

D. IGNACIO CUBEDO CERDÁ, Secretario-Interventor Acctal. del Ayuntamiento de Sant Joan de Moró (Castellón),

C E R T I F I C A: Que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 2 de agosto de 2007, se adoptó el acuerdo que transcrito literalmente dice así:

“6.-DESPACHO EXTRAORDINARIO.

Cuarto.- Aprobación definitiva Proyecto de Reparcelación Forzosa del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 8, suelo urbanizable industrial, 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 Proyecto de Reparcelación Forzosa del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número 1 del Sector número 8, en suelo urbanizable industrial, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró, presentado por la mercantil urbanizadora, “Moronaves, SL”, y los siguientes:

ANTECEDENTES

- 1.-) Por el Ayuntamiento Pleno, con fecha 28 de julio de 2005, se aprobó la programación por gestión indirecta de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 8, suelo urbanizable industrial sin pormenorizar, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró. En el mismo acuerdo se designaba como Urbanizador a la mercantil “Moronaves, SL”.
- 2.-) Por la Junta de Gobierno Local, con fecha 6 de abril de 2006, se acordó aprobar el Proyecto de Urbanización de la Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró.
- 3.-) Con fecha 20 de septiembre de 2006, la mercantil MORONAVES, SL, depositó en este Ayuntamiento una copia del Proyecto de Reparcelación del P.A.I. de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector nº 8 del PGOU de Sant Joan de Moró.
- 4.-) Con fecha 29 de enero de 2007, por el Urbanizador, MORONAVES, SL, se presenta en este Ayuntamiento *“Acta de protocolización del Proyecto de Reparcelación del P.A.I. de la Unidad de Ejecución número 1 del Sector número 8 en suelo urbanizable industrial del P.G.O.U de Sant Joan de Moró”*, extendida por la Notario del Ilustre Colegio de Valencia, Distrito de Castellón de la Plana, D^a. María-Jesús Sanmartín Argos, con el número 1.461 de su protocolo.

5.-) Durante el período de información pública se han presentado las siguientes alegaciones.

- Alegación nº 1, efectuada por D^a. Antonia Andreu Benet (R.E. 2385/06).
- Alegación nº 2, efectuada por D. Francisco Estrada Ramírez (R.E. 2392/06).
- Alegación nº 3, efectuada por D. Vicente Ramón Trilles Lázaro (R.E. 3008/06).
- Alegación nº 4, efectuada por D^a. Ana María Sánchez Pendón (R.E. 2474/06).
- Alegación nº 5, efectuada por D^a. Antonia Andréu Benet (R.E. 3513/06).
- Alegación nº 6, efectuada por D. Francisco Estrada Ramírez (R.E. 3590/06).

6.-) Con fecha 31 de enero de 2007, Reg. Ent. 324/07, por el Urbanizador se presenta informe referente a las alegaciones presentadas durante el período de información pública.

7.-) Por resolución de Alcaldía de fecha 12 de marzo de 2007, Decreto nº 44/2007, y de conformidad con el artículo 423 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), se requirió al Urbanizador para que en el plazo máximo de un mes presentara un modificado del Proyecto y un Texto Refundido introduciendo las correcciones y variaciones indicadas en el informe elaborado por el Sr. Arquitecto Municipal y el Sr. Técnico de Administración General tras el período de información pública.

8.-) Con fecha 2 de mayo de 2007, por el Urbanizador se presenta un ejemplar modificado del Proyecto de reparcelación.

9.-) El Proyecto así modificado se notifica a los titulares de las parcelas afectadas, con el fin de concederles una audiencia de 15 días, al objeto de que puedan efectuar las alegaciones y manifestaciones que tengan por conveniente.

10.-) Durante el período complementario de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

- Alegación primera, efectuada por D^a. Ana María Sánchez Pendón (R.E. 1398/07).
- Alegación segunda, efectuada por D^a. Pilar Morataya Tomás (R.E. 1526/07).
- Alegación tercera, efectuada por D^a. Mercedes Barrachina Doménech (R.E. 1587/07).
- Alegación cuarta, efectuada por la mercantil “Moronaves, SL” (R.E. 1593/07).
- Alegación quinta, efectuada por D. Francisco Estrada Ramírez (R.E. 1621/07).
- Alegación sexta, efectuada por D^a. Antonia Andréu Benet (R.E. 1739/07).

11.-) Durante este período complementario de información pública, se presenta asimismo por el Urbanizador, Reg. Ent. 1363/07, informe elaborado por técnico competente, referente a la valoración del arbolado y elementos existentes en las fincas incluidas en el área reparcelable.

12.-) Con fecha 2 de julio de 2007, Reg. Ent. 1963/07, por el Urbanizador se presenta informe referente a las alegaciones presentadas durante el período complementario de información pública.

