debiendo incluirse en el mismo que “la retribución al Urbanizador se efectuará en terrenos,

sin perjuicio de que los propietarios que lo deseen puedan efectuar la retribución en metálico de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71.3 de la LRAU. El coeficiente de permuta será del 59,98 %, IVA incluido.”

- Apartado 2.3. *Estimación aproximada de los costes de la obra urbanizadora* (que pasará a ser el 2.2.): Se eliminarán los subapartados 2.3.1. *Definición de las obras de urbanización* y 2.3.2. *Cargas de Urbanización*. El subapartado 2.3.3. *Costes de la Actuación* pasará a ser el 2.2.1.
- Apartado 2.4. *Obligaciones del Urbanizador*: se elimina en su totalidad.
- Apartado 2.5. *Responsabilidad del urbanizador por incumplimiento. Penalizaciones*: se elimina en su totalidad.
- Apartado 2.6. *Plazos para la ejecución del Programa* (que pasará a ser el 2.3.): se eliminarán los subapartados 2.6.1. *día inicial del cómputo del plazo*, 2.6.2. *Computo de plazos y desarrollo anticipado*, 2.6.3. *Suspensión del cómputo del plazo* y 2.6.4. *Prórroga*.
- Apartado 2.7. *Garantía de cumplimiento del Programa* (que pasará a ser el 2.4.): Se eliminará el subapartado 2.7.2. *Garantías por parte de la propiedad*. El subapartado 2.7.1 pasará a ser el 2.4.1.
- Apartado 2.8. *Relaciones del Urbanizador con la propiedad del suelo*: Se elimina en su totalidad.
- Apartado 2.9. *Otros derechos y deberes del Urbanizador y de los propietarios*: Se elimina en su totalidad.
- Apartado 2.10. *Relaciones entre el Ayuntamiento y el Urbanizador*: Se elimina en su totalidad.
- Apartado 2.11. *Cesión de la adjudicación*: Se elimina en su totalidad.
- Apartado 2.12. *Otras Incidencias*: Se elimina en su totalidad.”

B) Propuesta de convenio urbanístico.

El convenio urbanístico regulará los compromisos entre el Ayuntamiento y el Urbanizador de conformidad con el art. 32. C de la LRAU. Examinado el borrador de convenio presentado por aspirante a Urbanizador, es conveniente sustituir el mismo por el redactado por el Ayuntamiento, que se adjunta como anexo del presente acuerdo.

3.-) En cuanto al Proyecto de Reparcelación.

Por el Técnico de Administración General, con fecha 20 de enero de 2006, se informa:

“La tramitación del Proyecto de reparcelación se ha efectuado de forma simultánea con el resto de la documentación presentada (antecedente nº 1).

Analizado el Proyecto presentado se observa:

- La reparcelación sometida a información pública tiene el carácter de forzosa, según se establece en la página 2 del mismo.

- No consta en la documentación presentada que se haya solicitado simultáneamente a la convocatoria de información pública, certificado registral de dominio y cargas (art. 69.1 LRAU).

- Con anterioridad a la elaboración del Proyecto de reparcelación, no se ha concedido a los propietarios afectados la posibilidad de optar por la retribución en terrenos o en metálico (art. 71.3 LRAU).

- No se han efectuado durante la información pública del Proyecto de reparcelación, los requerimientos recíprocos regulados en el art. 70.D) y E) de la LRAU.

- No se ha contemplado como parcela bruta en la reparcelación, la superficie correspondiente a caminos públicos municipales existentes.

- No se efectúa una descripción correcta de las fincas aportadas (Art. 7 R.D. 1093/1997, de 4 de julio):

- No consta en la información de las mismas los lindantes, el título anterior ni los datos registrales.
- No se expresa si existe alguna carga sobre las mismas.
- No se efectúa una descripción de la finca matriz y de la finca segregada y afectada por la reparcelación.
- No consta la existencia de las construcciones a las que se hace mención en el proyecto de reparcelación (apartado 1.8.3.-)

- No se efectúa una descripción correcta de las fincas adjudicadas:

- No consta el porcentaje de las fincas aportadas.
- No consta ni en las fincas que se adjudican al Urbanizador, ni en las adjudicadas a los propietarios que opten por efectuar el pago en terreno, el importe por el cual quedan afectas al pago de los costes de la urbanización (art. 69.2 LRAU). En el caso de que las fincas no quedaran gravadas, deberá indicarse expresamente.

