

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Canals

2024/05148 Anuncio del Ayuntamiento de Canals sobre la aprobación del Estudio de Detalle y el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche C/ Castell de Montesa.

ANUNCIO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 del Texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, se procede a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de:

- Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Canals, en sesión ordinaria celebrada el 30 de noviembre de 2023, en relación a la aprobación del Estudio de Detalle y el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche c/ Castell de Montesa de Canals. (Anexo I - CSV: M9AC JCVN PJPP RZFR VTEC y URL de validación: <https://canals.sede.dival.es/>).

VER ANEXO

- Resolución de la concejalía delegada de urbanismo 858/2024, de 11 de abril de 2024, en relación al cumplimiento del condicionante al que se había supeditado la eficacia de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche c/ Castell de Montesa y su inscripción en el Registro de Programas de Actuaciones Integradas del Ayuntamiento de Canals (Anexo II - CSV: M9AA ACYN N9LF XD7H DPCV y URL de validación: <https://canals.sede.dival.es/>).

- Convenio de Programación (ANEXO III) (CSV: M9AC J3L9 VED4 YAQ3 FX7Y y URL de validación: <https://canals.sede.dival.es/>).

El Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche c/ Castell de Montesa de Canals ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Programas de Actuación Integrada, Sección Primera, con el número 2024/01, en fecha 10 de abril de 2024.

Canals, a 12 de abril de 2024. —El alcalde presidente, Ignacio Mira Soriano.



ANEXO I

“6. PROPOSICIÓN DE L'ALCALDIA-PRESIDÈNCIA EN RELACIÓ A L'APROVACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL I EL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ RESIDENCIAL EIXAMPLE C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS. (EXP. 996249E)

....

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Vista la solicitud de fecha 27 de noviembre de 2021, con registro municipal de entrada 2021011452, efectuada por la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., en la que, con carácter previo a la formulación de la presentación de Documento de Inicio, se remite solicitud de inicio del PAI de la UE en suelo urbano residencia ensanche C/ Castell de Montesa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 127.3 del Decreto 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP).

2.- Vista la Resolución número 2047/2021, de 30 de diciembre de 2021, del Concejal delegado de urbanismo en relación a la aprobación del informe urbanístico referente a la solicitud de inicio del PAI de la UE en suelo urbano residencial ensanche, calle Castell de Montesa, en la que se aprueba el informe urbanístico expedido por el arquitecto colegiado 02459 del COACV (en funciones de asistencia técnica según Resolución de Alcaldía 873/2021, de fecha 16 de junio de 2021), de fecha 28 de diciembre de 2021.

3.- Vista la solicitud de fecha 8 de abril de 2022, con registro municipal de entrada 3803/2022, de la mercantil “MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.” mediante la que se presenta el Documento de Inicio para el desarrollo de la unidad de ejecución en suelo urbano C/ Castell de Montesa, que contiene el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Estudio de Detalle que acompañará al Programa de Actuación Integrada correspondiente, junto con los estudios complementarios (Estudio de Integración Paisajística y Estudio de Inundabilidad).

4.- Visto el informe el informe técnico del arquitecto colegiado 02459 del COACV (en funciones de asistencia técnica según Resolución de Alcaldía 101/2022, de fecha 24 de enero de 2022) de fecha 6 de mayo de 2023, obrante en el expediente, sobre la documentación integrante del Programa a efectos de su sometimiento a información pública, y en el que, en relación a la cesión de aprovechamiento urbanístico que correspondería a la administración, en el apartado dieciséis, establece:

“De conformidad con el artículo 82 TRLOTUP habrá que justificar en la proposición Jurídico-Económica el aprovechamiento que correspondería a la administración o la inaplicabilidad del mismo.”

5.- Vista la Resolución de la Concejalía delegada de urbanismo número 911/2022, de 26 de mayo, en relación a la admisión a trámite del documento de inicio del programa de actuación integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche c/ Castell de Montesa de Canals e inicio de la tramitación del programa de actuación integrada de la citada unidad de ejecución, en la que se resuelve:

“Primero.- Admitir a trámite la solicitud de inicio para el desarrollo de la unidad de ejecución en suelo urbano C/ Castell de Montesa, presentada por la mercantil “MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.”, comprensiva de Documento inicial estratégico y borrador del Estudio de Detalle, junto con el estudio de integración paisajística y el estudio de inundabilidad.

Segundo.- Remitir a la Alcaldía-Presidencia, en su condición órgano ambiental, una vez haya tomado conocimiento el órgano sustantivo, el Documento inicial estratégico incorporado al Documento de Inicio para el desarrollo de la unidad de ejecución en suelo urbano C/ Castell de Montesa, junto con la documentación que la acompaña, de dar inicio al procedimiento de tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica, y en concreto, comprobada ésta, la someta a



consultas de las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, en los términos establecidos en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP.”

6.- Visto que en el Pleno de 26 de mayo de 2022 (minuta 05/22), se dio cuenta al pleno de la Resolución de la Concejalía delegada de urbanismo número 911/2022, de 26 de mayo, en relación a la admisión a trámite del documento de inicio del programa de actuación integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche c/ Castell de Montesa de Canals e inicio de la tramitación del programa de actuación integrada de la citada unidad de ejecución.

7.- Visto que por Resolución de la Alcaldía-Presidencia número 1174/2022, de 6 de julio de 2022, se resuelve:

“Primero.- Someter el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, durante un plazo de treinta días hábiles mediante su inserción en el tablón de anuncios municipal.

Segundo.- Solicitar informe de las siguientes administraciones públicas y/o entidades interesadas:

- a) Dirección General de Cultura y Patrimonio.
- b) Servicio Territorial de la Consellería de Política Territorial:
 - PATRICOVA
 - Mobilitat sostenible.
 - Carreteres.
- c) Consellería de Agricultura.
- d) EPSAR.
- e) Confederación Hidrográfica del Júcar
- f) Policía Local
- g) Iberdrola”

8.- Visto que, tras la tramitación correspondiente, en fecha 2 de diciembre de 2022, por la Alcaldía-Presidencia se dicta la Resolución 2254/2022, por la que se emite el Informe ambiental y Territorial Estratégico favorable por el procedimiento simplificado en el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico del Estudio de Detalle y Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencia ensanche “c/ Castell de Montesa” con las siguientes condiciones:

- Se realizará una adecuada transición de la manzana urbana con el suelo no urbanizable en estado rural, limitando la altura a dos plantas y 9 metros a la cornisa, y se plantará arbolado y setos para su correcta integración visual.

- Se dotará de arbolado y de dimensiones adecuadas a las aceras de viarios que recaen al residencial preexistente y al casco urbano, al objeto de facilitar una movilidad peatonal amable y segura.

9.- Visto que el anterior informe ambiental se publica en el DOGV núm. 9513 de 17 de enero de 2023.

10.- Visto que, por la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., en fechas 22 y 23 de enero de 2023, con registro municipal 618/2023 y 658/2023, respectivamente, se presenta la versión íntegra del Estudio de Detalle y Documentación del Programa de Actuación Integrada, solicitando la continuación de la tramitación administrativa del expediente.

11.- Visto el informe jurídico del Técnico de Administración General, Jefe del Servicio de Urbanismo, Obras Públicas y Actividades en funciones conforme a Resolución núm. 454/2022, de 25 de marzo de 2022, en relación al sometimiento a información pública y consultas del estudio de detalle y el programa de actuación integrada, en el que, expresamente, se hacía constar que dicha exposición no prejuzgaba el contenido material de la referida documentación, estableciéndose, en el fundamento jurídico D, que:

“Por el técnico que suscribe, vista la documentación aportada, y sin que ello suponga prejuzgar el contenido de la misma ni presuponer un informe favorable a su aprobación ni condicione la



posibilidad de solicitar las subsanaciones que resulten necesarias tras su análisis exhaustivo, se considera suficiente la misma para permitir la exposición pública del Programa de Actuación Integrada y el Estudio de Detalle que incorpora.”

12.- Visto que, por Resolución de la concejalía delegada de Urbanismo, Obras Públicas y Actividades núm. 244/2023, de 10 de febrero, se ha resuelto:

“Primero.- Someter el Programa de Actuación Integrada y Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución c/ Castell de Montesa a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, durante un plazo de cuarenta y cinco días hábiles mediante su publicación en el DOGV y en un periódico de gran difusión y su inserción en el tablón de anuncios municipal y en la web municipal, pudiendo consultar la documentación en la dirección electrónica <https://transparencia.canals.es/territori/info-publica-planejament>”

13.- Visto que, en fecha 8 de marzo de 2023 se publicó en el tablón de anuncios municipal y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana número 9549, el correspondiente anuncio relativo a la información pública de la propuesta del Programa de Actuación Integrada y Estudio de detalle de la unidad de ejecución en la calle del Castell de Montesa, sometiéndose a información pública y consultas por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, plazo que finalizó el quince de mayo de 2023.

14.- Visto que durante el plazo de información pública y consultas se han formulado las siguientes alegaciones:

- Alegación efectuada por D. Juan José Ballester Paz en fecha 20 de marzo de 2023, con registro municipal de entrada 2780/2023.

- Alegación efectuada por D. Albert Vila Josa, en nombre y representación de la mercantil IMMOFARRERA PATRIMONI, S.L., en fecha 19 de abril de 2023, con registro municipal de entrada 3909/2023.

Y los siguientes informes:

- Informe del Servicio de Planificación la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad sostenible de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de fecha 23 de febrero de 2023, con registro municipal de entrada 1848/2023.

- Informe del Servicio Territorial de Valencia de Urbanismo de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de fecha 23 de febrero de 2023, con registro municipal de entrada 1854/2023.

- Informe Iberdrola de fecha 27 de marzo de 2023, con registro municipal de entrada 3098/2023, de 29 de marzo de 2023.

- Informe del Servicio de Planificación la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad sostenible de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de fecha 24 de marzo de 2023, con registro municipal de entrada 2966/2023.

- Informe del Jefe de explotación de la zona “La Costera” de la mercantil Global Omnium de fecha 13 de abril de 2023, con registro municipal de entrada 3762/2023.

15.- Visto que, por la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., en fecha 16 de mayo de 2023, con registro municipal de entrada 4951/2023, se presenta escrito de contestación a las alegaciones.

La citada solicitud se acompaña de la siguiente documentación adaptada a las alegaciones cuya estimación se propone:

a) Versión Final del Estudio de Detalle del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia).

b) Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo Urbano, incluyendo la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, acompañadas de:

- Informe de viabilidad económica.
- Informe de sostenibilidad financiera.
- Informe de impacto de género
- Informe de valoración y



- Proyecto de urbanización.
- c) Propuesta de convenio urbanístico.

En la propuesta presentada no se contempla la cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Canals porque, según se indica en el apartado IV.5.2 de la Proposición Jurídico-Económica, el promotor de la actuación considera que se trata de un suelo urbano que podría desarrollarse por actuación aislada al estar los terrenos parcialmente urbanizados, incluso edificados, además de que no preverse en el vigente Plan General ninguna unidad de ejecución para su desarrollo, *“considerando patrimonializados los derechos edificatorios, sin más obligaciones que el completar la urbanización existente”*.

16.- Visto el informe técnico de la arquitecta municipal de fecha 19 de mayo de 2023, obrante en el expediente, con CSV: M9AC AKAF UDAD ZJEP KCF7 y URL de validación <https://canals.sede.dival.es>, que, en lo referente a la estimación y/o desestimación de las alegaciones presentadas, informa:

“PRIMERO.- Juan José Ballester Paz ha presentado alegación en fecha 20/03/2023 (R.E. 2780/2023) en la que solicita *“que se modifiquen los planos correspondientes, para poder disponer de zona para aparcar en la calle Castell de Montesa y dar servicio a las naves industriales existentes”*.