TENIENDO EN CUENTA

I.- Que resultan de aplicación los artículos 169 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) y sus concordantes del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

II.- Que la tramitación de la reparcelación se ha efectuado de conformidad con lo dispuesto en los artículos 177 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y 416 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

III.- Que de conformidad con los informes emitidos por el Sr. Arquitecto Municipal y por el Sr. Técnico de Administración General, las alegaciones efectuadas deben resolverse en el siguiente sentido:

- Alegaciones presentadas por D^a. Antonia Andréu Benet.

A) Durante el período de información pública.

A.1.- Alegación nº 1, con Reg. Ent. nº 2385/06.

Contenido.- Indica, en relación con la comunicación previa a la reparcelación:

a) Que deberá tenerse en cuenta, el aprovechamiento urbanístico que le corresponde como consecuencia de la cesión efectuada al Ayuntamiento de 534,895 m² de la parcela 85, del polígono nº 4 y 748,91 m² de la parcela 84, también del polígono nº 4. Dicha cesión fue efectuada con motivo de la ejecución del vial de la Rachina.

b) Que no se ha acompañado el contrato firmado con el empresario constructor que debe realizar las obras de urbanización.

c) Que es improcedente la aplicación del 7 % de la garantía de promoción a los propietarios que retribuyan en metálico al urbanizador.

d) Que realizará el pago de los costes de urbanización correspondientes en metálico.

e) Que la finca tiene almendros, algarrobos, oliveras y una casa de aperos, elementos que se deberán tener en cuenta a la hora de indemnizar.

f) Solicita la indemnización de una piscina que posee en la finca afectada.

Informe.- a) Según consta en el documento de Proyecto de reparcelación sometido a

información pública, en concreto en la descripción de las fincas aportadas nº 11 y 12, propiedad de la alegante, se ha tenido en cuenta la reserva de aprovechamiento efectuada en su día por D^a. Antonia Andréu Benet correspondiente a las parcelas catastrales 84 y 85 del polígono 4, todo ello de conformidad con el acta de cesión de terrenos para la ejecución del vial de la Rachina de fecha 1 de junio de 2001.

Asimismo, en la cuenta de liquidación que se integra en el proyecto de reparcelación, cuadro nº 4, figura recogida, en la columna referente a la superficie afectada, la reserva de aprovechamiento en su día efectuada.

En este sentido deberá corregirse en la página 4 del documento nº 1, los metros en que participa la parcela 85 del polígono 4, debiendo figurar: "... de los 1.233,11 m² con los que participa en la reparcelación, 698,215 m² son de suelo propiamente dicho que mantiene su propiedad y 534,895 m² son de reserva de aprovechamiento".

Por tanto, según consta en el documento de Proyecto de reparcelación, con respecto a la parcela catastral 84, se ha considerado una superficie afectada de 1.721,66 m², de los cuales 972,5 m² son de suelo propiamente dicho y 748,91 m² corresponden a reserva de aprovechamiento. Respecto a la parcela catastral 85, se ha considerado una superficie afectada de 1.233,11 m², de los cuales 698,215 m² son de suelo propiamente dicho y 534,895 m² corresponden a reserva de aprovechamiento.

b) La LUV, en su artículo 120.1 y 2 establece que el empresario constructor será responsable de ejecutar el proyecto de urbanización aprobado por la Administración, siendo éste seleccionado mediante concurso o subasta. El mismo texto legal, en su punto 6, indica que no será preceptiva la licitación cuando el presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, no supere los 5.278.000.- € En el presente supuesto el presupuesto de ejecución de las obras de urbanización es inferior a la cantidad indicada, por lo que no será necesaria la licitación de las mismas.

El ROGTU, en su artículo 382.2, establece que se incorpore al documento de información, regulado en el artículo 166 de la LUV, el contrato suscrito con el empresario constructor o, al menos, el precio por el que se adjudique dicho contrato. Si bien es cierto que en la información efectuada por el Urbanizador no se incorpora dicho documento, por cuanto el mismo no se ha licitado ni adjudicado, esta omisión no puede considerarse como causa de nulidad de las actuaciones efectuadas hasta la fecha, por cuanto según consta en el expediente, la alegante, informada de los contenidos del Programa, ha optado por la modalidad de retribución en metálico. De esta manera se ha cumplido la finalidad del citado documento de información: facilitar al propietario los datos necesarios para que pueda optar por la modalidad de retribución al Urbanizador que considere conveniente.

c) El Programa de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 8, suelo urbanizable industrial sin pormenorizar, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró, se aprobó y adjudicó con arreglo a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en

adelante LRAU). En la proposición económico-financiera del Programa aprobado se establecía que la retribución al Agente Urbanizador se efectuaría en terrenos, aspecto éste que se recogió en el Convenio Urbanístico integrante de la proposición jurídico-económica, firmado el 20 de octubre de 2005. En el mismo convenio, al referirse a la retribución del Agente Urbanizador, se establece que en el caso de ejercitar los propietarios su derecho a retribuirle en metálico, se establece un valor de 60,76.- €/m² neto (sin IVA), más el porcentaje de indemnizaciones y la garantía de promoción.