- Pese a establecerse la retribución del Urbanizador en terrenos, se ha elaborado la documentación gráfica bajo el supuesto que todos los propietarios con derecho a adjudicación opten por la retribución en metálico, no habiéndose efectuado el requerimiento a los propietarios para que puedan ejercer la opción.

- En el cuadro “*IV: adjudicación previa a la liquidación provisional*”, no se indica correctamente a que corresponde las columnas denominadas “metálico”, “especie” y “C.N.M.C.F.”. La superficie de metros cuadrados adjudicados si se efectúa el pago en metálico no coincide con la reflejada en el cuadro “*V: adjudicación de parcelas en el supuesto de retribución en metálico*”, cuadro que asimismo aparece cortado en su última columna.

- En la cuenta de liquidación provisional no figuran desglosadas las cantidades correspondientes al IVA.

- No se ha contemplado como carga de la urbanización el importe de la ejecpiación para la ejecución del vial de conexión entre la UE-4 y el Sector 6.

- No figura en el Proyecto un informe de valoración de las indemnizaciones, al que se hace mención en la pagina 192, apartado “4.2.2.- *Indemnizaciones del Proyecto.*”

- No se considera correcto el régimen de liquidación propuesto (pag. 192). El calendario de pagos deberá adecuarse al calendario de ejecución de obras que se proponga, debiéndose establecer los pagos según la obra certificada. No obstante podrá reclamarse el pago anticipado y exigirse el desembolso de las compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72.1 B).

- El cuadro de calculo de las cuotas de liquidación (pag. 191) no coincide con el calculo efectuado en la Proposición jurídico-económica.

El Técnico que informa entiende que algunas de las deficiencias observadas resultan insubsanables, por lo que deberá efectuarse una nueva tramitación del proyecto de reparcelación, en el que deberán corregirse las mismas. Se plantea por quien suscribe, que deberá concederse al Agente Urbanizador un plazo máximo de dos meses desde la firma del Convenio Urbanístico para la presentación de un nuevo proyecto de reparcelación.”

4.-) En cuanto a la tramitación del Programa.

Por el Técnico de Administración General, con fecha 20 de enero de 2006, se informa:

“La aprobación del Programa y adjudicación a favor del Urbanizador se ha efectuado de conformidad con lo dispuesto en el art. 48 de la LRAU.

El Urbanizador quedará sujeto a los derechos y obligaciones reconocidos en la LRAU.

Se ha acreditado por el aspirante a Urbanizador, antecedente nº 12, el cambio de denominación social de la mercantil “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL” que pasa a denominarse “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”.

El art. 47 establece los criterios de adjudicación de los Programas. En este caso, se ha presentado una sola Alternativa Técnica y una sola Proposición jurídico-económica, la de los promotores de la actuación urbanística, por lo que no procede aplicar ningún criterio de selección del urbanizador.

La publicación, ejecutividad y entrada en vigor de los Planes se regula en el artículo 59 de la LRAU y arts. 176, 178 y 179 del RPCV.

Respecto al compromiso propuesto por el Urbanizador en su escrito, al que se hace referencia en el antecedente nº 19, que forma parte del expediente administrativo, no existe impedimento legal para que el mismo pueda ser aceptado por el Ayuntamiento e incorporado como condición en el Programa a adjudicar, dado que los compromisos han sido propuestos voluntariamente por el aspirante a Agente Urbanizador, en un procedimiento en el que, por ausencia de competencia, únicamente el proponente aspira a la citada condición.

Entiende quien suscribe, que al objeto de dar por cumplidos los compromisos propuestos por el aspirante a Agente Urbanizador, los proyectos presentados deberán ser informados favorablemente por los técnicos municipales y aprobados por el órgano competente de la Corporación.”