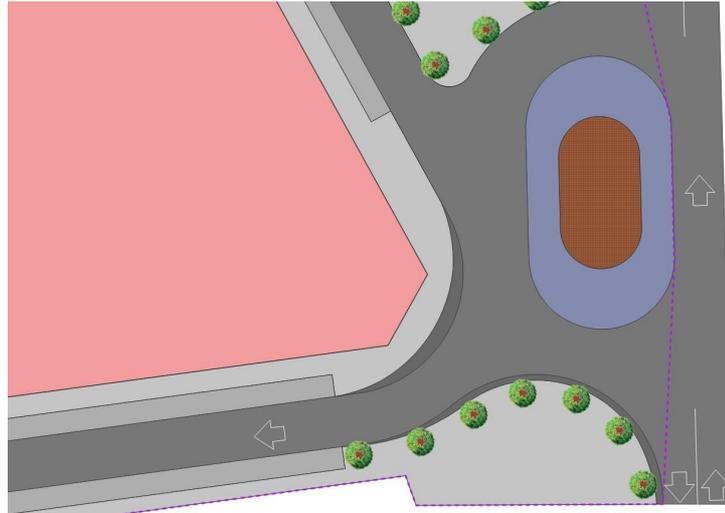
Se han valorado conjuntamente las variadas actividades cotidianas en el entorno urbano, como son, la movilidad de las personas, su accesibilidad a bienes y servicios, la movilidad de vehículos particulares y de transporte de mercancías, así como el estacionamiento de vehículos. Se considera que el ancho de vial de la calle Castell de Montesa no permite la ampliación de zona de aparcamiento sin que se vean afectados los carriles de circulación que se han considerado óptimos para el correcto funcionamiento del ámbito. En virtud de lo expuesto anteriormente, se **desestima** la alegación presentada.

SEGUNDO.- La mercantil INMOFARRERA PATRIMONI SL ha presentado documento en fecha 19/04/2023 (R.E. 3909/2023) en el cual se relacionan diferentes alegaciones. Se procede a informar al respecto a cada una de ellas:

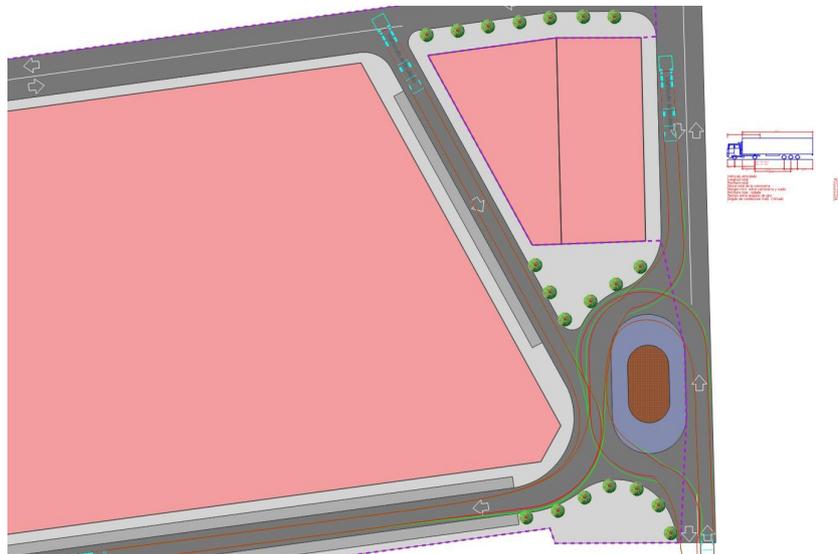
1ª) GEOMETRÍA DE LA ROTONDA PREVISTA EN LA AVDA. CORTS VALENCIANES. Proponen el siguiente cambio en la geometría de la rotonda alegando insuficiencia en la superficie de calzada destinada a los giros de camiones articulados y/o de larga longitud:



En la propuesta inicial planteada por la Promotora ya se garantizaba la correcta circulación de vehículos mediante un sistema de pavimento pisable en la zona exterior de la rotonda. No obstante, en vistas de una mejoría clara para el tráfico, la Promotora presenta en su documento de respuesta a las alegaciones una propuesta alternativa con algunos ajustes en las aceras perimetrales de la rotonda para permitir con un margen mayor el paso de los vehículos articulados y de grandes dimensiones. En la siguiente imagen se puede apreciar la reducción de las aceras respecto a la propuesta inicial:



A continuación, se muestran todos los giros previstos que se pueden realizar en la rotonda, simulación realizada para camiones articulados de 16 metros de longitud:



Se estima correcta la propuesta alternativa aportada por la Promotora y, por tanto, se **desestima** esta alegación. Se mantiene la geometría de la rotonda, si bien se modifican levemente las aceras perimetrales para garantizar el correcto tránsito de los vehículos.

2ª) SENTIDOS DE CIRCULACIÓN DE LOS VIALES PROPUESTOS. La alegación propone dos alternativas de cambio de sentidos de circulación en el vial situado al este de la



actuación: bien dotar al vial de doble sentido; bien conservar un sentido único, pero cambiando el mismo de forma que la circulación se realice de sur a norte.

Por un lado, la propuesta de instaurar un doble sentido no tiene cabida ya que el ancho del vial es insuficiente para ello. Además, se generaría un cruce complicado entre la nueva calle y la calle Castell de Montesa, que resultaría peligroso y complicado en su articulación por incluir giros invadiendo la calzada contraria. Por otra parte, la propuesta de invertir el sentido actual no puede tener acogimiento favorable ya que ello implicaría una reducción considerable del espacio peatonal existente al sur del bloque residencial, con el fin de poder cumplir con los radios de giro necesarios para garantizar una correcta salida de los vehículos desde la rotonda hacia el vial en cuestión. Por todo ello, se **desestima** esta alegación.

3ª) OBRAS DE INTERÉS A PROPIETARIOS EXTERNOS. Solicitan realizar una cuantificación justificada de las cargas de urbanización asociadas a propietarios externos, detrayendo las mismas de las previstas en la Proposición Jurídico-Económica sometida a información pública.

Se considera adecuado y proporcionado que se separen los costes relativos a las obras de interés a propietarios externos a la unidad y se detraiga el importe correspondiente a los propietarios de la unidad. En el documento de respuesta a las alegaciones presentado por la Promotora indican que en la nueva versión de la Proposición Jurídico-Económica ya se calcula el importe de las cantidades a repercutir a los propietarios externos, que no son otras que, las correspondientes al 50% del vial en su linde norte. Se **estima** esta alegación.

4ª) DISCONFORMIDAD CON DETERMINADAS SOLUCIONES TÉCNICAS ADOPTADAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. Este apartado alberga las siguientes alegaciones respecto a diferentes soluciones técnicas previstas:

4.1) RASANTE DEL VIAL N°1. Proponen una reducción importante del volumen de rellenos en la calle Castell de Montesa.

Se considera que la mejor solución para mantener un equilibrio entre el volumen de rellenos y la pendiente resultante final, está en un término medio entre ambas propuestas. Por tanto, se modifica la propuesta inicial reduciendo parcialmente el volumen de relleno. Se **estima parcialmente** esta alegación.

4.2) CONDUCCIONES COLECTOR. Proponen un cambio en la solución constructiva de las conducciones de la red de saneamiento que genere una reducción de costes: bien modificando el material de las canalizaciones; bien suprimiendo la protección que aporta el hormigonado.

Se considera que el material propuesto inicialmente -PVC de doble pared con rigidez anular nominal 8 kN/m², colocadas sobre solera de hormigón en masa y relleno lateral y superior de hormigón- es adecuado y cumple con los mínimos establecidos en la normativa vigente respecto a seguridad y calidad. No se considera prudente reducir la calidad de los materiales ni la protección de las conducciones, cuestión que podría derivar en futuros inconvenientes en una canalización enterrada, con la consecuente problemática en el mantenimiento y conservación de las instalaciones. Por tanto, se **desestima** esta alegación.

4.3) DIMENSIONES RIGOLA. Se propone un cambio en las dimensiones de la rigola, de manera que ésta sea de espesor constante de 6 cm.

Se considera adecuada una rigola de espesor constante en lugar de espesor variable. No obstante, respecto al canto de la misma, por motivos de seguridad y calidad constructiva éste debería tener al menos 10 cm. Por tanto, las dimensiones de la rigola de hormigón finalmente serán de **10x20x50 cm**. Se indica en el documento de respuesta a las alegaciones presentado por la Promotora que se modifica el Proyecto de Urbanización, incluyendo una rigola de espesor constante de 10 cm. Se **estima parcialmente** esta alegación según las determinaciones indicadas.



4.4) EVACUACIÓN IMBORNALES. Proponen un cambio en la solución constructiva de los colectores para la evacuación de imbornales, que genere una reducción de costes: bien retirando el refuerzo del PVC; bien suprimiendo la protección que aporta el hormigonado.

Se considera que el material propuesto inicialmente -PVC de doble pared de diámetro nominal 250 mm, colocado sobre solera de hormigón y relleno lateral y superior- es adecuado y cumple con los mínimos establecidos en la normativa vigente respecto a seguridad y calidad. No resulta prudente reducir la calidad de los materiales ni la protección de las conducciones, cuestión que podría derivar en futuros inconvenientes en una canalización enterrada, con la consecuente problemática en el mantenimiento y conservación de las instalaciones. Por tanto, se **desestima** esta alegación.

4.5) CUBRICIÓN ACEQUIA. Se solicita la no cubrición de la acequia que discurre por lo que será la acera norte de la calle Castell de Montesa.

Se considera más favorable la no cubrición de la acequia que la cubrición de la misma, debido a la importancia de las canalizaciones de riego en el municipio de Canals. Por tanto, la acequia se mantendrá abierta a los efectos de facilitar su mantenimiento y uso. Deberán instalarse medidas suficientes para la protección frente a caídas en todo el trazado de la acequia. Al respecto se pronuncia la Promotora en su documento de respuesta a las alegaciones presentadas, se pondrá un bordillo alto y bien señalizado que separe con claridad la zona urbanizada de la no urbanizada para evitar problemas de seguridad vial. Se **estima** esta alegación.

5ª) INDEFINICIONES Y CONTRADICCIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. Este apartado alberga las siguientes alegaciones respecto a diferentes cuestiones del proyecto de urbanización:

5.1) INFORME GEOTÉCNICO. Se solicita la realización de un estudio geotécnico que permita concretar el tipo de explanada a realizar.

Deberá tenerse en cuenta el contenido del estudio geotécnico y actualizar el proyecto de urbanización en función de los resultados obtenidos. En este sentido, cabe destacar que en el proyecto de urbanización se ha considerado la situación más desfavorable. En el documento de respuesta a las alegaciones presentado por la Promotora, se indica que el informe geotécnico se está llevando a cabo (incorporan encargo del mismo) y que sus resultados se incorporarán al Proyecto de Urbanización. Se **estima** esta alegación.

5.2) ACOMETIDAS SANEAMIENTO. Se solicita plantear una solución homogénea en las acometidas de saneamiento, en todos los documentos del proyecto, y en el caso de mantener el refuerzo de hormigón, que se modifique el material de la conducción.

No se considera prudente reducir la calidad de los materiales empleados ni el refuerzo de hormigón, cuestión que podría derivar en futuros inconvenientes en una canalización enterrada, con la consecuente problemática en el mantenimiento y conservación de las instalaciones. Sin embargo, sí se considera conveniente la homogeneización de las soluciones planteadas. En el documento de respuesta a las alegaciones presentado por la Promotora, se indica que en los documentos del proyecto de urbanización se ha homogeneizado la solución planteada y de acuerdo a los criterios consultados con el ayuntamiento, se mantiene tanto la solución constructiva de refuerzo con hormigón, como el material de las conducciones. Se **estima parcialmente** esta alegación según las determinaciones indicadas.