Este convenio urbanístico vincula a ambas partes al cumplimiento de lo convenido.

La garantía que contempla el artículo 71 de la LRAU, equivalente a la garantía de promoción (en este caso el 7 %) en que se incrementa la garantía a constituir por el propietario que opte por la modalidad de retribución en metálico, tiene como finalidad la de compensar al urbanizador por la pérdida de negocio respecto del que tenía previsto al establecer la retribución en terrenos, ya que el urbanizador pasa de ser un promotor inmobiliario a un gestor de un negocio ajeno, con pérdida del beneficio de promoción.

En el caso que nos ocupa, al haberse establecido como única modalidad de retribución la retribución en terrenos, la expectativa del urbanizador, reconocida mediante convenio con la Administración, no puede quedar perjudicada por la aplicación de la nueva legislación.

d) Se acepta su solicitud.

e) El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la actuación.

Visto el informe elaborado por el Urbanizador, presentado en este Ayuntamiento con fecha 31 de enero de 2007 (Reg. Ent. 324/07), y efectuado el análisis técnico de la valoración presentada por la alegante se informa que procede aceptar la misma.

Los olivos y demás arbolado indemnizado quedarán a disposición del Ayuntamiento de Sant Joan de Moró para su plantación en las zonas verdes del municipio.

f) Visto el informe elaborado por el Urbanizador, presentado en este Ayuntamiento con fecha 31 de enero de 2007 (Reg. Ent. 324/07), y efectuado el análisis técnico de la valoración presentada por la alegante se informa que procede aceptar la misma.

En conclusión, deberán estimarse las alegaciones citadas en los apartados d, e y f y desestimarse las citadas en los apartados a, b y c.

A.2.- Alegación nº 5, con Reg. Ent. 3513/06.

Contenido.- a) Solicita que se declare improcedente la aplicación del incremento del 7 % de los propietarios que retribuyen en metálico al urbanizador.

b) Solicita que se designe nueva ubicación al Centro de Transformación nº 1 y a las instalaciones que se ubican junto a su parcela.

c) Solicita que figuren en la cuenta de liquidación provisional las indemnizaciones correspondientes a aquellos elementos incompatibles con la actuación, esto es, el arbolado existente, diferentes muretes, el aljibe, la piscina, la tubería de fundición, la vivienda y el porche, cuya cuantía asciende a 39.229,90.- €

Informe.- a) Hay que remitirse a lo informado al respecto en la alegación nº 1, con Reg. Ent. nº 2385/06.

b) Las modificaciones introducidas en el documento de Texto Refundido del Proyecto de reparcelación, mejoran sustancialmente el impacto que produce la ubicación de los centros de transformación. Estos centros de transformación se ajustan a las formas y dimensiones contempladas en el documento de planeamiento.

Deberá desestimarse la alegación en lo referente a este punto.

c) La alegante propone una valoración del arbolado y las mejoras permanentes (entre las que se incluye también la construcción existente) de 39.229,90.- € que el Urbanizador acepta en su informe de las alegaciones presentado el 31 de enero de 2007.

Efectuado el análisis técnico de la valoración presentada por la alegante, se informa que procede aceptar la misma.

B) Durante el período complementario de información pública.

B.1.- Alegación Sexta, con Reg. Ent. nº 1739/07.

Contenido.- a) Solicita que se declare improcedente la aplicación del incremento del 7% que el urbanizador aspira a cobrar a costa del propietario.

b) Solicita que se designe nueva ubicación al Centro de Transformación nº 1. Subsidiariamente se proceda a indemnizar a la interesada por soportar dicho C.T.

c) Que sea tenga en consideración la existencia del servicio de agua potable que posee la finca.

Informe.- a) Hay que remitirse a lo informado al respecto en la alegación nº 1, con Reg. Ent. nº 2385/06.

b) El Centro de Transformación nº 1 no se ubica sobre parcela privada propiedad de la alegante, sino sobre un emplazamiento urbanísticamente adecuado, en suelo calificado en el Plan Parcial del Sector como dotacional público. No procede indemnizar a la interesada.

Deberá desestimarse la alegación.

c) La demolición e indemnización de lo que la alegante denomina vivienda existente, excluirá la aplicación del especial régimen jurídico contemplado en los artículos 28 y ss. de la LUV, por lo que la propiedad costeará las cargas de urbanización que en proporción a su aprovechamiento le correspondan.