5.-) En cuanto al proyecto de expropiación.

Por el Arquitecto Municipal, en su informe de fecha 19 de enero de 2006, se informa:

“ .../...

Deberá modificarse la valoración efectuada atendiendo a la realizada por el técnico que suscribe expresada anteriormente en el presente informe. Al tiempo deberá aportarse:

- Hoja de justiprecio individualizado de la finca afectada, en la que se contendrá el valor del suelo y el correspondiente a las edificaciones.”

Por todo ello, visto el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Obras, Servicios y Urbanismo, y de conformidad con el mismo, el Pleno del Ayuntamiento, por el voto favorable de la totalidad de sus miembros, en votación ordinaria, ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar el documento de Plan Parcial del Sector 6 “Mas del Pi”, en suelo urbanizable residencial sin pormenorizar, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró, presentado por la mercantil “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL” (anteriormente “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”) acompañando a la alternativa técnica de Programa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución única del citado Sector, en el que se deberán incorporar y tener en cuenta las consideraciones efectuadas por el Arquitecto Municipal en su informe, transcrito en la parte expositiva del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Aprobar el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución única del Sector 6 “Mas del Pi”, en suelo urbanizable residencial sin pormenorizar, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró, formado por la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-económica presentada por la mercantil “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL” (anteriormente “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”), con las modificaciones que se derivan de la parte expositiva y dispositiva de este acuerdo. La aprobación del Programa queda condicionada al cumplimiento de lo señalado en los puntos siguientes:

1.- Al depósito de la garantía de promoción, que será del 7 % del importe de los costes de urbanización previstos.

2.- A la presentación con anterioridad a la firma del Convenio Urbanístico, de un documento de proposición económico-financiera refundido en el que queden debidamente reflejadas todas las correcciones y modificaciones indicadas en la parte expositiva de este acuerdo.

3.- A la suscripción del Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento, en los términos del modelo de Convenio redactado por los servicios jurídicos municipales conforme al borrador presentado por el licitador y las modificaciones acordadas, que se adjunta como anexo del presente acuerdo.

4.- A la inscripción del Programa en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consellería de Territorio y Vivienda.

5.- A la construcción, dentro del plazo de veinticuatro meses desde la aprobación del Programa de Actuación Integrada, en la parcela dotacional de cesión obligatoria al Ayuntamiento, delimitada por el Plan Parcial del Sector nº 6 del PGOU de Sant Joan de Moró, con uso asistencial (TD) y una superficie de 4.206,67 m², de una residencia geriátrica, para personas mayores dependientes (según Orden de la Consellería de Bienestar Social de 4 de febrero de 2005), con el objeto de mejorar la calidad de vida de las personas de estas características del municipio de Sant Joan de Moró y colindantes.

La propiedad de esta residencia geriátrica se cederá por el Agente Urbanizador al Ayuntamiento de Sant Joan de Moró, mediante documento público, con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización por el mismo, quién desde ese momento pasará a ser el propietario de la residencia.

6.- A presentar ante el Ayuntamiento de Sant Joan de Moró, en el plazo de noventa días desde la aprobación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del citado Sector 6 del PGOU, la siguiente documentación:

- a) Proyecto Básico y de Ejecución, visado por el colegio oficial correspondiente, para la construcción de la residencia geriátrica citada en el punto anterior. El citado Proyecto se realizará bajo los criterios de los Técnicos Municipales.
- b) Proyecto de Actividad, visado por el Colegio Oficial correspondiente, para la residencia geriátrica citada en el punto anterior. El citado Proyecto se realizará bajo los criterios de los Técnicos Municipales.
- c) Aval bancario, legalmente intervenido, por importe del cien por cien del coste total de la construcción de la citada residencia geriátrica. El citado aval se ajustará al modelo de aval que se facilite por el Ayuntamiento, que se incorporará como documento nº 5 al Convenio Urbanístico. Si el proyecto aprobado por el Ayuntamiento modificase el coste total de la construcción inicialmente prevista, el aval presentado se incrementará hasta cubrir su coste total.