5.3) ARQUETAS REGISTRO ALUMBRADO EXTERIOR. Se han detectado errores en las partidas 5.1.3.5 y 5.1.3.6.



En el documento de respuesta a las alegaciones presentado por la Promotora, se indica que se modifica el presupuesto del proyecto de urbanización en el sentido indicado. Se **estima** esta alegación.

6ª) DISCONFORMIDAD CON DETERMINADOS PRECIOS UNITARIOS. Se han detectado errores en las unidades de obra 2.5, 2.6, 2.7, 4.1.1, 4.2.2, 4.2.3, 5.5.2 y 5.5.3.

En el documento de respuesta a las alegaciones presentado por la Promotora, se indica que se modifica el proyecto de urbanización, incluyendo el cuadro de precios descompuestos y revisando los mismos. Se **estima** esta alegación.

EN RESUMEN, visto el contenido de las alegaciones presentadas por los interesados,

Se **estiman** las siguientes alegaciones:

- OBRAS DE INTERÉS A PROPIETARIOS EXTERNOS
- NO CUBRICIÓN DE ACEQUIA
- INFORME GEOTÉCNICO
- ARQUETAS REGISTRO ALUMBRADO EXTERIOR
- DISCONFORMIDAD CON DETERMINADOS PRECIOS UNITARIOS

Se **estiman parcialmente** las siguientes alegaciones:

- RASANTE DEL VIAL 1. Se reduce parcialmente el volumen de relleno.
- DIMENSIONES RIGOLA. Cambio por una de espesor constante, de 10cm.
- ACOMETIDAS SANEAMIENTO. Homogeneización de las soluciones planteadas.

Se **desestiman** las siguientes alegaciones:

- AMPLIACIÓN APARCAMIENTO EN C/ CASTELL DE MONTESA
- GEOMETRÍA DE LA ROTONDA EN AVDA. CORTS VALENCIANES
- SENTIDOS DE CIRCULACIÓN DE LOS VIALES PROPUESTOS
- CONDUCCIONES COLECTOR
- EVACUACIÓN IMBORNALES”

Concluyendo que:

*“Revisado el contenido de la versión definitiva aportada, **se concluye que el Estudio de Detalle y el Programa de Actuación Integrada son conformes a las estimaciones y desestimaciones que se han justificado y motivado suficientemente respecto a las alegaciones presentadas; **cumplen** con las exigencias marcadas en los informes emitidos por parte de las compañías suministradoras; y **cumplen** con la normativa sectorial de aplicación.”***

17.- Visto que por la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., en fecha 18 de mayo de 2023 con registro municipal de entrada 5025/2023, aporta justificación de la propiedad que ostenta en el ámbito del programa a fin de ser adjudicatario de la condición de agente urbanizador, aportando “anexo de justificación de la propiedad” en la que se afirma ser propietarios de 15.666 m2, de los 22.187’91 m2 computables del sector.

Para la acreditación de tal afirmación se aporta la siguiente documentación;

- Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Valencia, D. José Vicente Roig Dalmau, en fecha 30 de enero de 2023, con el número 378 de su protocolo.
- Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Moixent, D. José Camús Casanova, en fecha 2 de noviembre de 2021, con el número 777 de su protocolo.
- Escritura de compraventa de solar, otorgada ante el Notario de Canals, D. Antonio Cortés García, en fecha 11 de abril de 2023, con el número 429 de su protocolo.

Con las citadas escrituras, se acredita una propiedad de 15.666 m2 sobre los 22187,91 m2 del sector, lo que supone un 70’60% del ámbito de la actuación.



18.- Vista la proposición de la Alcaldía-Presidencia en relación a la aprobación del Estudio de Detalle y el programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche calle Castell de Montesa de Canals, de fecha 22 de mayo de 2023, en la que se proponía al Pleno, entre otros extremos:

"Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Juan José Ballester Paz en fecha 20 de marzo de 2023, con registro municipal de entrada n.º 2780/2023, por los motivos expresados en el informe técnico de 19 de mayo de 2023, al que se ha hecho referencia en el antecedente 14 del presente informe.

"Segundo.- Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por la mercantil IMMOFARRERA PATRIMONI, S.L., en fecha 19 de abril de 2023, con registro municipal de entrada n.º 3909/2023, en el sentido y por los motivos expresados en el informe técnico de 19 de mayo de 2023, al que se ha hecho referencia en el antecedente 14 del presente informe.

"Tercero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencia Ensanche c/ Castell de Montesa de Canals, presentado por la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.

"Cuarto.- Aprobar el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencia Ensanche c/ Castell de Montesa de Canals, incluyendo la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, así como los siguientes anexos al mismo:

- .- Informe de viabilidad económica.*
- .- Informe de sostenibilidad financiera.*
- .- Informe de impacto de género*
- .- Informe de valoración y*
- .- Proyecto de urbanización."*

19.- Visto el certificado, de fecha 5 de junio de 2023, del Acuerdo de Pleno de 25 de mayo de 2023, en la que, en relación a la propuesta anterior, en la que se certifica que:

"L'Alcaldia proclama que l'Ajuntament Ple no aprova la ratificació de la inclusió, per la qual cosa no s'entra ha debatre ni votar la proposició."

20.- Visto que, a fin de dar cumplimiento a la alegación estimada en el apartado 5.1 del punto segundo del informe de la Arquitecta Municipal de fecha 19 de mayo de 2023, por la Mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., en fecha 13 de julio de 2023, con registro municipal de entrada número 7199/2023, se aporta el correspondiente informe geotécnico, con la expresa indicación que:

"de acuerdo con su contenido, se mantiene el tipo de explanada a realizar, contemplado en el Proyecto de Urbanización presentado."

21.- Visto que, finalizado el periodo de información pública y consultas por plazo de cuarenta y cinco días publicado en el DOGOV número 9549 de 8 de marzo de 2023, en fecha 27 de julio de 2023 con registro municipal de entrada 7536/2023, por la Entitat de Sanejament d'Aigües (en adelante EPSAR), se emite "informe sobre distintos aspectos de competencia de la Entidad de Saneamiento de Agua que deben ser considerados en el expediente relativo al Programa de Actuación Integrada y Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución C/Castell de Montesa, en Canals (Valencia)", de fecha 25 de julio de 2023.

En el citado documento, presentado de forma extemporánea por la EPSAR, se **informa de la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de Canals de las aguas residuales generales por el desarrollo del Programa de Actuación Integrada y el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución de la calle Castell de Montesa del municipio de Canals**, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

"1.- El presente informe se emite con la finalidad de determinar los importes correspondientes al suplemento de infraestructuras y estimar, inicialmente, la capacidad del sistema para recibir los caudales generados por el desarrollo de referencia, así como las condiciones generales para su incorporación al mismo.

Dado que se desconoce la evolución futura del sistema de saneamiento afectado (caudales tratados, calidades obtenidas, etc), en el momento de la emisión del correspondiente informe de conexión se determinará si dicho sistema dispone de capacidad suficiente para tratar las aguas residuales del citado desarrollo.



En caso de determinarse en dicho informe que la capacidad del sistema es insuficiente, el peticionario deberá resolver por su cuenta el saneamiento y depuración de las aguas residuales producidas en el desarrollo de referencia. De este modo, tal contingencia deberá preverse en la solución técnica contemplada en el proyecto de urbanización.

2.- En su día, el urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. En este informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en el presente informe. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión.

3.- Junto a la solicitud de conexión, el solicitante deberá presentar una propuesta de conexión de las condiciones técnicas bajo las cuales se realizarán los trabajos. Esta propuesta deberá ser autorizada por esta Entidad previamente a su ejecución. La propuesta deberá cumplir con los condicionantes generales dispuesto en el anexo I del presente documento

4.- Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuarán por el interesado a su cuenta y riesgo.

5.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, deberá resolverse la evacuación de las aguas pluviales recogidas en el sector mediante la ejecución de redes separativas.

6.- Será condición indispensable para la futura autorización de conexión del sector urbanístico que se informa, la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema de saneamiento y depuración del sistema público de saneamiento y depuración de Canals.

7.- En su caso, con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de 128.535,60 €. Este importe deberá hacerse efectivo cuando se requiera expresamente para ello, en el expediente que se tramite para la autorización de conexión y podrá sufrir variaciones en función de la realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en este informe de capacidad.

8.- A efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización, por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios (los artículos 118, 116, y 150 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell).

9.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 128 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, los urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico a que dé lugar el documento objeto del presente informe deberán efectuar el depósito de la garantía a la que se refieren los artículos 157 y siguientes de la misma Ley, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de infraestructuras; si bien, en caso de resultar necesario para dar cobertura al suplemento de infraestructuras, el Ayuntamiento deberá establecer mediante Ordenanza municipal un canon de urbanización según lo dispuesto en el artículo 152 del citado Decreto Legislativo 1/2021.

10.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas (localizable en la página web de esta Entidad www.epsar.gva.es) recogido en el anexo II, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del effluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

11.- Por lo que respecta a posibles vertidos de aguas residuales industriales, se deberá garantizar el cumplimiento del artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establece las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como garantizar el cumplimiento de las exigencias de calidad impuestas por la normativa que esté vigente en estas materias en cada momento.

Asimismo, en este caso, además de disponer de la arqueta de registro indicada en el punto anterior, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta, según modelo recogido en el anexo III, que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave, una copia de la cual será entregada al responsable de la explotación del sistema de saneamiento y depuración.



12.- En el diseño de los sistemas de evacuación de aguas de los distintos desarrollos urbanísticos que se deriven de la figura de planeamiento objeto del informe, deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento deberá ser separativa, de acuerdo a lo contemplado en el apartado 6.3.1.5 del II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 197/2003 de 3 de octubre del Consell de la Generalitat; conforme al artículo 259 ter (apartados 1 y 2) del Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico; y de acuerdo con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en su artículo 116, de modo que se impida en todo caso la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.

13.- En aras del principio de colaboración administrativa, el Consistorio local deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de las citadas obligaciones, requiriéndoles la autorización de conexión, que deberá tramitarse en su día ante la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.

14.- Las aguas residuales generadas por el desarrollo no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de cuenca.”

22.- Visto que, por Providencia de la Alcaldía-Presidencia de fecha 20 de septiembre de 2023, se da traslado al promotor del referido informe de la EPSAR, para su conocimiento y efectos.

El citado informe, con registro municipal de salida 7076/2023 de 20 de septiembre de 2023, se notifica al promotor el mismo día 20 de septiembre

23.- Visto que por D. Jorge Puyol Culés, apoderado de la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.”, y en nombre y representación de ésta, en fecha 6 de octubre de 2023 y con registro municipal de entrada 9693/2023, presenta compromiso de asunción de los condicionantes que imponga la EPSAR para aceptar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.

En el citado compromiso, por el promotor se expone la disconformidad con los condicionantes impuestos por la EPSAR, afirmando que:

“4º.- Que esta parte no está conforme con los condicionantes impuestos en el informe de la EPSAR para la conexión al sistema público de saneamiento, al considerar que, las exigencias impuestas (pago de suplemento de infraestructuras y carácter separativo de la canalización) son producto de la aplicación a este expediente de normas relativas a nuevos desarrollos que no son de aplicación en el presente caso. En todo caso, tratándose de una competencia de la EPSAR será ante esta donde se deberá gestionar esta diferencia de criterios con carácter previo al inicio de las obras de urbanización.”