- Alegaciones presentadas por D. Francisco Estrada Ramírez

A) Durante el período de información pública.

A.1.- Alegación nº 2, con Reg. Ent. nº 2392/06.

Contenido.- a) Solicita la exclusión de su parcela de la Unidad de Ejecución nº 1, y/o su exclusión del área reparcelable; y para el caso de no estimarse la anterior petición solicita contribuir en las cuotas de urbanización sólo en proporción a los nuevos servicios.

b) Manifiesta su intención de optar por la modalidad de retribución en terrenos.

c) Presenta su disconformidad respecto a la superficie original que aporta, que la mercantil urbanizadora establece en 3.738,31 m² (aporta informe visado con fecha 3 de marzo de 2006, por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castellón, realizado por el Arquitecto Técnico D. Francisco H. Navarro Prades, colegiado nº 165).

Informe.- a) El planeamiento aprobado establece expresamente la compatibilidad de las construcciones existentes en el momento de la aprobación del Plan Parcial –como es el caso de la vivienda propiedad del alegante-, hasta su derribo, extinción o cambio de uso.

Esta edificación propiedad del alegante únicamente cuenta con los servicios de suministro de energía eléctrica y agua, procedente ésta de un pozo privado del que no consta la preceptiva concesión otorgada por el organismo de cuenca. Respecto a este último servicio, resulta necesario su inclusión en el régimen de Actuación Integrada para asegurar una ejecución conjunta y homogénea de la obra de urbanización.

No cabrá imponer a la propiedad el pago de cuotas por el servicio de suministro de energía eléctrica, sino únicamente por los servicios de nueva implantación.

Deberá desestimarse esta alegación en lo referente a la exclusión de la parcela del área reparcelable y estimarse en lo relativo a la no imposición de los costes de urbanización correspondientes al servicio de suministro de energía eléctrica.

b) Esta modalidad de retribución era la reconocida en la proposición jurídico-económica aprobada. No obstante, como consecuencia de la estimación de la alegación nº 6 efectuada por el interesado en este mismo procedimiento (R.E. nº 3590/06), en la que solicita que se redelimiten los lindes de su parcela con el fin de que se respeten las

construcciones existentes, resulta imposible efectuar el pago en terrenos, por lo que se deberá proceder a contemplar un pago mixto, parte en terrenos y parte en metálico.

c) Al amparo de lo dispuesto en el artículo 164.5 de la LUV, con fecha 21 de marzo de 2007 se procedió a levantar acta administrativa de delimitación y medición de la finca aportada por el alegante. La superficie resultante de la medición efectuada es de 3.741,82 m² la cual queda incorporada al Proyecto de reparcelación.

A.2.- Alegación nº 6, con Reg. Ent. nº 3590/06.

Contenido.- a) Manifiesta que no se le ha notificado en legal forma el sometimiento a información pública del proyecto de reparcelación forzosa de la U.E.-1 del Sector 8.

b) Manifiesta que no debe demolerse ninguna construcción de su propiedad, debiéndose redelimitar los lindes de su parcela resultante con el fin de que se respeten sus edificaciones.

c) Manifiesta su disconformidad con el valor de las indemnizaciones, solicitando que se declare el fijado en el informe de valoración aportado.

Informe.- a) Debe advertirse, que si bien efectúa la manifestación que nos ocupa en la alegación primera de su escrito, no solicita en la conclusión de su escrito la anulación de las actuaciones efectuadas. Ello es consecuencia de que como se desprende del contenido de su escrito, ha tenido acceso y pleno conocimiento del Proyecto de Reparcelación sometido a información pública. En el acta de protocolización de la reparcelación otorgada por la Notario D^a. María-Jesús Sanmartín Argos, se hace constar que se ha dirigido carta certificada a D. Francisco Estrada Ramírez y Esposa, en el domicilio que se dispone, Avda. Barcelona, 4, en Castellón, donde se habían realizado anteriores notificaciones en este mismo expediente, figurando en el certificado de recepción de la misma, expedido por la oficina de Correos: dirección incorrecta.

Del simple análisis del contenido de la alegación planteada, se advierte que el alegante si ha tenido acceso al Proyecto de reparcelación expuesto al público, dado que en la misma se hace alusiones concretas y expresas ha diversos apartados del mismo (valoración de las indemnizaciones, demoliciones que se proponen o documentación que lo integra).

Deberá desestimarse su alegación.

b) En cuanto a lo manifestado respecto a que no debe demolerse ninguna construcción de su propiedad, debiéndose redelimitar los lindes de su parcela resultante con el fin de que se respeten sus edificaciones, resulta posible delimitar de otra forma la parcela que se le adjudique para no tener que demoler las edificaciones existentes.

