

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Canet d'en Berenguer

2024/14412 Anuncio del Ayuntamiento de Canet d'en Berenguer sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Polígono XIII.

ANUNCIO

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 08 de octubre de 2024 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del Polígono XIII, cuyo texto íntegro se transcribe literalmente a continuación:

VER ANEXO

Se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento del artículo 182 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.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Canet d'en Berenguer, a 15 de octubre de 2024. —El alcalde-presidente,
Pere Joan Antoni Chordà.



“Antecedentes

1. En fecha 24/05/2024 se dictó Decreto de Alcaldía núm. 2024-1655 mediante el que se acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización para el desarrollo de la actuación integrada que afecta a la Unidad de Ejecución del Polígono XIII, y someterlo a trámite de información pública por período de veinte días mediante anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un periódico de mayor difusión de la Provincia. Esta información pública incluía consultas a las administraciones públicas afectadas, empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones y, personas interesadas.

2. Dicho Decreto se notificó a las siguientes administraciones públicas, empresas suministradoras y personas interesadas.

3. El proyecto de urbanización se puso a disposición del público en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Canet d'en Berenguer.

4. En fecha 04/06/2024 se publicó un anuncio en prensa escrita de gran difusión, en concreto, en el periódico Levante (el mercantil valenciano).

5. En fecha 12/06/2024 se publicó el anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 28792.

6. Finalizado en fecha 11/07/2024 el plazo de información pública y consultas, resulta que se han recibido los siguientes informes/alegaciones, en concreto:

1) En fecha 03/06/2024 (2024-E-RE-4293) Nedgia Cegas, SA presentó informe con una serie de condiciones a tener a cuenta en la ejecución del proyecto de urbanización.

2) En fecha 20/06/2024 (2024-E-RE-4942) Litore Maris Sagunto, SL, presentó escrito de alegaciones.

3) En fecha 05/07/2024 (2024-E-RC-1029) el Servicio de Aeropuertos y Costas de la Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas, presentó informe favorable por ser acorde a los objetivos del artículo 59 del Reglamento General de Costas.

Todos estos escritos se han trasladado al agente urbanizador para que emita informe al respecto.

7. En fecha 10/07/2024 (2024-S-RE-5851) se emplazó a VALORA VLC, SL, como Agente urbanizador, trasladándole todas las alegaciones presentadas, para que emitiera informe al respecto.

8. En fecha 06/09/2024 (2024-E-RE-6562) el Agente Urbanizador, VALORA VLC, SL, presentó informe de respuesta a las alegaciones presentadas.

9. En fecha 30/09/2024 la Arquitecta municipal ha emitido el siguiente informe:



“Visto el escrito presentado por el agente urbanizador en fecha 6 de septiembre de 2024 con nº de registro 2024-E-RE-6562 en respuesta a los informes y alegaciones presentadas una vez finalizado el plazo de información pública y consultas, la técnica que suscribe INFORMA:

PRIMERO. Que, en relación al informe presentado por Nedgia Cegas, SA en fecha 03/06/2024 (2024-E-RE-4293), en el que se recogían una serie de condiciones a tener a cuenta en la ejecución del proyecto de urbanización, y del cual el agente urbanizador en su escrito de respuesta indica que “toma razón y ajustará su actuación a las indicaciones de la compañía distribuidora”:

Por tanto, para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, dichas condiciones impuestas por Nedgia Cegas, SA deberán incorporarse a los condicionantes técnicos ya recogidos en el informe técnico emitido para la aprobación inicial. El Agente Urbanizador ha informado en el trámite de alegaciones concedido que está conforme.

SEGUNDO. Que, en relación a las alegaciones presentadas por la mercantil LITORE MARIS SAGUNTO SL, donde alega en síntesis:

“Que el nuevo proyecto aprobado inicialmente por el Sr. Alcalde no nos puede vincular como propietarios afectados por la reparcelación del Polígono XIII de Canet D’En Berenguer, pues ya existe un proyecto de urbanización aprobado definitivamente, el que asumió el nuevo Agente Urbanizador al aprobarse el convenio de programación por el que sustituyó al anterior agente y se acordó una modificación del planeamiento del Polígono XIII.

No obstante lo dicho, el presupuesto de ejecución material de ese nuevo proyecto supera en alrededor del 40% el presupuesto del proyecto de urbanización aprobado con la programación.

Por ello solicita que se resuelva o se aclare que dicho proyecto de urbanización no puede vincular a LITORE MARIS SAGUNTO, S.L. por no ser aplicable y por no cumplir las determinaciones del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (“TRLOTUP”), entre otros el artículo 141.”