Adoptando los siguientes compromisos:

Primero- A contestar el informe de la EPSAR de 19 de julio de 2023, iniciando las conversaciones oportunas con los responsables técnicos de esa Entidad Pública, hasta que por la misma se determine de forma concreta las condiciones exigidas para la conexión del alcantarillado, asumiendo los condicionantes que finalmente imponga la EPSAR para aceptar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.

Comprometiéndose a cumplir con las condiciones impuestas en las fechas y formas en que se nos determinen.

Segundo- A asumir cualquier gasto adicional, no previsto en el proyecto de urbanización que se deriven directa o indirectamente de los condicionantes que imponga la EPSAR, sin que los mismos sean repercutidos a los propietarios afectados por la actuación ni a los propietarios externos beneficiados por la urbanización.

Tercero- A tramitar, en su caso, modificado del proyecto de urbanización antes del inicio de las obras, que contemple las condiciones finalmente exigidas por la EPSAR, financiando integralmente el coste de estas operaciones a nuestra costa, sin repercutir cantidad alguna por ello a los propietarios de suelo afectados por la actuación.”

24.- Visto el informe técnico de la arquitecta municipal, de fecha 11 de octubre de 2023, obrante en el expediente, con CSV: M9AC FHXT XJU7 MPCU YVFAQ y URL de validación <https://canals.sede.dival.es/>, en el que se informa:



"A.- El informe de la EPSAR considera viable el tratamiento en el sistema de saneamiento y depuración de Canals las aguas residuales generadas por el desarrollo del Programa de Actuación Integrada y el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución de la calle Castell de Montesa con los condicionantes a los que se ha hecho referencia en el apartado cuarto del presente informe.

B.- Que siendo la EPSAR quien gestiona el sistema de saneamiento y depuración en el municipio de Canals, corresponde a ésta establecer los condicionantes a los que se sujeta dicha conexión, debiendo, el Ayuntamiento, comprobar el cumplimiento de los condicionantes impuestos con carácter previo a la realización de las obras.

C.- Si, de los condicionantes que imponga la EPSAR para la conexión a la red de saneamiento y depuración de aguas, finalmente, se derivase la modificación del proyecto de urbanización, el promotor deberá tramitar un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de las obras de urbanización que recoja los condicionantes que, finalmente, imponga la EPSAR."

25.- Visto el informe emitido por el despacho "DE JUAN & OLAVARRIETA" de fecha 22 de noviembre de 2023, en relación a la exigibilidad del porcentaje de cesión en concepto de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y si deben suplementarse las reservas dotacionales públicas en el ámbito del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial "Castell de Montesa", con registro de entrada 11704/2023, en el que se concluye:

"1º) Resulta aplicable el porcentaje del 5 % de cesión establecido en el art. 82 del TRLOTUP en concepto de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Canals, referido dicho porcentaje al aprovechamiento medio o tipo de la Unidad, calculado con arreglo a la edificabilidad total del ámbito asignada en el vigente Plan General y sin perjuicio de la materialización que posteriormente se haga de la misma, debiendo incluirse dicha obligación en el acuerdo aprobatorio del Programa, previa audiencia a la empresa promotora, a la que se dará traslado de la propuesta de resolución aprobatoria que contemple dicha exigencia antes de su elevación al Pleno.

2º) No es necesario suplementar las reservas dotacionales porque no se modifican ni el uso dominante ni la edificabilidad del vigente Plan General."

En el citado informe se justifica la exigibilidad de la mencionada cesión de la siguiente forma:

"Entre los deberes urbanísticos que nuestra legislación estatal y autonómica imponen a los propietarios de suelo, figura en de ceder a la Administración el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se fije.

Así, el art. 18, 1, b) TRLURU 7/2015: 1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

....
b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En nuestro caso, el porcentaje de aprovechamiento a ceder viene establecido en el art. 82, 1, c) del TRLOTUP, que refiriéndose al suelo urbano distingue en función de que se incremente o no el aprovechamiento:

"1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:

....
b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 por ciento de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 por ciento, o incrementarse hasta el 20 por ciento si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.



Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

c) En el **suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento** respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del **5 por ciento del aprovechamiento tipo.**"

Tal como ha quedado expuesto, nos encontramos ante suelo urbano incluido en una unidad de ejecución para acometer la urbanización de forma conjunta y en régimen de equidistribución, sin que en el Estudio de Detalle se incremente la edificabilidad asignada en el vigente Plan General.

Por lo que sería de aplicación el **porcentaje del 5 %** establecido en este último apartado."

Respecto a la argumentación contenida en el apartado IV.5.2 de la Proposición jurídico-Económica sobre la inaplicabilidad de la cesión, en el citado informe jurídico, por el despacho "DE JUAN & OLAVARRIETA se indica que "la urbanización de los suelos afectados no podría ejecutarse bajo el régimen de las actuaciones aisladas, aunque sólo sea porque a través del Estudio de Detalle se establece una nueva ordenación, proyectando un vial de nueva creación que discurre en diagonal y divide la actual manzana en dos partes, además de prever también una rotonda de nueva creación en la misma Avd. Corts Valencianes, lo que exige la reurbanización del tramo afectado por la misma.

De esta forma, las parcelas que quedan incluidas en la nueva manzana delimitada hacia el interior carecen en estos momentos de ningún tipo de urbanización al recaer sus fachadas a viales de nueva creación o a los perimetrales, pendientes de urbanización.

Además, resulta difícil de concebir, por no decir imposible, que se pueda acometer una obra presupuestada en más de 1.200.000 € a base de ir urbanizando, parcela a parcela, los respectivos ámbitos viales al amparo de las licencias de obra que se pudieran otorgar para su edificación, que es lo propio de las actuaciones aisladas, pues ello impediría la homogeneidad de la urbanización y su finalización dependería del ritmo de edificación que impusieran los propietarios de dichas parcelas."

Finalmente, y en cuanto a la innecesariedad de suplementar las reservas dotacionales, en el citado informe de 22 de noviembre de 2023, se indica:

"Respecto a la necesidad de complementar las reservas dotacionales, el TRLOTUP sólo establece dicha exigencia para los supuestos de modificación del planeamiento en los que **se alteren sus determinaciones**, bien porque se incremente la edificabilidad o porque se cambie el uso dominante, exigiendo el nuevo uso a implantar unas mayores dotaciones.

Así resulta del **art. 67,3 del citado TRLOTUP**, relativo a las modificaciones de los planes y que dispone:

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique."

Por su parte, los **apartados 8.2 y 8.3 del citado Anexo IV** disponen:

8.2 Como regla general, la **ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente**, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación **cambie el uso dominante** del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito **superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público**



de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines”.

*En este caso ni se incrementa la edificabilidad ni se cambia el uso asignado por el vigente Plan al no prever el Estudio de Detalle que se incorpora al Programa dicho incremento, que **sólo podría acometerse a través de un documento de modificación del vigente Plan General al no ser el citado Estudio un instrumento apto para dicha alteración, de conformidad con el art. 41 TRLOTUP:***

*“1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, **sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan** que desarrolla.*

*Sin perjuicio de lo anterior, en este caso no sólo se mantiene **el estándar dotacional global**, sino que **se incrementa** como consecuencia de la nueva ordenación establecida en el Estudio de Detalle se pasa de un Estándar Dotacional Global (EDG) de 0,10 m²sdot/m² a un **nuevo EDG de 0,23 m²sdot/m²** al incrementarse la superficie viaria de 5.676,16 m² a 9.029,26 m².*

*Incremento de la superficie viaria para lo que sí está habilitado el ED, conforme al **apartado 3º del citado art. 41 TRLOTUP:***

*3. Podrán crear los **nuevos viales o suelos dotacionales** que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, **o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad** de los previstos en el plan que desarrollen.”*

26.- Visto el informe jurídico de fecha 23 de noviembre de 2023, en relación a la concesión de trámite de audiencia al promotor en relación a la propuesta de acuerdo sobre el estudio de detalle y el programa de actuación integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche C/ Castell de Montesa.

27.- Visto que, por Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, número 2539, de 23 de noviembre de 2023, en relación a la conexión de trámite de audiencia en relación a la propuesta de acuerdo sobre el Estudio de Detalle y el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución de suelo urbano residencia ensanche C/ Castell de Montesa de Canals se resuelve:

“PRIMERO.- Conceder trámite de audiencia a la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., por un periodo de diez días hábiles a contar desde la recepción de la presente, a fin que aleguen y/o presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinente de la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

“Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Juan José Ballester Paz en fecha 20 de marzo de 2023, con registro municipal de entrada n.º 2780/2023, por los motivos expresados en el informe técnico de 19 de mayo de 2023, al que se ha hecho referencia en el antecedente 14 del presente informe.

Segundo.- Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por la mercantil IMMOFARRERA PATRIMONI, S.L., en fecha 19 de abril de 2023, con registro municipal de entrada n.º 3909/2023, en el sentido y por los motivos expresados en el informe técnico de 19 de mayo de 2023, al que se ha hecho referencia en el antecedente 14 del presente informe.

Tercero.- Tomar conocimiento del compromiso presentado en fecha 6 de octubre de 2023 por D. Jorge Puyol Uclés, en nombre y representación de la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., quedando este obligado, en su caso, a:

- Asumir los condicionantes que, en su caso, imponga la EPSAR para aceptar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.*
- Asumir cualquier gasto adicional, no previsto en el proyecto de urbanización, derivado de forma directa o indirecta de los condicionantes que imponga la EPSAR, sin que los mismos puedan ser repercutidos a los propietarios afectados por la actuación ni a los propietarios externos beneficiados por la urbanización.*
- Presentar ante el Ayuntamiento de Canals, para su revisión por los servicios técnicos municipales, el acuerdo a que se llegue con la EPSAR en la gestión de las divergencias, así*



como, en su caso, tramitar un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras urbanización.

Cuarto.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencia Ensanche c/ Castell de Montesa de Canals, presentado por la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L..

Quinto.- Aprobar, de forma condicionada, el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencia Ensanche c/ Castell de Montesa de Canals, en régimen de gestión por los propietarios, y que incluye la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, así como los siguientes anexos al mismo:

- Informe de viabilidad económica.
- Informe de sostenibilidad financiera.
- Informe de impacto de género
- Informe de valoración y
- Proyecto de urbanización, sin perjuicio de la obligación de tramitar, caso necesario,

un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de las obras de urbanización que recoja los condicionantes que, finalmente imponga la EPSAR

La eficacia del presente acuerdo se condiciona a los siguientes extremos:

- En el apartado IV.5.2 de la Proposición jurídico-Económica se deberá incluir la obligación de cesión del 5 % establecido en el art. 82 del TRLOTUP en concepto de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Canals, referido dicho porcentaje al aprovechamiento medio o tipo de la Unidad y calculado con arreglo a la edificabilidad total del ámbito asignada en el vigente Plan General, sin perjuicio de la materialización que posteriormente se haga de la misma, otorgándose a la empresa proponente del Programa un plazo de diez días, a contar desde la notificación de este acuerdo, para que presente el nuevo texto de la Proposición jurídico-Económica en los términos requeridos.

- La cesión de aprovechamiento deberá contemplarse en el proyecto de reparcelación que, en ejecución del Programa, se redacte por la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L..

Sexto.- Remitir una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y, remitido éste, publicar el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Séptimo.- Adjudicar la condición de Agente Urbanizador a la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., quedando este, en su caso, obligado a:

- Asumir los condicionantes que, en su caso, imponga la EPSAR para aceptar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.
- Asumir cualquier gasto adicional, no previsto en el proyecto de urbanización, derivado de forma directa o indirecta de los condicionantes que imponga la EPSAR, sin que los mismos puedan ser repercutidos a los propietarios afectados por la actuación ni a los propietarios externos beneficiados por la urbanización.
- Presentar ante el Ayuntamiento de Canals, para su revisión por los servicios técnicos municipales, el acuerdo a que se llegue con la EPSAR en la gestión de las divergencias, así como, en su caso, tramitar un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras urbanización.