Por tanto, procede aceptar ese apartado de la alegación aunque ello no suponga que tengan que conservarse la piscina, vallados, etc.

c) En cuanto al valor de las indemnizaciones, de acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, deberá excluirse el de las edificaciones que se conserven tras una nueva delimitación de la parcela resultante.

En cuanto a las demás indemnizaciones, una vez excluida la vivienda, procede aceptar lo alegado, resultando los siguientes elementos a indemnizar:

Piscina, con acabado interior a base de gres vitrificado de 4 x 4mm: 163,80 m ³ x 208,07 € m ³	34.081,87 €
Depuradora totalmente instalada.....	1.810 €
Pozo de 150 cm de diámetro y 40 m de profundidad revestido interiormente por fábrica de ladrillo, incluso equipo electromecánico.....	14.550 €
Paellero y trastero.....	8.840 €
Vallas de cerca, incluso puerta acceso y pilares.....	28.056 €
Mesas y banco fijos.....	3.400 €
Zonas ajardinadas, pasillos, aceras, solados exteriores, soleras, etc.....	16.500 €
SUBTOTAL	107.237,87 €
Depreciación según O.M. 14/07/82 del Ministerio de Economía y Comercio (B.O.E. 28/07/82) según el tipo de uso: Viviendas con vida útil prevista de entre 50 y 100 años: para 23 años de antigüedad = 28 % de 107.237,87 € Coeficiente corrector, según el nivel de conservación (en caso, Nivel 3, -- Mediana conservación, no se han cambiado las instalaciones, los servicios y cocina están obsoletos), por lo que 1 x 30026,60 €.....	<u>... - 30.026,60 €</u>
TOTAL INDEMNIZACIONES	77.211,27 €

B) Durante el período complementario de información pública.

B.1.- Alegación quinta, con Reg. Ent. nº 1621/07.

Contenido.- a) Solicita la destrucción y demolición de todas las construcciones de su finca, que valora en 246.657,64.- € según informe pericial que aporta elaborado por el arquitecto Sr. Navarro.

b) No está de acuerdo con la situación de la finca resultante que se le adjudica y con la forma irregular de la misma.

c) Existe un agravio comparativo con respecto a otras fincas resultantes, ya que su finca no tiene acceso rodado por el linde norte y no tendrá la condición de solar.

d) La tasación de las construcciones efectuada por el arquitecto D. Javier Gonzalvo se ha realizado de manera parcial y arbitraria.

Informe.- a) El artículo 168 de la LUV, establece como carga de urbanización de la actuación, sin que constituya remuneración al Urbanizador, únicamente la destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento, esto es, los considerados incompatibles con el planeamiento. En la presente actuación, en su documento de planeamiento, se contempla la compatibilidad de las viviendas existentes, por lo que no procederá su indemnización.

El ROGTU, en su artículo 373, que desarrolla el artículo 162.3 de la LUV, contempla la posibilidad de que el propietario renuncie a la adjudicación de parcela de resultado a cambio de una compensación en dinero. Esta posibilidad que se concede al propietario se encuentra sujeta a una serie de requisitos (deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa durante la información pública del expediente de reparcelación). Esta posibilidad, que supondría la compensación económica al propietario, y su exclusión del proceso urbanístico, no ha sido utilizada por el interesado.

En consecuencia, no procederá indemnizar al propietario por aquellos derechos o bienes que sean compatibles con la actuación.

Deberá desestimarse su alegación.

b) La situación de la finca adjudicada se corresponde casi en su totalidad con terrenos provenientes de la finca original, por lo que es correcta su ubicación desde el punto de vista de la legalidad urbanística. La forma irregular de la parcela resulta de acuerdo con el mantenimiento de las construcciones existentes, que el propietario solicita expresamente en su alegación nº 6, R.E. 3590/06.

Deberá desestimarse su alegación.

c) La parcela adjudicada al alegante estará dotada de todos los servicios que otorgan la condición de solar (artículo 11 de la LUV). En particular, y en cuanto al acceso rodado al que se refiere el interesado, se urbanizarán todos los viales a los que da frente la parcela adjudicada.

Deberá desestimarse su alegación.

d) En cuanto a la tasación de las construcciones procede remitirse a lo especificado en anteriores apartados de este informe respecto a esta misma cuestión.

- Alegaciones presentadas por D. Vicente Ramón Trilles Lázaro (Reg. Ent. nº 3008/06).