El Agente Urbanizador ha informado a esta alegación indicando que:

“La aprobación de la modificación del Proyecto de Urbanización está justificada en motivos de interés general y de adecuación del proyecto al marco técnico y normativo vigente como se explica en el apartado 2.1 de la Memoria del Proyecto: “Por parte de Canet y Fuster S.L. se presentó un proyecto de Urbanización junto con la documentación del Programa, redactado en noviembre del año 2.002 por los arquitectos Fernando Juan Samper y Celso Valera Galan. Debido al transcurso de



tiempo acaecido y, sobre todo al cambio de legislación y a la necesidad de actualizarlo se redacta el presente documento, teniendo en cuenta los antecedentes descritos anteriormente”.

Resulta pues, evidente, que es necesario proceder a una actualización del Proyecto de Urbanización inicialmente aprobado ya que han transcurrido 22 años desde la aprobación del anterior y la normativa técnica y las necesidades municipales (concretadas en las exigencias que han dado como resultado el proyecto de urbanización) han cambiado.

Por último, conviene aclarar que la modificación del Proyecto de Urbanización no conlleva, automáticamente, una modificación de las cargas de urbanización que pesan sobre los propietarios ni, por tanto, sobre el coste que cada uno de ellos debe soportar.”.

Debemos indicar que el actual trámite únicamente tiene como finalidad la aprobación de una actualización del Proyecto de Urbanización del Polígono XIII lo que, por otro lado, ya se previó en la Cláusula Segunda del Convenio Urbanístico suscrito entre VALORA VLC y el Ayuntamiento de Canet d'en Berenguer.

La aprobación del Proyecto de Urbanización tiene como efecto la actualización de las obras al marco normativo vigente y, en esa justa medida, vincula a los nuevos propietarios ya que las obras serán diferentes a las inicialmente planteadas.

Ahora bien, la aprobación de este proyecto no implica una retasación de cargas ni una actualización de las mismas. El propio Agente Urbanizador lo reconoce. La aprobación no tiene un efecto económico sobre los propietarios. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste al Agente Urbanizador de solicitar una retasación de cargas previa acreditación del cumplimiento de los presupuestos legales para ello de acuerdo con el marco legal aplicable y en el momento oportuno. Si esto se produjera (esto es, la petición de una retasación de cargas), el Ayuntamiento procedería a la tramitación de un procedimiento administrativo para tal fin donde los propietarios tendrían la oportuna audiencia y donde la Corporación analizaría si procede (o no) dicha retasación que como es conocido responde a motivos legales tasados.

Por lo demás, la necesidad de la modificación del proyecto original aprobado (tanto su diseño como su coste) viene motivada por los siguientes motivos que exigen una actualización técnica del Proyecto del proyecto de urbanización inicialmente aprobado:

1. El cumplimiento de la Normativa del Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana PATRICOVA al encontrarse en una zona inundable y con peligrosidad de



inundación. El proyecto modificado plantea un pavimento drenante y una red de saneamiento de pluviales.

2. La necesidad de adaptar el proyecto al reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior RD 1890/2008.
3. Al encontrarse dentro de la Zona de Influencia de 500 m de la Ley de Costas, le es de aplicación el artículo 59 del Reglamento General de Costas (RD 876/2014, de 10 de Octubre), y por tanto se ha tenido que modificar el diseño para prever una bolsa de aparcamientos que garantice el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Por último, conviene señalar que la variación del IPC desde noviembre de 2002 a mayo de 2024 ha sido de 60,40%, por lo que si al presupuesto del proyecto original de 576.333,37 euros (PEC sin IVA) le aplicáramos la variación del IPC este ascendería a 924.438,725 euros. El presupuesto por contrata (sin IVA) del actual proyecto de urbanización asciende a 1.038.020,86 euros. Por lo que, respecto al coste de proyecto original aplicada la variación del IPC, el coste de las modificaciones que el Ayuntamiento pretende aprobar es del 19,70%.

En definitiva, la aprobación del modificado del proyecto de urbanización no tiene ningún efecto económico ni patrimonial para los propietarios sino que modifica el proyecto de obras de urbanización que el Agente Urbanizador está obligado a ejecutar y soportar con el fin de adecuarlo al marco vigente posibilitando el cumplimiento de los objetivos del Plan y el Convenio suscrito con el Agente Urbanizador, esto es, transformar los suelos del Polígono XIII en solares.

Por todo lo expuesto anteriormente, se **inadmite** la alegación presentada.