Octavo.- Requerir al Agente Urbanizador a la suscripción del convenio urbanístico, que deberá ser suscrito en el plazo máximo de quince días desde la notificación de la presente, así como a la suscripción de las garantías exigibles con carácter previo a la aprobación del expediente de reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el fundamento jurídico G) del presente informe.

Noveno.- Publicar la resolución aprobatoria del programa y el convenio de programación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, así como inscribir el mismo en el registro de programas de actuación. Inscrito éste, publíquese en el Boletín Oficial de la Provincia el texto íntegro del convenio de programación, con expresión del número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

Décimo.- Significar que la entrada en vigor del documento aprobado se producirá a los quince días hábiles de la publicación de este acuerdo de conformidad con los artículos 61.2. y 57.8 del TRLOTUP, y también del artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2, de la LBRL.

Decimoprimer.- Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al Concejal Delegado de Urbanismo para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo. En concreto, queda facultado expresamente para declarar que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanado las deficiencias señaladas e incorporado las correcciones y modificaciones impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los servicios municipales competentes.



Decimosegundo.- Notificar el acuerdo a las personas interesadas en el expediente con expresión de los recursos procedentes a este efecto, así como comunicar el mismo al Servicio de Urbanismo, Obras Públicas y Actividades, haciendo constar que:

a) *Contra el acuerdo de aprobación del estudio de detalle y resto de apartados concordantes, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer un recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.*

b) *Contra el resto de apartados del acuerdo, es definitivo en vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo territorialmente competente, en ambos casos a contar desde el día siguiente a la notificación o publicación del presente acuerdo."*

SEGUNDO.- *Notificar la presente resolución a las personas interesadas, haciendo constar que contra la misma, siendo un acto de trámite que no pone fin a la vía administrativa, no cabe recurso, sin perjuicio de los medios de impugnación que se estime oportuno ejercer."*

28.- Visto que, en fecha 24 de noviembre de 2023, con registro municipal de entrada 11783/2023, D. Jorge Puyol Uclés, en nombre y representación de la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., y dentro del trámite de audiencia concedido, presenta alegaciones en las que manifiesta:

"- La desestimación y estimación de las alegaciones presentadas.

- Ratifica el compromiso presentado en fecha 6 de octubre de 2023 quedando este obligado, en su caso, a:

o Asumir los condicionantes que, en su caso, imponga la EPSAR para aceptar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.

o Asumir cualquier gasto adicional, no previsto en el proyecto de urbanización, derivado de forma directa o indirecta de los condicionantes que imponga la EPSAR, sin que los mismos puedan ser repercutidos a los propietarios afectados por la actuación ni a los propietarios externos beneficiados por la urbanización.

o Presentar ante el Ayuntamiento de Canals, para su revisión por los servicios técnicos municipales, el acuerdo a que se llegue con la EPSAR en la gestión de las divergencias, así como, en su caso, tramitar un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras urbanización.

- Tramitación propuesta y condiciones impuestas"

Comprometiéndose a:

"- Modificar la Proposición Jurídico-Económica que incluirá la obligación de cesión del 5 % establecido en el art. 82 del TRLOTUP en concepto de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Canals, referido dicho porcentaje al aprovechamiento medio o tipo de la Unidad y calculado con arreglo a la edificabilidad total del ámbito asignada en el vigente Plan General, sin perjuicio de la materialización que posteriormente se haga de la misma, y a presentar el nuevo texto de la Proposición jurídico-Económica en los términos requeridos en un plazo de diez días, a contar desde la notificación del acuerdo.

- A contemplar la cesión de aprovechamiento en el proyecto de reparcelación que se redacte, en ejecución del Programa."

29.- Consta informe jurídico de fecha 24 de noviembre de 2023, con nota de conformidad del Vicesecretario.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A.- La competencia para adoptar el presente acuerdo corresponde al Pleno, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/2015, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 61.1.d) del Decreto 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP).



B.- El procedimiento para la tramitación de planes que, como el presente, no está sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, se regula en el artículo 61 TRLOTUP, estableciéndose la siguiente tramitación:

- a) Información pública durante un periodo mínimo de 45 días.
- b) Durante este mismo plazo, se deberá consultar a los organismos afectados y a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectados, debiendo solicitarles los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial.
- c) En los casos en que, a consecuencia de informes y alegaciones se pretenda introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlo se someterá nuevamente, y mediante resolución de Alcaldía, a información pública por plazo de veinte días.
- d) Concluidas las anteriores actuaciones, el Plan deberá ser aprobado por el Pleno de Ayuntamiento.

Una vez aprobado el Plan definitivamente, se remitirá una copia digital del mismo a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y se publicará, para su entrada en vigor, en el Boletín Oficial de la Provincia.

C.- Visto que, tanto en el informe técnico de fecha 19 de mayo de 2023, como en el documento de contestación a las alegaciones presentado por la promotora en fecha 16 de mayo de 2023 (registro municipal de entrada 4951/2023) se justifica suficientemente los motivos de estimación o desestimación de las alegaciones presentadas.

A consecuencia de las alegaciones y los informes presentados se han introducido cambios en la documentación sometida a información pública. En este sentido, el informe técnico de fecha 19 de mayo de 2023, establece que las modificaciones establecidas en la documentación no suponen una modificación sustancial de la sometida a información pública.

Por ello no se considera necesario el nuevo sometimiento a información pública de la documentación corregida al que alude el artículo 61.1.d) TRLOTUP.

D.- Respecto al informe de la EPSAR; presentado de forma extemporánea, de acuerdo con el artículo 61 TRLOTUP, respecto a la tramitación de los planes, como el presente, no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégico, durante el plazo de información pública *“se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas”*, así como que *“la falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos del artículo 55.4”*.

En sentido coincidente, el apartado cuarto del artículo 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que:

“4.- Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.

El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.”

No obstante lo anterior, visto que el informe de la EPSAR establece condicionantes cuya omisión podría llegar a impedir la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, estos condicionantes no pueden ser obviados en el proyecto de urbanización, que deberá modificarse y adaptarse a las exigencias de la EPSAR.



En este sentido, como así se ha referido en el antecedente 23 del presente informe, por el promotor se ha presentado compromiso de asunción de los condicionantes que imponga la EPSAR para aceptar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, comprometiéndose a la gestión de la divergencia ante la EPSAR, a cumplir las condiciones que esta, finalmente imponga, y al pago de los gastos directos o indirectos que se deriven del cumplimiento de esos condicionantes y no estén previstos en el proyecto de urbanización, así como a la tramitación, en su caso, de la modificación del proyecto de obras.

Este compromiso se considera suficiente para no presentar, en este momento, un modificado del proyecto de urbanización, pero deberá imponerse al promotor la obligación de, con carácter previo al inicio de las obras, presentar acuerdo con la EPSAR y/o tramitar un modificado del proyecto de obras, sin cuyo cumplimiento no se autorizará el inicio de las obras.

Del mismo modo, se deberá imponer al promotor, en su condición de Agente Urbanizador, la obligación de sufragar cualquier gasto adicional que los condicionantes que se impongan en relación a la ejecución de una red separativa, al suplemento de infraestructuras o cualquier otro que se derive de forma directa o indirecta de los condicionantes que se impongan por la EPSAR sean asumidos directamente por el promotor, sin que el mismo pueda ser repercutido a los propietarios afectados por la actuación ni a los propietarios externos beneficiados por la urbanización.

E.- En lo que se refiere al procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias, el artículo 124 TRLOTUP establece que las personas propietarias de los terrenos podrán promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución, tramitándose conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el III del título III del Libro I.

La tramitación del presente procedimiento ha seguido los cauces establecidos por el capítulo III del Título III del Libro I TRLOTUP, que regula la tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, cumpliendo las prescripciones que, al efecto, establece el artículo 61 TRLOTUP.

F.- En relación al contenido documental de los Programas de Actuación Integrada se regula en el artículo 117 TRLOTUP, que establece que todo programa de actuación integrada comprende dos documentos; la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica.

De acuerdo con el apartado segundo del citado artículo 117, la alternativa técnica deberá contener la siguiente documentación:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan a la empresa



contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

Por su parte, y de acuerdo con el apartado cuarto del artículo 117 TRLOTUP, la proposición jurídico económica se formalizará *“en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:*

a) *Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.*

b) *La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.*

c) *Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.*

d) *Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”*

Por último, y en lo que a la documentación se refiere, el contenido mínimo de los Proyectos de Urbanización se contiene en el artículo 183 TRLOTUP, cuyo tenor literal es el siguiente:

“1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) *Memoria descriptiva de las características de las obras.*

b) *Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.*

c) *Pliego de condiciones técnicas.*

d) *Mediciones.*

e) *Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.*

f) *Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras, todo ello conforme con el principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves.*

g) *Cuadros de precios descompuestos.*

h) *Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.*

Los proyectos de urbanización que formen parte de la alternativa técnica de un programa de actuación no incluirán los documentos referidos en los párrafos g) y h), debiendo ser incluidos en la proposición jurídico-económica del programa.”



Vista la documentación aportada, y a la vista de lo que establece el informe técnico de 19 de mayo de 2023, se considera correcta la documentación aportada, cumpliendo con las exigencias marcadas en los informes emitidos por las administraciones públicas durante el periodo de información pública.

G.- En lo referente a la adjudicación de la condición de agente urbanizador, el artículo 120 establece los requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, estableciendo que la administración podrá asignar a condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

"a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito."

El promotor ha acreditado disponer de más de un 60% de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación, descontando los que ya son de uso y dominio público.

Establece igualmente el citado artículo que, en los supuestos de adjudicación de la condición de agente urbanizador a las personas propietarias de los terrenos, la designación del agente urbanizador se acordará por la administración al aprobar el programa de actuación integrada.

Una vez designado el Agente urbanizador, de acuerdo con lo que establece el artículo 133 TRLOTUP, la Alcaldía citará al agente urbanizador para suscribir el convenio de programación, ordenará la inscripción en el registro de programas de actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana. Suscrito el convenio, el Agente Urbanizador constituirá una garantía del 2% de las cuotas de urbanización, que se mantendrá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación, momento o en que deberá completarse la garantía definitiva hasta el 5%.

H.- De acuerdo con lo que establece el artículo 133 TRLOTUP, el texto íntegro del convenio de programación se publicará en Boletín Oficial de la Provincia, con expresión del número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación, desplegando sus efectos el programa a los quince días de su publicación.

Conforme a los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos y el resto de aplicación general y pertinente, el Pleno de la Corporación acuerda:

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Juan José Ballester Paz en fecha 20 de marzo de 2023, con registro municipal de entrada n.º 2780/2023, por los motivos expresados en el informe técnico de 19 de mayo de 2023, al que se ha hecho referencia en el antecedente 14 del presente informe.

Segundo.- Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por la mercantil IMMOFARRERA PATRIMONI, S.L., en fecha 19 de abril de 2023, con registro municipal de entrada n.º 3909/2023, en el sentido y por los motivos expresados en el informe técnico de



19 de mayo de 2023, al que se ha hecho referencia en el antecedente 14 del presente informe.