Contenido.- a) Solicita que se rectifique la superficie aportada a la actuación y se reconozca la reserva de aprovechamiento correspondiente a la cesión de los terrenos efectuada con motivo de la ejecución del denominado “vial de la Rachina”.

b) Que la finca que se le ha adjudicado se sitúe lo más próximo posible a la ubicación de la finca inicial, y subsidiariamente, en el supuesto de justificarse un impedimento que permita cumplir con el criterio de proximidad, se le aplique un coeficiente de localización de 1,5.

Informe.- a) Según consta en el Proyecto de reparcelación sometido a información pública (finca 10 de las aportadas), la superficie total de la parcela propiedad del alegante es de 7.611,66 m², de los cuales 562, 21 m² se encuentran incluidos en el sector nº 8 del PGOU, 4.016,97 se encuentran incluidos en el sector nº 9 del PGOU, y 3.032,48 corresponden a la actual rotonda que forma parte del trazado del vial de la Rachina.

En el acta de cesión de terrenos, de fecha 26 de abril de 2001, de la que el alegante acompaña a su escrito fotocopia de la misma, se reconoce que “el aprovechamiento correspondiente a la superficie realmente cedida deberá consolidarse en el ámbito de la actuación”.

En la citada acta de cesión no se concreta el aprovechamiento que corresponde al sector nº 8, ahora en fase de gestión, sino que establece que el aprovechamiento deberá consolidarse en el ámbito de la actuación, entendiéndose éste como el Sector en que se encuentre incluido.

Dado que la finca inicial se encuentra incluida en distinta proporción en la Unidad de Ejecución nº 1 del sector nº 8 y en el Sector nº 9, resulta razonable que el aprovechamiento correspondiente a los 3.032,48 m²_s cedidos, se impute a los sectores nº 8 y 9 en la misma proporción en que la finca original se encuentre afectada por los sectores.

En consecuencia, deberán asignarse a la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector nº 8, el tanto por ciento de aprovechamiento correspondiente a los 562,21 m²_s (12,27 %), esto es: 372,11 m²_s.

Deberá estimarse la alegación en este punto y figurar como superficie aportada en el Proyecto de reparcelación la de 932,12 m²_s (562,21 + 372,11).

b) El artículo 174 de la LUV establece como criterios de adjudicación de las fincas de resultado en el Proyecto de reparcelación, el criterio de superposición y subsidiariamente el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada.

En este caso no es aplicable el primer criterio dado que la finca inicial está situada sobre terreno destinado a vial.

Del examen del plano nº 7 “fincas iniciales y fincas resultantes, superpuestas”, del Proyecto sometido a información pública se observa que no se ha cumplido el criterio de proximidad.

Deberá estimarse la alegación en este punto.

Como consecuencia de la presente alegación, la superficie y ubicación de la finca adjudicada ha sido modificada en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación presentado por el Urbanizador.

- Alegaciones presentadas por D^a. Ana María Sánchez Pendón.

A) Durante el período de información pública.

A.1.- Alegación nº 4, con Reg. Ent. nº 2474/06.

Contenido.- a) Manifiesta que se ha incumplido el artículo 166 de la LUV.

b) Solicita la retribución en metálico al urbanizador.

Informe.- a) En virtud de lo establecido en el artículo 46.3 de la LRAU, legislación aplicable a la tramitación del Programa de Actuación Integrada, las notificaciones referentes a su aprobación y adjudicación se han efectuado con quien consta como titular catastral, D. Felipe Veles Bernat.

Según consta en el Acta de protocolización otorgada por la Notario D^a. María-Jesús Sanmartín Argos, en la tramitación del Proyecto de reparcelación, se ha efectuado la notificación a D. Felipe Veles Bernat y D^a. Ana María Sánchez Pendón, titulares registrales en sociedad de gananciales de la finca afectada, en el domicilio que se dispone, Urb. L'Abeller, Partida Benadresa, en Castellón, figurando en el certificado de recepción de la misma, expedido por la oficina de Correos: desconocido/a.

Se ha procedido a publicar los anuncios de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 5.380, de fecha 3 de noviembre de 2006, y en el Diario Levante El Mercantil Valenciano, de fecha 28 de septiembre de 2006, en los que se hace constar expresamente, a los efectos del artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del

Procedimiento Administrativo Común, la notificación a D. Felipe Veles Bernat y D^a. Ana María Sánchez Perdón.

b) Según hace constar en su escrito, el alegante ha manifestado al Agente Urbanizador su voluntad de optar por la modalidad de retribución en metálico, no constando en el expediente que se haya constituido garantía al respecto. Según lo dispuesto en el artículo 71.3 de la LRAU, de aplicación en el presente procedimiento, la solicitud de pago en metálico al urbanizador deberá acompañarse de garantía, real o financiera, bastante, que asegure el desembolso de la retribución con carácter previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra su liquidación. Esta garantía deberá ser conforme al presupuesto de cargas, incrementada en el presente procedimiento en un porcentaje igual a la garantía de promoción constituida por el urbanizador, en este caso el 7 %.