TERCERO. Que, los condicionantes técnicos a incorporar a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del Polígono XIII serán los siguientes:

Condicionantes técnicos

1. **Se deberá cumplir con todos y cada uno de los extremos recogidos en los informes técnicos previos emitidos**, entre los cuales se incluye entre otros:
 - Según instrucciones de la empresa EGEVASA, que las tuberías de saneamiento serán de PVC liso pared compacta SN4 hormigonada exteriormente con HM-20 sobre cama de hormigón de 20 cm de espesor y recubrimiento superior de 20 cm, sobre el cual se incorporará una capa de zahorras artificiales compactada al 98% PM hasta la base del pavimento vial
 - Según las instrucciones de la empresa NEDGIA CEGAS SA recogidas en el informe de fecha 31 de mayo de 2024 que:



- Si por su actuación las canalizaciones pasan a zona de tráfico rodado, rotondas, etc, habría que estudiar un posible desplazamiento para el correcto mantenimiento o el método de protegerlas. También es objeto de estudio el caso donde sea necesario modificar la cota de profundidad de la traza de las canalizaciones propiedad de Nedgia, el recubrimiento sobre la traza nunca puede superar los 1,5 m ni ser inferior a 1m.
- En el ámbito del proyecto donde sea necesaria la modificación de la cota de la rasante y/o utilización de maquinaria pesada, o el terreno presente deficiencias de compactación etc., se deberá construir una protección de la canalización mediante losa de hormigón armado, de 2 metros de ancho si fuera posible (1 a cada lado) por 0,20 de grosor y en toda su longitud así mismo se debe actuar con las arquetas y/o elementos auxiliares de la canalización.

Todo ello de acuerdo a lo indicado en el RD 919/2006 de 28 de julio por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y su instrucción técnica complementaria ICG 01.

2. Antes del inicio de las obras de urbanización se deberá aportar:
 - Nombramiento de la Dirección facultativa y nombramiento del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.
 - Acta de comprobación de replanteo. A fin de **coordinar y replantear** la urbanización y las instalaciones proyectadas, **se deberá concertar una reunión** a la que concurran las **diferentes compañías suministradoras afectadas (luz, agua, gas y telefonía)** así como los **Servicios Técnicos Municipales** (teléfono 664560959).
 - El promotor, antes del inicio de las obras, deberá proponer un Laboratorio de Análisis legalmente reconocido, con el fin de que realice el PLAN DE ENSAYOS Y CONTROL DE OBRAS necesario para la correcta ejecución y recepción de los materiales proyectados. El laboratorio contratante de Control de Calidad, remitirá puntualmente al departamento Técnico Municipal la información que se obtenga en todas las pruebas y ensayos que se realicen. Finalizada la obra el Laboratorio confeccionará un dossier con toda la información producida durante la misma, el cual debidamente sellado y conformado se entregará a los Servicios Técnicos, siendo documento imprescindible para proceder a la recepción de las obras.
3. Ejecución de las obras, recepción y documentación a aportar por el urbanizador una vez finalizadas las obras.



- Las obras, en su ejecución, deberán ser supervisadas por los Servicios Técnicos Municipales y serán recibidos una vez que estén legalizadas ante los Organismos Oficiales correspondientes, debiendo aportar la siguiente documentación, por DUPLICADO:
 - Certificado de los Técnicos Directores de las Obras.
 - Planos de ejecución E: 1/1000 .
 - CDs con los planos de ejecución.
 - Puesta en servicio de las instalaciones de electrificación y alumbrado público, por el Servicio Territorial de Industria de Valencia.
 - Acta de recepción / conformidad de las obras e instalaciones de Electrificación, Canalización Telefónica, Agua Potable y Saneamiento y Gas por parte de empresas suministradoras. Así como acta de conformidad por parte del departamento de Medio Ambiente Municipal y la Policía Local.
 - Plan ensayos realizado a lo largo de las obras por Laboratorio homologado.
- 4. Respecto a la obligación de constitución de garantía, existe constituida una fianza con importe de cuarenta mil trescientos cuarenta y tres euros (40.343 euros) la cual debe ser ampliada en 32.317,86 euros antes del inicio de las obras para alcanzar el 7% del coste de las obras (esto es, 72.660,86 euros) en virtud de la Cláusula Segunda del Convenio Urbanístico suscrito entre VALORA VLC y el Ayuntamiento de Canet d'en Berenguer que obligaba a la sustitución de la garantías depositadas por el anterior Agente Urbanizador y a su reajuste en el importe que preceda a resultados de la actualización del Proyecto de Urbanización. Dicha garantía será devuelta transcurrido el periodo de garantía de 12 meses en los que el agente urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.
- 5. **Las obras de urbanización deberán estar finalizadas y recepcionadas antes del 6 de julio de 2025**, según lo estipulado en el Convenio suscrito entre VALORA VLC y el Ayuntamiento de Canet d'en Berenguer.
- 6. **Se deberá cumplir con las estipulaciones recogidas en la ordenanza municipal de prevención contra la contaminación acústica** respecto a las prohibiciones de horarios y periodos que establece para la realización de las obras.
- 7. **No se podrá ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes**; dicho deber tendrá que consignarse en cuantos negocios



jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.”