Tercero.- Tomar conocimiento del compromiso presentado en fecha 6 de octubre de 2023 por D. Jorge Puyol Uclés, en nombre y representación de la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., quedando este obligado, en su caso, a:

- Asumir los condicionantes que, en su caso, imponga la EPSAR para aceptar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.
- Asumir cualquier gasto adicional, no previsto en el proyecto de urbanización, derivado de forma directa o indirecta de los condicionantes que imponga la EPSAR, sin que los mismos puedan ser repercutidos a los propietarios afectados por la actuación ni a los propietarios externos beneficiados por la urbanización.
- Presentar ante el Ayuntamiento de Canals, para su revisión por los servicios técnicos municipales, el acuerdo a que se llegue con la EPSAR en la gestión de las divergencias, así como, en su caso, tramitar un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras urbanización.

Cuarto.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche c/ Castell de Montesa de Canals, presentado por la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L..

Quinto.- Aprobar, de forma condicionada, el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencia Ensanche c/ Castell de Montesa de Canals, en régimen de gestión por los propietarios, y que incluye la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, así como los siguientes anexos al mismo:

- Informe de viabilidad económica.
- Informe de sostenibilidad financiera.
- Informe de impacto de género
- Informe de valoración y
- Proyecto de urbanización, sin perjuicio de la obligación de tramitar, caso necesario, un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de las obras de urbanización que recoja los condicionantes que, finalmente imponga la EPSAR

La eficacia del presente acuerdo se condiciona a los siguientes extremos:

- En el apartado IV.5.2 de la Proposición jurídico-Económica se deberá incluir la obligación de cesión del 5 % establecido en el art. 82 del TRLOTUP en concepto de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Canals, referido dicho porcentaje al aprovechamiento medio o tipo de la Unidad y calculado con arreglo a la edificabilidad total del ámbito asignada en el vigente Plan General, sin perjuicio de la materialización que posteriormente se haga de la misma, otorgándose a la empresa proponente del Programa un plazo de diez días, a contar desde la notificación de este acuerdo, para que presente el nuevo texto de la Proposición jurídico-Económica en los términos requeridos.

- La cesión de aprovechamiento deberá contemplarse en el proyecto de reparcelación que, en ejecución del Programa, se redacte por la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L..

Sexto.- Remitir una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y, remitido éste, publicar el acuerdo de aprobación en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

Séptimo.- Adjudicar la condición de Agente Urbanizador a la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., quedando este, en su caso, obligado a:

- Asumir los condicionantes que, en su caso, imponga la EPSAR para aceptar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.



- Asumir cualquier gasto adicional, no previsto en el proyecto de urbanización, derivado de forma directa o indirecta de los condicionantes que imponga la EPSAR, sin que los mismos puedan ser repercutidos a los propietarios afectados por la actuación ni a los propietarios externos beneficiados por la urbanización.

- Presentar ante el Ayuntamiento de Canals, para su revisión por los servicios técnicos municipales, el acuerdo a que se llegue con la EPSAR en la gestión de las divergencias, así como, en su caso, tramitar un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras urbanización.

Octavo.- Requerir al Agente Urbanizador a la suscripción del convenio urbanístico, que deberá ser suscrito en el plazo máximo de quince días desde la notificación de la presente, así como a la suscripción de las garantías exigibles con carácter previo a la aprobación del expediente de reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el fundamento jurídico G) del presente informe.

Noveno.- Publicar la resolución aprobatoria del programa y el convenio de programación en el *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana*, así como inscribir el mismo en el registro de programas de actuación. Inscrito éste, publíquese en el *Boletín Oficial de la Provincia* el texto íntegro del convenio de programación, con expresión del número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

Décimo.- Significar que la entrada en vigor del documento aprobado se producirá a los quince días hábiles de la publicación de este acuerdo de conformidad con los artículos 61.2. y 57.8 del TRLOTUP, y también del artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2, de la LBRL.

Decimoprimer.- Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al Concejal Delegado de Urbanismo para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo. En concreto, queda facultado expresamente para declarar que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanado las deficiencias señaladas e incorporado las correcciones y modificaciones impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los servicios municipales competentes.

Decimosegundo.- Notificar el acuerdo a las personas interesadas en el expediente con expresión de los recursos procedentes a este efecto, así como comunicar el mismo al Servicio de Urbanismo, Obras Públicas y Actividades, haciendo constar que:

a) Contra el acuerdo de aprobación del estudio de detalle y resto de apartados concordantes, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer un recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados del día siguiente a la publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

b) Contra el resto de apartados del acuerdo, es definitivo en vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso- Administrativo territorialmente competente, en ambos casos a contar desde el día siguiente a la notificación o publicación del presente acuerdo."



ANEXO II

“RESOLUCIÓN DE LA CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO EN RELACIÓN AL CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONANTE AL QUE SE HABÍA SUPEDITADO LA EFICACIA DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE C/ CASTELL DE MONTESA Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS DEL AYUNTAMIENTO DE CANALS. EXP. 996249E.

1.- Visto que, por el Pleno del Ayuntamiento de Canals, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2023 (minuta 20/23), con CSV: M9AC JCVN PJPP RZFR VTEC y URL de validación: <https://canals.sede.dival.es/>, se adoptó el siguiente acuerdo:

“[...] Tercero.- Tomar conocimiento del compromiso presentado en fecha 6 de octubre de 2023 por D. Jorge Puyol Uclés, en nombre y representación de la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., quedando este obligado, en su caso, a:

- .- Asumir los condicionantes que, en su caso, imponga la EPSAR para aceptar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.*
- .- Asumir cualquier gasto adicional, no previsto en el proyecto de urbanización, derivado de forma directa o indirecta de los condicionantes que imponga la EPSAR, sin que los mismos puedan ser repercutidos a los propietarios afectados por la actuación ni a los propietarios externos beneficiados por la urbanización.*
- .- Presentar ante el Ayuntamiento de Canals, para su revisión por los servicios técnicos municipales, el acuerdo a que se llegue con la EPSAR en la gestión de las divergencias, así como, en su caso, tramitar un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras urbanización.*

Cuarto.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche c/ Castell de Montesa de Canals, presentado por la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L..

Quinto.- Aprobar, de forma condicionada, el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencia Ensanche c/ Castell de Montesa de Canals, en régimen de gestión por los propietarios, y que incluye la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, así como los siguientes anexos al mismo:

- .- Informe de viabilidad económica.*
- .- Informe de sostenibilidad financiera.*
- .- Informe de impacto de género*
- .- Informe de valoración y*
- Proyecto de urbanización, sin perjuicio de la obligación de tramitar, caso necesario, un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de las obras de urbanización que recoja los condicionantes que, finalmente imponga la EPSAR[...]*

[...] Séptimo.- Adjudicar la condición de Agente Urbanizador a la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., quedando este, en su caso, obligado a:

- .- Asumir los condicionantes que, en su caso, imponga la EPSAR para aceptar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.*
- .- Asumir cualquier gasto adicional, no previsto en el proyecto de urbanización, derivado de forma directa o indirecta de los condicionantes que imponga la EPSAR, sin que los mismos puedan ser repercutidos a los propietarios afectados por la actuación ni a los propietarios externos beneficiados por la urbanización.*
- .- Presentar ante el Ayuntamiento de Canals, para su revisión por los servicios técnicos municipales, el acuerdo a que se llegue con la EPSAR en la gestión de las divergencias, así como, en su caso, tramitar un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras urbanización.*

[...] Decimoprimer.- Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al Concejal Delegado de Urbanismo para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este



acuerdo. En concreto, queda facultado expresamente para declarar que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanado las deficiencias señaladas e incorporado las correcciones y modificaciones impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los servicios municipales competentes.

2.- Visto que, por el promotor, en fecha 20 de marzo de 2024, con registro municipal de entrada 3187/2024, comunica que “la EPSAR considera necesaria, en aplicación del art. 116 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, la ejecución de un sistema de saneamiento y evacuación de aguas pluviales separativo” comprometiéndose a “redactar la adaptación proyecto de urbanización introduciendo el alcantarillado separativo exigido en el informe EPSAR”, acompañando modificado del Anejo 3: Red de saneamiento del Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada.

3.- Visto el informe de la arquitecta municipal de fecha 22 de marzo de 2024, obrante en el expediente, con CSV: M9AA ACNK N2ZP FFL2 4RKA y URL de validación: <https://canals.sede.dival.es/>, en el que se concluye:

“Revisado el contenido de la documentación aportada por el Agente Urbanizador, se concluye que el modificado del “Anejo 3: red de saneamiento” del Proyecto de Urbanización es conforme con el condicionante formulado por la EPSAR y con la normativa sectorial de aplicación.

Procede, con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, la presentación de un modificado del mismo que recoja las variaciones a las que se refiere el citado Anejo 3.”

4.- Vista la Providencia del concejal-delegado de urbanismo de fecha 22 de marzo de 2024, en la que se requiere al promotor “a la presentación de modificado del proyecto de urbanización, en el que se recoja las variaciones analizadas en el anejo 3, a fin de proceder, en su caso, a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización”

La citada Providencia, con registro de salida 2831/2024 de 22 de marzo de 2024, fue notificado a los interesados el mismo día 22 de marzo.

5.- Visto que, por la mercantil “MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.” en fecha 29 de marzo de 2024, con registro municipal de entrada 3480/2024, presenta la siguiente documentación:

1.- Refundido del Proyecto de Urbanización que incluya las variaciones analizadas en el Anejo 3. Red de saneamiento

2.- Texto refundido del Programa de Actuación Integrada.

6.- Visto el informe de la arquitecta municipal de fecha 3 de abril de 2024, obrante en el expediente, con CSV: M9AA ACT4 YKMN ZADT WEE y URL de validación: <https://canals.sede.dival.es/>, en el que se informa:

“Que tanto el REFUNDIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN como el REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia) recogen las últimas variaciones aprobadas por el Ayuntamiento, consistentes en la incorporación de la obligación de cesión del 5 % del aprovechamiento medio de la unidad a favor del Ayuntamiento de Canals, y en la ejecución de un sistema de saneamiento y evacuación de aguas pluviales separativo.

*Revisado el contenido de la documentación aportada, se **informa favorablemente** al REFUNDIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN y al REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia).”*

7.- Visto que, por la mercantil “MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.”, en fecha 4 de abril de 2024 con registro municipal de entrada 3665/2024, presenta nueva versión del texto refundido del Programa, al haberse detectado la existencia de un error en la versión anterior.



8.- Visto el informe de la arquitecta municipal de fecha 5 de abril de 2024, obrante en el expediente, con CSV: M9AA ACVL 277P RJPF PCU4 y URL de validación: <https://canals.sede.dival.es/>, en el que se informa:

“TERCERO.- Vista la documentación presentada por la mercantil “MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.” en fecha 4 de abril de 2024, con registro de entrada n.º 3665/2024, la misma recoge un dato omitido inicialmente. No se modifica el contenido del REFUNDIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN ni del REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

CONCLUSIÓN.- A tenor de lo anterior, me ratifico en el informe previo emitido en fecha 3 de abril de 2024, de sentido favorable.”

9.- Consta informe jurídico de fecha 11 de abril de 2024.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A.- La competencia para adoptar la presente resolución corresponde al concejal delegado de urbanismo, por delegación del Pleno del Ayuntamiento de Canals, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2023 (minuta 20/23), en la que se acuerda *“facultar tan ampliamente como proceda en derecho, al Concejal Delegado de Urbanismo para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo. En concreto, queda facultado expresamente para declarar que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanado las deficiencias señaladas e incorporado las correcciones y modificaciones impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los servicios municipales competentes.”*

B.- De acuerdo con el artículo 117 TRLOTUP, y en lo que al contenido documental de los Programas de Actuación Integrada, éste comprende dos documentos; la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica.