Por tanto, el Urbanizador deberá requerir al alegante para que formalice la oportuna garantía.

B) Durante el período complementario de información pública.

B.1.- Alegación primera, con Reg. Ent. nº 1398/07.

Contenido.- Presenta escritura para acreditar el cese del proindiviso de la parcela originaria nº 94 y la adjudicación a su favor de la misma.

Informe.- Deberá constar como propietaria de la finca aportada nº 17, D^a. Ana María Sánchez Pendón.

- Alegación presentada por D^a. Pilar Moratalla Tomás (R.E. 1526/07).

Contenido.- a) Manifiesta que es propietaria de la finca aportada nº 91, y que la finca adjudicada (F-2) no coincide en su ubicación con la finca inicial, por lo que solicita que se superpongan las mismas en la manzana C.

b) Solicita también que se mantengan los metros que figuraban en el Proyecto de reparcelación sometido a información pública (380,75 m²).

Informe.- a) El artículo 174 de la LUV establece como criterios de adjudicación de las fincas de resultado en el Proyecto de reparcelación, el criterio de superposición y subsidiariamente el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada. En este caso resulta aplicable el primer criterio.

De acuerdo con los criterios referidos, la finca adjudicada deberá emplazarse, con el fin de lograr una buena configuración del conjunto de las parcelas, en la esquina sur de la manzana C, con fachada a los viales V-1 y V-5.

Deberá estimarse la alegación en este punto.

b) Como resultado de la alegación efectuada por el propietario de la finca resultante F-3, D. Vicente Ramón Trilles Lázaro (alegación nº 3) se ha computado a su favor, como derecho aportado, la reserva de aprovechamiento efectuada con motivo de la ejecución del denominado “vial de la Rachina”. Esta circunstancia provoca una disminución proporcional de la totalidad de las fincas resultantes, correspondiéndole a la finca F-2, una pérdida de 1,82 m² respecto al proyecto sometido a información pública.

- Alegación presentada por D^a. Mercedes Barrachina Doménech (R.E. 1587/07).

Contenido.- Solicita que se le justifique la disminución de la superficie adjudicada correspondiente a la finca F-5 (1.662,94 m²) con respecto a la superficie de la finca que consta en el proyecto sometido a información pública, finca F-4 (1.671,12 m²) y que se acredite si la disminución de fincas es proporcional a la totalidad de las mismas.

Informe.- Como resultado de la alegación efectuada por el propietario de la finca resultante F-3, D. Vicente Ramón Trilles Lázaro (alegación nº 3), se ha computado a su favor, como derecho aportado, la reserva de aprovechamiento efectuada con motivo de la ejecución del denominado “vial de la Rachina”. Esta circunstancia provoca una disminución proporcional de la totalidad de las fincas resultantes, correspondiéndole a la finca F-5, una pérdida de 8,18 m² respecto al proyecto sometido a información pública.

- Alegación efectuada por la mercantil MORONAVES, SL (R.E. 1593/07).

Contenido.- Presenta valoración, elaborada por el Arquitecto D. Javier Gonzalvo Lucas, contradictoria en relación con la presentada por D. Francisco Estrada Ramírez con fecha 26 de marzo de 2006. Ascende la valoración total a 78.727,89.- €

Informe.- Dado que no se contempla en la presente actuación la demolición de las viviendas compatibles con el planeamiento, y no estimándose suficientemente justificados los valores propuestos por el alegante, procede desestimar la alegación en cuestión.

- Valoración del arbolado efectuada por la mercantil MORONAVES, SL (R.E. 1363/07).

Respecto a la valoración del arbolado que acompaña el Agente Urbanizador en su informe de alegaciones presentado con fecha 2 de mayo de 2007, Reg. Ent. 1363/07, procede estimar la misma, atendiendo en cuanto a las valoraciones de los elementos pertenecientes a las fincas propiedad de D. Antonia Andreu Benet y D. Francisco Estrada Ramírez, a lo dispuesto en el presente informe respecto a la contestación de las alegaciones por los mismos formuladas.

IV.- El cobro de las cuotas de urbanización deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 377 del ROGTU.

V.- De conformidad con lo dispuesto con el artículo 21.1 j) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, corresponde la competencia para la aprobación de este documento al Alcalde. No obstante, la citada competencia fue delegada en la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento mediante resolución de fecha 18 de junio de 2003, Decreto 102/2003.

Visto el informe elaborado conjuntamente por el Técnico de Administración General y el Arquitecto Municipal con fecha 26 de julio de 2007.