La obligación impuesta en este apartado 6 se entenderá cumplida cuando los citados proyectos hayan sido informados favorablemente por los técnicos municipales y aprobados por el órgano competente del Ayuntamiento.

7.- A que los costes de los citados proyectos así como la construcción y puesta en funcionamiento de la citada actividad, sean sufragados por el Agente Urbanizador, la mercantil “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”, sin que en ningún caso se repercutan los mismos como carga de urbanización a distribuir entre los propietarios afectados por la actuación.

TERCERO.- Establecer como modalidad de gestión la gestión indirecta.

CUARTO.- Adjudicar la ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución única del Sector 6 “Mas del Pi”, en suelo urbanizable residencial sin pormenorizar, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró, a la mercantil “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL” (anteriormente “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”) designándola como Agente Urbanizador, de acuerdo con la Alternativa Técnica –compuesta de Copia de la Cédula de Urbanización y Memoria de Programa a la que se acompaña Proyecto de Urbanización- y la Propuesta jurídico-económica formulada por la misma - con las modificaciones que se derivan de la parte expositiva y dispositiva del presente acuerdo-, con un importe total de cargas de urbanización de 5.619.324,67.- € IVA incluido (4.844.245,40.- € sin IVA), quienes asumen las obligaciones y condiciones derivadas del Programa, del presente acuerdo y de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

QUINTO.- Establecer como modalidad de retribución al Urbanizador la retribución en terrenos, con un coeficiente de permuta del 59,98 %, IVA incluido.

SEXTO.- Requerir a la mercantil “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”, como adjudicataria del presente Programa, para que en el plazo de 15 días desde que se le notifique el presente acuerdo, preste la fianza o garantía por importe del 7% de los costes de urbanización previstos, que asciende a 280.217,53.- Euros.

SÉPTIMO.- Aprobar el Convenio Urbanístico redactado por los servicios jurídicos municipales conforme al borrador presentado por el licitador y las modificaciones acordadas, que se adjunta como anexo al presente acuerdo, y requerir a la adjudicataria para que en el plazo de 30 días a contar desde que se le notifique el presente acuerdo, formalice el citado Convenio Urbanístico.

OCTAVO.- Aprobar el Proyecto de Urbanización que acompaña a la alternativa técnica, redactado por la arquitecto D^a. Lucia Cerezo Rel, colegiado nº 8.160, en el que se deberán incorporar y tener en cuenta en su ejecución las determinaciones establecidas en sus informes por el Sr. Arquitecto Municipal y el Sr. Ingeniero Municipal, reproducidos en la parte expositiva de este acuerdo.

Estas determinaciones no alteran el coste global del Programa, por lo que deben de entenderse como condicionantes técnicos de la adjudicación.

Antes de la recepción de las obras de urbanización deberá presentarse por el Urbanizador certificado de las empresas suministradoras de los servicios de gas, agua, teléfono y electricidad, que acredite que las instalaciones proyectadas se han ejecutado en condiciones de entrar en servicio y ajustadas a la normativa en vigor.

No se admitirán por el Ayuntamiento supuestos de retasación de cargas basados en eventuales carencias u omisiones de las redes de servicios respecto a las contempladas y justificadas en el Proyecto.

Procede aclarar a los efectos de una eventual retasación de cargas, que los cambios de criterios de las compañías suministradoras serán los relativos a aspectos que se hayan formalizado por escrito o una vez aprobado el Proyecto de Urbanización. Las circunstancias objetivas que dan lugar a la retasación de cargas no deben ser causadas por error en las previsiones que objetivamente debían haberse realizado para una correcta redacción del proyecto de urbanización.

NOVENO.- Establecer como plazo de ejecución de la obra de urbanización el de veinticuatro meses a contar desde la firma del acta de comprobación del replanteo, que tendrá lugar dentro de los quince días siguientes a la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación, y como plazo de edificación de los solares el de 10 años desde la total urbanización y recepción de las obras por el Ayuntamiento.