Legislación aplicable

1. Artículos 182 a 184 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 (TRLOTUP), en concreto, en su artículo 183.2 se establece que:

“Los proyectos de urbanización que se formulen independientemente de un programa se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para los estudios de detalle en los términos que recoge el artículo 61 del presente texto refundido, sin que estén sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica”

2. El artículo 61 del TRLOTUP establece los siguientes trámites:

a) Información pública durante el plazo mínimo de veinte días cuando se trate de estudios de detalle, asegurando las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido, que incluye:

- Publicación anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.
- Publicación anuncio en prensa escrita de gran difusión.
- Poner a disposición del público los documentos del proyecto de urbanización.
- Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.
- Consultas a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones que puedan resultar afectadas.

b) Concluido el período de información pública, presentadas las alegaciones e informadas las mismas, el órgano competente aprobará definitivamente el proyecto de urbanización.

c) Una vez aprobado definitivamente, se notificará a las personas propietarias de la Unidad de Ejecución afectados por el proyecto de urbanización y se publicará la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. De conformidad con el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local:

“1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones:

j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización”

4. El artículo 3 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de



planificación urbanística y territorial, establece que el Ayuntamiento remitirá de forma telemática a la Consellería competente en materia de urbanismo el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Esta remisión deberá realizarse en el plazo de seis días hábiles desde la fecha de aprobación del acuerdo.

Por tanto, en base a todo lo expuesto se formula la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero. Estimar las alegaciones presentadas por Litore Maris Sagunto, SL, en base al informe técnico reproducido.

Segundo. Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización para el desarrollo de la actuación integrada que afecta a la Unidad de Ejecución del Polígono XIII, con todos los condicionantes técnicos expuestos en el informe de la Arquitecta municipal.

Tercero. Remitir de forma telemática a la Conselleria competente en materia de urbanismo el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, en el plazo de 6 días hábiles desde la fecha de aprobación del acuerdo.

Cuarto. Notificar el presente acuerdo a las personas propietarias de la Unidad de Ejecución afectados por el proyecto de urbanización.

Quinto. Publicar la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia”

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2024 se aprobó corregir un error en el punto primero de la parte resolutive del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 08 de octubre de 2024, cuyo texto íntegro se transcribe literalmente a continuación:

“Antecedentes

1. En fecha 08/10/2024 mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local se acordó lo siguiente:

“Primero. Estimar las alegaciones presentadas por Litore Maris Sagunto, SL, en base al informe técnico reproducido.

Segundo. Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización para el desarrollo de la actuación integrada que afecta a la Unidad de Ejecución del Polígono XIII, con todos los condicionantes técnicos expuestos en el informe de la Arquitecta municipal.

Tercero. Remitir de forma telemática a la Conselleria competente en materia de urbanismo el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, en el plazo de 6 días hábiles desde la fecha de aprobación del acuerdo.



Cuarto. Notificar el presente acuerdo a las personas propietarias de la Unidad de Ejecución afectados por el proyecto de urbanización.

Quinto. Publicar la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia”.

2. Se ha detectado un error en el punto primero de la parte resolutive de dicho acuerdo, ya que, conforme al informe de la Arquitecta municipal de fecha 30/09/2024 que se reproduce íntegramente en el mismo acuerdo, la alegación presentada por Litore Maris Sagunto, SL ha de ser desestimada:

“...En definitiva, la aprobación del modificado del proyecto de urbanización no tiene ningún efecto económico ni patrimonial para los propietarios sino que modifica el proyecto de obras de urbanización que el Agente Urbanizador está obligado a ejecutar y soportar con el fin de adecuarlo al marco vigente posibilitando el cumplimiento de los objetivos del Plan y el Convenio suscrito con el Agente Urbanizador, esto es, transformar los suelos del Polígono XIII en solares.

Por todo lo expuesto anteriormente, se **inadamite** la alegación presentada”.

Legislación aplicable

1. El artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

“2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.”

Por tanto, en base a todo lo expuesto se formula la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero. Corregir el error advertido en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 08/10/2024 en el siguiente sentido:

Donde dice:

“**Primero.** Estimar las alegaciones presentadas por Litore Maris Sagunto, SL, en base al informe técnico reproducido”

Debe decir:

“**Primero.** Inadmitir a trámite las alegaciones presentadas por Litore Maris Sagunto, SL, en base al informe técnico reproducido”

Segundo. Notificar la presente Resolución a las personas interesadas.”