De acuerdo con el apartado segundo del citado artículo 117, la alternativa técnica deberá contener la siguiente documentación:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan a la empresa contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.



d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

Por su parte, y de acuerdo con el apartado cuarto del artículo 117 TRLOTUP, la proposición jurídico económica se formalizará *“en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:*

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”

Por último, y en lo que a la documentación se refiere, el contenido mínimo de los Proyectos de Urbanización se contiene en el artículo 183 TRLOTUP, cuyo tenor literal es el siguiente:

“1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.

c) Pliego de condiciones técnicas.

d) Mediciones.

e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.

f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras, todo ello conforme con el principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves.

g) Cuadros de precios descompuestos.

h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

Los proyectos de urbanización que formen parte de la alternativa técnica de un programa de actuación no incluirán los documentos referidos en los párrafos g) y h), debiendo ser incluidos en la proposición jurídico-económica del programa.”

Revisada la documentación aportada, y a la vista de lo que establece el informe técnico de fecha 3 de abril de 2024, se considera correcta la documentación aportada, entendiéndose cumplida la obligación de incorporar las modificaciones requeridas en el Programa de Actuación Integrada, así como la presentación de modificación del Proyecto de Urbanización, a fin de incorporar los requerimientos establecidos por la EPSAR.

C.- Visto que, de acuerdo con el artículo 133 del Decreto-Legislativo 1/2022, de 18 de octubre, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, establece:

“1.- Concluidas las anteriores actuaciones, en el plazo máximo de diez días, la alcaldía u órgano municipal competente según lo previsto en la legislación de contratos del sector público:



- a) Designará con la condición de urbanización a la persona o empresa merecedora de ella y declarará aprobado el programa de actuación integrada escogido.
- b) Citará al agente urbanizador electo para suscribir el convenio de programación. Si el agente urbanizador desatiende el emplazamiento, decaerá en su derecho, pudiendo pasar este al siguiente candidato.
- c) **Ordenará la inscripción en el registro de programas de actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», conforme al apartado 3 de este artículo. [...]**

Atendiendo a los informes existentes en el expediente, a los que se ha hecho referencia, así como a los hechos y fundamentos jurídicos expuestos, por esta concejalía delegada, **SE RESUELVE:**

Primero.- Dar por cumplido el condicionante al que se había supeditado la eficacia de la aprobación definitiva Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche c/ Castell de Montesa de Canals con la presentación del documento refundido del citado programa (CSV: M9AA ACR7 2XEK WU9U 4UWW Y URL de validación: <https://canals.sede.dival.es/>), que incluye la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, así como los siguientes anexos:

- .- Informe de viabilidad económica.
- .- Informe de sostenibilidad financiera.
- .- Informe de impacto de género
- .- Informe de valoración y
- .- Proyecto de urbanización modificado.

Segundo.- Ordenar la publicación de la resolución aprobatoria en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en el Boletín Oficial de la Provincia publicándose, en este último, además, el texto íntegro del convenio de programación y expresión del número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

Tercero.- Inscribir en el Registro de Programas de Actuación Integrada del Ayuntamiento de Canals el Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución en suelo urbano residencial ensanche c/ Castell de Montesa de Canals, de acuerdo con el artículo 133 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2022, de 18 de octubre, del Consell, de acuerdo con la siguiente ficha:

FITXA DE PROGRAMES D'ACTUACIO INTEGRADA	
Número de registre	2024/01
Denominació del PAI i àmbit territorial	Unitat d'execució en sòl urbà residencial eixample c/ Castell de Montesa de Canals
Expedient de referència	996249E
Regim de gestió	Gestió per propietaris
Agent Urbanitzador, públic o privat.	Privat (MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.)



Data de l'acord d'aprovació del programa (copia de l'acord)	30 de novembre de 2023 (CSV: M9AC JCVN PJPP RZFR VTEC URL de validació: https://canals.sede.dival.es/)
Data de subscripció del conveni, en els règims de gestió pels propietaris i gestió indirecta (còpia del conveni), així com data de publicació del conveni i entrada en vigor del programa	08 de gener de 2024 (CSV: M9AC J3L9 VED4 YAQ3 FX7Y URL de validació: https://canals.sede.dival.es/)
Import de les càrregues totals de l'actuació	1.388.293,62 €
Import de la garantia provisional i definitiva	Provisional: 27.765,87 Definitiva: 69.414,68,19 €
Data de l'acord d'aprovació de la reparcel·lació	Pendent de tramitació i aprovació
Data de l'acord d'aprovació del compte de liquidació definitiva de la reparcel·lació	Pendent de tramitació i aprovació
Data de l'acta de replanteig de les obres d'urbanització. (copia de l'acta)	Pendent de tramitació i aprovació
Data de l'acta de recepció de les obres d'urbanització. (Copia de l'acta)	Pendent de tramitació i aprovació
Data de l'acord de resolució de l'adjudicació o caducitat del programa, si escau	Pendent de tramitació i aprovació

Cuarto.- Notificar la presente resolución a las personas interesadas, haciendo constar que la misma es definitiva en vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma Recurso Potestativo de Reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dicta la misma, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo territorialmente competente, en ambos casos a contar desde el siguiente a la notificación de la resolución, sin perjuicio de que se pueda ejercer cualquier otro recurso que sea procedente.



ANEXO III

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO P.A.I. UNIDAD DE EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE EN LA CALLE CASTELL DE MONTESA DE CANALS

REUNIDOS

De una parte, en calidad de Administración actuante, el Ayuntamiento de Canals, (en adelante EL AYUNTAMIENTO) y en su nombre y representación el Alcalde Don IGNACIO MIRA SORIANO, y actuando como fedatario público el Vicesecretario de la Corporación, Don RUBEN GOMAR MORANT

De otra parte, en calidad de Urbanizadores, Don Jorge Puyol Uclés, con DNI 20.180.601-H, representante de la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT SL, cuyo CIF es el número b-98855349 domicilio social en c/ Almirante Catastro 15-3º-lzq. 46005 Valencia (En adelante LA URBANIZADORA)

Con el carácter con el que intervienen

EXPONEN

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

1.1. En fecha de 27 de noviembre de 2022 y nº de registro 2021011452, la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT SL al amparo de lo dispuesto en los artículos 119 120.1b y 124 del Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, TRLOTUP), solicitó el inicio de la tramitación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en el suelo urbano residencial del Plan General de Ordenación Urbana de Canals en el régimen de gestión por los propietarios.

Tras los trámites oportunos, incluyendo la exposición pública, por Resolución del Concejal de Urbanismo, de fecha 26 de mayo de 2.022, se resuelve:

Primero. - Admitir a trámite la solicitud de inicio para el desarrollo de la unidad de ejecución en suelo urbano C/ Castell de Montesa.

Segundo. - Remitir a la Alcaldía-Presidencia, en su condición de órgano ambiental, una vez que haya tomado conocimiento el órgano sustantivo toda la documentación para dar inicio al procedimiento de tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

Tercero. – Notificar la resolución a las personas interesadas

1.2. Considerando que dentro de la Proposición Técnico Jurídica de la Propuesta, se incluía un Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución, que debía ser sometida a la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica, en fecha 8 de abril de 2022 y Registro de entrada 3803/2022 la promotora presentó en aplicación del artículo 52 del TRLOTUP Documento Inicial Estratégico y Borrador del Estudio de Detalle, Estudio de Integración Paisajística, y Estudio de Inundabilidad el cual fue sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, el 26 de mayo de 2.022 a cuyos efectos se efectuaron las consultas y la exposición pública previstas en el artículo 53 del TRLOTUP, tras lo cual se aprobó en fecha 2 de diciembre de 2.022. el correspondiente Informe Ambiental y Territorial Estratégico, otorgando un plazo de 3 meses a la promotora para la presentación de la versión inicial íntegra del planeamiento, junto con el resto de la documentación integrante del Programa de actuación.



1.3. En enero de 2023, se presenta por parte de la URBANIZADORA la documentación íntegra del Programa de Actuación Integrada, incluyendo la Proposición Jurídico Económica, con proposición de Convenio Urbanístico y memorias de Viabilidad y Sostenibilidad Económica, así como la Proposición Técnica que incluye además de la versión íntegra del Estudio de Detalle, el Proyecto de Urbanización y Estudio de Género y Afección a la Infancia y la Adolescencia

En aplicación del artículo 55 del TRRLTUP toda la documentación incluido esta propuesta de convenio es sometida a información pública y consultas de los departamentos municipales con competencias afectadas por el mismo.

Contestadas las alegaciones presentadas y tras los ajustes en el proyecto requeridos por los informes recibidos, en fecha 30 de noviembre de 2023 por el Pleno Municipal de Canals se procede a la aprobación íntegra de los documentos integrantes del P.A.I. adjudicando la condición de Agente Urbanizador en calidad de propietaria ampliamente mayoritaria de suelo a la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT SL.

2.- PROPUESTA DE CONVENIO

2.1.- MARCO NORMATIVO CONTRACTUAL

El presente convenio urbanístico se formaliza en cumplimiento de lo previsto en los artículos 117.4 y 120.3 del TRLOTUP), y de conformidad al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Canals de fecha de 30 de Noviembre de 2023 por el que se aprueba el PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL UNIDAD DE EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE EN LA CALLE CASTELL DE MONTESA DE CANAL y se adjudica la condición de agente urbanizador por el sistema de gestión por propietarios a la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.

El presente convenio urbanístico cuyo objeto, de acuerdo con el artículo 117.4 de la TRLOTUP, constituye la regulación de los derechos y obligaciones del Urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa y de la Administración actuante.

El presente contrato tiene naturaleza administrativa especial y le resulta de aplicación supletoria las disposiciones de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del Sector Público, por la que se traspone al ordenamiento español la directiva comunitaria D2014/23/EU y2014/24/EU, de 26 de febrero de 2014.

2.2. OBJETO

Regir el proceso de urbanización de la U.E. en el suelo urbano residencial ensanche en la calle Castell de Montesa, cuya gestión se rige por el P.G.O.U de Canals y el Estudio de Detalle incluido en la Proposición Técnica del Programa.

El presente contrato, como señala la normativa anterior, tiene como objetivo las determinaciones del art 116 del TRLOTUP, es decir:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución. Esta tarea requerirá la elaboración de un Proyecto de Reparcelación (artículo 85 TRLOTUP), cuya elaboración e impulso es una de las funciones del Urbanizador (artículo 118.2.d TRLOTUP).
- b) Urbanizar completamente la Unidad de Ejecución que comprende el PAI, realizando como mínimo las siguientes obras:
 - 1 Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
 - 2 Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - 3 Red de saneamiento y sistema de evacuación de aguas, en las condiciones que sean impuestas por la EPSAR.
 - 5 Red de distribución de energía eléctrica,
 6. Red de alumbrado público.



- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico (artículo 29.2 TRLOTUP).
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales, en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración, y a cargo de los propietarios, la cesión de los suelos dotacionales públicos y parcelas lucrativas de resultado equivalente al 5% de la aprovechamiento tipo del previsto en el planeamiento. La cesión a la administración actuante del suelo dotacional público y del lucrativo equivalente al excedente de aprovechamiento se materializará en el Proyecto de Reparcelación (artículo 85.d TRLOTUP).
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas (costes de la transformación urbanística) y beneficios (aprovechamiento urbanístico), a través del procedimiento de reparcelación (artículo 85.b TRLOTUP), debiendo observarse las reglas de equidistribución previstas en los artículos 78 y 79 TRLOTUP para los ámbitos sometidos a Actuaciones Integradas. Estas reglas se determinan en los instrumentos de planeamiento, pudiendo el Proyecto de Reparcelación realizar ajustes relacionados con el uso de coeficientes correctores (artículo 89.2 TRLOTUP).