La Junta de Gobierno Local, por el voto favorable de la totalidad de sus miembros, en votación ordinaria, ACUERDA:

Primero.- Resolver, en el sentido que se establece en la parte expositiva del presente acuerdo, las alegaciones efectuadas durante el período de información pública y el período complementario de información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa del P.A.I. de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector nº 8 del PGOU de Sant Joan de Moró.

Segundo.- Aprobar el Texto refundido del Proyecto de reparcelación presentado con fecha 2 de mayo de 2007 por el Agente Urbanizador, la mercantil “Moronaves, SL”, correspondiente al Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector 8, en suelo urbanizable industrial, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Joan de Moró, en el que se deberán incorporar las modificaciones que se desprenden de la parte expositiva del presente acuerdo.

Tercero.- Incluir en el Inventario de Bienes Municipal con la calificación de bien de dominio público de uso público las parcelas señaladas como vial y zona verde.

Cuarto.- Aprobar la cuenta de liquidación provisional incluida en el proyecto de reparcelación, en la que se deberán incluir las modificaciones que se deriven del presente acuerdo.

Quinto.- Aceptar la compensación del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Sant Joan de Moró, por el precio de 163.157,91.- € IVA no incluido. El pago por la adquisición del citado excedente de aprovechamiento se efectuará con anterioridad al inicio de las obras de urbanización.

Sexto.- Aprobar el calendario de pagos de las cuotas de urbanización presentado por el Urbanizador, que deberá efectuar expresamente los requerimientos de pago a los deudores de las cuotas para poder recaudar su retribución, y cuyos requerimientos deberán tener el contenido mínimo siguiente:

- Sujeto pasivo, NIF, domicilio fiscal y número de parcela.
- Importe de la cuota de urbanización, desglosando los conceptos de costes que se repercutan que forman la base imponible y el IVA correspondiente.

- Plazo y lugar para efectuar el ingreso (según el artículo 163 de la LUV, un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación).
- Indicar que podrá interponer las acciones legales que considere oportunas y la posibilidad de que el urbanizador podrá utilizar el procedimiento de apremio en caso de impago con los recargos y gastos correspondientes.
- La notificación se acompañará de copia de la certificación parcial de las obras correspondiente y del acuerdo de su aprobación por parte del Ayuntamiento.

No se podrá efectuar el cobro de las cuotas de urbanización a los propietarios sin la previa aprobación de las cuotas por el Ayuntamiento.

Séptimo.- En caso de que el urbanizador reclame la utilización del procedimiento de apremio para el cobro de las cuotas de urbanización impagadas por parte de los propietarios, deberá presentar en este Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Hoja relacionada de los impagos (firmada por persona competente y sello del agente urbanizador).
- Copia compulsada de los documentos acreditativos de las notificaciones individualizadas de las cuotas de urbanización.
- Copia compulsada de los documentos notificados, o en su defecto, del pacto suscrito entre el Agente Urbanizador y el propietario.
- Declaración firmada por el representante legal del agente urbanizador de que las cuotas están impagadas a la fecha de la petición tras el transcurso del plazo indicado en la notificación individualizada.

El Ayuntamiento emitirá las correspondientes certificaciones de descubierto y dictará providencia de apremio, dando traslado de todo ello al Servicio Provincial de Recaudación de la Excma. Diputación Provincial de Castellón, al objeto de que continúe con el procedimiento recaudatorio de acuerdo con la legislación aplicable.

Octavo.- Requerir al urbanizador para que:

- a) Presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad nº 3 de Castellón, el documento de reparcelación aprobado, una vez sea éste firme en vía administrativa.
- b) Presente, una vez que el presente acuerdo adquiera firmeza, 4 copias visadas por los colegios profesionales correspondientes, del Proyecto de reparcelación aprobado, en el que se recojan las modificaciones que se desprenden del presente acuerdo.
- 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.

- d) Con anterioridad al inicio de las obras deberá aportarse copia en soporte informático del proyecto de reparcelación, tanto de su documentación gráfica como escrita, en donde se recoja el deslinde del perímetro exterior de la actuación, las superficies reales de las parcelas privadas y de dominio público resultantes, y en donde consten las bases de replanteo de las parcelas.

Antes de la firma del Acta de comprobación del replanteo se procederá a efectuar sobre campo el deslinde exterior de la actuación.

Noveno.- Facultar al Sr. Alcalde, o a quien legalmente le sustituya, para dictar y suscribir los documentos que resulten necesarios en orden a la plena ejecución del presente acuerdo.

Décimo.- Notificar el presente acuerdo al Urbanizador y a los interesados, advirtiéndoles que contra la aprobación del Proyecto de reparcelación 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.”

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 nueve de agosto de dos mil siete.

**Vº Bº
EL ALCALDE**

Fdo.: Vicente Sales Renau.