DÉCIMO.- Desestimar el proyecto de reparcelación presentado por la mercantil “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL” (anteriormente “Club Náutico Marina Canal de la Fontana, SL”), correspondiente a la Unidad de Ejecución única del Sector nº 6 “Mas del Pi”, en suelo urbanizable residencial sin pormenorizar del Plan

General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró, por los motivos expuestos en la parte expositiva de este acuerdo.

UNDÉCIMO.- Conceder a la mercantil “Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, SL”, Agente Urbanizador del Programa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución única del Sector 6 “Mas del Pi”, un plazo máximo de dos meses a contar desde la fecha de la firma del Convenio Urbanístico, para la redacción y presentación ante el Ayuntamiento de Sant Joan de Moró, del Proyecto de Reparcelación del ámbito de la actuación.

DUODÉCIMO.- Requerir al urbanizador para que:

- a) Ofrezca a los propietarios la posibilidad de efectuar el pago en metálico de las cargas de urbanización que les correspondan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71.3 de la LRAU, concediendo a los mismos un plazo de un mes, desde la notificación del requerimiento, para que contesten al ofrecimiento. La citada notificación se deberá efectuar a los que consten como titulares registrales de las parcelas, y en su defecto a los titulares catastrales. En el citado ofrecimiento se hará constar por el Urbanizador, que en caso de que los propietarios no opten expresamente por la retribución en metálico se entenderá que optan por su retribución al urbanizador en terrenos.
- b) Con anterioridad a la firma del Convenio Urbanístico, presente 2 copias en papel, visadas por los colegios profesionales correspondientes, de la documentación aprobada en el presente acuerdo, en el que se recojan las modificaciones introducidas a instancia de los informes de los Servicios Técnicos Municipales.
- c) Con anterioridad al inicio de las obras, aporte copia en soporte informático del proyecto de urbanización, tanto de su documentación gráfica como escrita, y a la finalización de las mismas y con anterioridad a su recepción por el Ayuntamiento, en el caso de que se hubieran realizado modificaciones o variaciones en el proyecto aprobado, copia en soporte informático de la obra realmente realizada.

DECIMOTERCERO.- Ordenar el inicio del expediente de expropiación, por el procedimiento de tasación conjunta, para la ejecución del vial de conexión entre la UE-4 “Mas de Botja” y el Sector nº 6 “Mas del Pi” del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró.

DECIMOCUARTO.- Requerir al urbanizador para que en el plazo de un mes desde la notificación del presente acuerdo, presente tres copias visadas del “Proyecto de expropiación por tasación conjunta para la ejecución del vial de conexión entre la UE-4 y el Sector 6 del P.G.O.U. de Sant Joan de Moró”, en el que se recojan las consideraciones efectuadas por el Arquitecto Municipal en su informe, que se transcribe en la parte expositiva de este acuerdo.

DECIMOQUINTO.- Facultar al Sr. Alcalde, D. Vicente Sales Renau, o a quien legalmente le sustituya, para dictar y suscribir el Convenio Urbanístico y demás documentos que resulten necesarios en orden a la plena ejecución del presente acuerdo.

DECIMOSEXTO.- Trasladar el presente acuerdo a la Consellería de Territorio y Vivienda y efectuar las correspondientes publicaciones.

DECIMOSÉPTIMO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, advirtiéndoles que contra la aprobación del Plan de Reforma Interior, del Programa y del Proyecto de Urbanización podrá interponerse recurso de reposición con carácter potestativo ante el mismo órgano que ha dictado la resolución. También podrá impugnar esta resolución directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo (art. 116 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero). El plazo para interponer el recurso de reposición será de un mes a contar desde el día siguiente a que reciba la notificación. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente se entiende que el plazo expira el último día del mes. Plazo para resolver el recurso: un mes desde su interposición y contra dicha resolución no cabrá nuevo recurso de reposición.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente del borrador del acta, al amparo de lo dispuesto en el artículo 206 del RD. 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Sant Joan de Moró, a treinta de enero de dos mil seis.

**Vº Bº
EL ALCALDE**

Fdo.: Vicente Sales Renau.