El Ayuntamiento ejerce a través de este sistema de gestión la función pública urbanística de su competencia suscribiendo para ello el presente convenio que se articula con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO DEL CONVENIO

La mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L, en su condición de adjudicataria asume la gestión de la ejecución del Programa para el desarrollo de la U.E. EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE EN LA CALLE CASTELL DE MONTESA DE CANALS, adquiriendo tal condición de agente urbanizador de conformidad al acuerdo plenario del Ayuntamiento de Canals de fecha de 30 de noviembre de 2023.

El presente convenio de programación establece los derechos y obligaciones del agente urbanizador, el Ayuntamiento de Canals y los propietarios afectados por el programa de actuación integrada.

SEGUNDA. – COMPROMISOS QUE ASUME EL URBANIZADOR

De acuerdo con lo establecido en el artículo 118 del TRLOTUP y el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.



- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.
- g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este.
- h) Las obligaciones específicas asumidas por MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L." el 6 de octubre de 2023, en relación a la forma de ejecutar y financiar el sistema de evacuación de aguas, obligaciones que fueron aprobadas en el pleno de 30 de noviembre en los siguientes términos:
- .- Asumir los condicionantes que, en su caso, imponga la EPSAR para aceptar la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.
 - .- Asumir cualquier gasto adicional, no previsto en el proyecto de urbanización, derivado de forma directa o indirecta de los condicionantes que imponga la EPSAR, sin que los mismos puedan ser repercutidos a los propietarios afectados por la actuación ni a los propietarios externos beneficiados por la urbanización.
 - .- Presentar ante el Ayuntamiento de Canals, para su revisión por los servicios técnicos municipales, el acuerdo a que se llegue con la EPSAR en la gestión de las divergencias, así como, en su caso, tramitar un modificado del proyecto de obras con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras urbanización.

El Urbanizador cumplirá sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el Programa de Actuación Integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse dicho Programa de Actuación Integrada. Además, el Urbanizador responderá ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración.

TERCERA. – COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE CANALS

El Ayuntamiento de Canals, con carácter general, actuará como Administración actuante, con plena observancia de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del Sector Público.

En especial, el Ayuntamiento de Canals se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas bajo criterios de eficiencia y celeridad para asistir al Urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último para el buen fin del Programa de Actuación Integrada art 122 TRLOTUP.

El Ayuntamiento de Canals adquiere el compromiso de recibir las obras de urbanización objeto de programación sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con total sujeción al Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada. La conservación de la urbanización será asumida por el Ayuntamiento de Canals en los términos del artículo 169 del TRLOTUP.

CUARTA. - RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 144 de la TRLOTUP, las relaciones de los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada y el Urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.



Las cargas totales del Programa de Actuación integrada ascienden a la cantidad de **1.388.293,62** Euros (IVA no incluido) y serán satisfechas por los propietarios de suelo en el modo y forma establecidos en los artículos 149 y 156 del TRLOTUP.

El cobro de las cuotas de urbanización exigirá previamente de autorización administrativa en los términos del artículo 156.2 del TRLOTUP .

QUINTA. - DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los derechos y deberes de los propietarios se regularán por lo dispuesto en la TRLOTUP, en lo que resulte de aplicación al Programa de Actuación Integrada.

El programa prevé la ejecución de obras en la calle Castell de Montesa, que son de interés a propietarios externos a la unidad. Estas obras inicialmente serán financiada por la URBANIZADORA, sin repercutir el coste de las mismas al resto de propietarios de la unidad.

De acuerdo con el artículo 152 del TRLOTUP, estos costes serán pagados por los propietarios externos beneficiados, en el momento en que se programen y reparcelen los suelos beneficiados con la urbanización en caso de actuaciones integradas, o bien en el momento en que obtengan nuevas licencias de obra y actividad para dichos inmuebles, si se gestionan a través de actuaciones aisladas.

La urbanizadora presentará al ayuntamiento PROPUESTA DE CANON DE URBANIZACIÓN junto con la Reparcelación del programa, para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, que deberá ser aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.

SEXTA. - PLAZOS DE EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Una vez aprobado y asignado el Programa de Actuación Integrada en sede municipal, la firma del convenio de programación tendrá lugar en el plazo de quince (15) días hábiles a contar desde la publicación del acuerdo de programación en el Diari Oficial de la Comunidad Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133.1.c) del TRLOTUP.

Suscrito el convenio urbanístico, el urbanizador contará con el plazo de CUATRO meses para presentar el proyecto de reparcelación, contados desde la finalización del plazo concedido a los propietarios para que manifiesten su opción de pago y prestación de garantías, según el art 148.2 del TRLOTUP.

El pago de las indemnizaciones en su caso derivadas del presente programa, exigibles para la previa inscripción del documento del proyecto de reparcelación, será de UN MES desde la aprobación del proyecto y resolución definitiva de los recursos de reposición presentados en su caso.

La URBANIZADORA podrá igualmente, de acuerdo con el artículo 100 del TRLOTUP, formular una REPARCELACIÓN VOLUNTARIA si alcanzase acuerdo con todos los propietarios interesados en el programa.

Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 30 DÍAS NATURALES desde la suscripción del acta favorable de replanteo de las mismas por las personas designadas al efecto y con competencia para ello. Dicha acta deberá firmarse dentro del plazo máximo de TRES MESES desde la inscripción en el Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación aprobado, o bien por contar con la autorización escrita de los propietarios, es decir desde la plena disponibilidad de los terrenos, afectados, salvo que se decida anticipar su inicio por el promotor de la actuación.



Las obras de edificación, podrán ser simultáneas a las de urbanización de acuerdo con lo indicado en el artículo 187.1 del TRLOTUP, a cuyos efectos se deberán prestar las garantías correspondientes, en los términos indicados en el artículo 162 del TRLOTUP.

El plazo máximo para la ejecución de la urbanización del PAI será de 18 MESES contados desde la fecha de la firma del acta de comprobación de replanteo, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga, que deberá ser expresamente acordada.

Conforme establece el artículo 115.5 del TRLOTUP, el plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias que justifiquen su prórroga, que no podrá otorgarse por un plazo total adicional a superior a cinco años.

El cómputo de los plazos podrá quedar suspendido siempre que medie fuerza mayor, caso fortuito o circunstancias imprevistas ajenas y no imputables al urbanizador entendiéndose incluidas las circunstancias reflejadas en el art 141.2 del TRLOTUP.

Se entiende expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización o suspensión de las actuaciones administrativas; catástrofes naturales como inundaciones; huelgas laborales que afecten al sector en la provincia de Canals y otras circunstancias análogas.

Así mismo, será causa de suspensión de los plazos, mediante resolución municipal, cualquier dilación, respecto de los plazos legalmente establecidos, de la que sean responsables las compañías suministradoras, la administración actuante o cualquier otro organismo administrativo y registral.

El plazo de garantía será de DOCE MESES desde la recepción de las obras conforme establece el artículo 168.1 del TRLOTUP y de conformidad a la Ley 9/2017 de contratos del sector público.

Los solares se edificarán en el plazo máximo de 6 años establecido en el artículo 188 TRLOTUP es decir, DOS años contados desde la terminación y recepción de las obras por el Ayuntamiento, prorrogables 4 años, siempre que los propietarios asuman el vallado, limpieza y mantenimiento de las mismas en las condiciones mínimas fijadas por el Ayuntamiento.

El urbanizador sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo los plazos y fases estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera actuaciones programadas e incluso simultanearlas.

SÉPTIMA. – CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL URBANIZADOR

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 124 y 163 TRLOTUP. Sin embargo, el coste previsto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 163 del TRLOTUP (4.845.000 euros,), de ahí que no sean de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (concurrentia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

El urbanizador contratará a su libre elección un empresario constructor para la ejecución material de las obras definidas en el Programa, siendo todas las obras financiadas íntegramente por éste, sin perjuicio de su derecho a alegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros. Así mismo el urbanizador podrá subcontratar con terceros



las prestaciones auxiliares de ejecución del presente programa de actuación, comunicando previamente a la administración actuante dicha circunstancia.

Las relaciones contractuales que el urbanizador promueva con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán la transmisión a estos de las obligaciones contraídas por el propio urbanizador, en virtud del presente convenio, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

En virtud del art 165 del TRLOTUP el urbanizador podrá previa autorización expresa de la Administración actuante y mediante escritura pública, ceder la condición de agente urbanizador en favor de un tercero que se subrogue en los derechos y sus obligaciones. El nuevo urbanizador cesionario deberá prestar las garantías precisas para ello.

OCTAVA. – GARANTÍA DE PROMOCIÓN

La mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., asegura sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada, lo que asciende a la cantidad de **69.414,68** euros (artículo 158 del TRLOTUP)..

Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por la TRLOTUP en desarrollo del programa de actuación integrada (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).

La garantía de promoción se podrá constituir por el Urbanizador por cualquiera de los medios y formas previstos en el artículo 157 TRLOTUP.

NOVENA. – EJECUCIÓN Y DESARROLLO. MODIFICACIONES DEL PROGRAMA

En cuanto a las circunstancias que puedan surgir durante la ejecución del Programa de Actuación Integrada y hasta su finalización –tales como modificaciones del Programa, retasación de cargas, subcontratación, etcétera-, se estará a lo establecido al respecto por el TRLOTUP y la legislación básica en materia de contratos del sector público.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará finalizado el periodo de garantía previsto en el art 168.1 de la TRLOTUP.

El precio global de la urbanización se considera precio cerrado, a riesgo y ventura del urbanizador, de forma que únicamente podrá formularse modificaciones debidamente justificadas según circunstancias previstas en el propio TRLOTUP y la legislación en materia de contratos del sector público.

El urbanizador tendrá derecho a las compensaciones correspondientes previstas en la ley estatal si la Administración actuante acordara la revocación anticipada del contrato de programación por causa no imputable al urbanizador, o cuando el inadecuado ejercicio de las potestades públicas impida el normal desarrollo de la actuación. Si se produjera la suspensión expresa o tácita por la administración actuante de las obras o de las actuaciones administrativas necesarias para la correcta ejecución del presente convenio durante un plazo superior a seis meses, el urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada, con las compensaciones que procedan en derecho.

En todos los supuestos el urbanizador podrá exigir, desde el mismo momento de la resolución administrativa y como medida provisional, la devolución de las garantías



prestadas, así como la cancelación de todos los efectos registrales que la actuación le hubiera podido producir en sus propiedades y derechos afectados.

DÉCIMA. - VIGENCIA CADUCIDAD Y RESOLUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

EL Programa de Actuación Integrada se llevará a cabo conforme al presente convenio urbanístico, la proposición jurídico-económica, los demás documentos técnicos y jurídicos integrantes del Programa—así como los establecidos para su desarrollo- y al acuerdo de aprobación de la programación y asignación de la condición de agente urbanizador.

Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa de Actuación Integrada previstas en los artículos 171, 172 y 173 del TRLOTUP, así como las causas de remoción del Urbanizador en sus funciones del artículo 171.4 y concordantes de la TRLOTUP.

UNDÉCIMA. – RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

El presente convenio urbanístico, previos los trámites correspondientes, será aprobado por el Ayuntamiento de Canals y firmado por las partes, incorporado como anexo del programa presentado por la URBANIZADORA para su constancia en la tramitación de los documentos a inscribir en el registro municipal de programas.

El presente convenio tiene una naturaleza administrativa especial, se atenderá a lo dispuesto en el TRLOTUP y demás normativa de derecho público que, en su caso, resulte de aplicación.

Todo conflicto o litigio resultante de la ejecución, validez, existencia, alcance, contenido, suspensión, resolución o interpretación de este convenio urbanístico, se someterá a los Juzgados y Tribunales con jurisdicción sobre la localidad de Canals, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes, en la representación que ostentan firman el presente convenio urbanístico, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

