



Magnífico Ayuntamiento de Burriana

Sección II
Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo
EXPTE.10984/17 UE A-9

Comunico a Ud., que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 25 de julio de 2019 adoptó el siguiente acuerdo:

“3.- APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LA MODIFICACIÓN DE LAS BASES DE PROGRAMACIÓN DEL PAI DE LA UE A-9.3 REDELIMITADA DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL Y APROBACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PAI. (EXPTE. G-10984/2017).”

Vistas las actuaciones obrantes en el expediente nº 10984/2017, tramitado en aras a la aprobación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del suelo urbano Plan General de Burriana.

Y teniendo en cuenta los siguientes **Antecedentes**:

I. En fecha 20 de septiembre de 2017 (RE 2017-E-RE-894) D. Jesús-Felipe Sancho-Tello Grau solicitó el inicio de un procedimiento para promover el Programa de Actuación Integrada de desarrollo de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del suelo urbano con uso residencial del Plan General de Burriana, configurada con los siguientes linderos:

- norte, línea de bordillo de la calle Suera y linde lateral norte de la parcela catastral 1177205YK5117N0001JD.
- sur, calle Eslida y linde lateral sur de la parcela catastral 1177205YK5117N0001JD.
- este, línea de fachada de la C/ Betxí; linde lateral este de la parcela con referencia catastral 1177205YK5117N0001JD y línea de bordillo de la calle Betxí.
- oeste, parcelas catastrales 1177208YK5117N, 1177201YK5117N y 1177205YK5117N y linde oeste de la 1177203YK5117N.

II. Por Decreto n.º 2017-2916, de 17 de octubre de 2017, la Alcaldía Presidencia admitió a trámite dicha iniciativa para la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de la UE A-9.3 redelimitada, concediendo a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito un plazo de tres meses para que manifestaran si tenían voluntad de realizar, en régimen de gestión por los propietarios, la iniciativa de Programa presentada.

III. En el plazo concedido al efecto los propietarios del ámbito declinaron gestionar la iniciativa de Programa por lo que continuó la programación en régimen de gestión pública indirecta, aprobando el Pleno municipal, en sesión celebrada el 1 de marzo de 2018, las bases de programación para elección de la alternativa técnica y selección y adjudicación de la condición de urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del Plan General de Burriana, y el inicio del procedimiento de selección de la alternativa técnica del citado Programa de Actuación Integrada.

Las bases de programación figuran publicadas en la página web municipal, en el siguiente enlace:

<http://www.burriana.es/ayuninf/urbanismo/2018-03-UE-A-9-3/BasesAdjudicacion.pdf>

IV. De acuerdo con lo que disponía el artículo 123 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), el anuncio de licitación se publicó en el Diario Oficial de la Unión Europea de 22 de marzo de 2018 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 8286, de 3 de mayo de 2018, convocando a los licitadores para la presentación de alternativas técnicas del citado Programa de Actuación Integrada, durante el plazo de tres meses.

En dicho periodo se presentaron escritos por los siguientes propietarios:

- D^a Patricia Sanchis Gual, en fecha 10 de julio de 2018 (RE 10455), comunicando su dirección a efecto de notificaciones.
- D. Juan Bautista Gabriel Botella y D^{ña}. María Josefa Daudí Ninot, en fecha 18 de julio de 2018 (RE 10823).
- D. Joaquín Botas Sales, en fecha 30 de julio de 2018 (2018-E-RE-1493)

A la licitación concurrió una única proposición, formulada por VONALIV, SL, con CIF B97761159 (RE 11421, de 31 de julio de 2018).

La comisión técnica constituida en fecha 6 de agosto de 2018 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) y la Base 15^a.III de programación, calificó como suficiente la documentación administrativa integrante del Sobre A de la plie presentada por VONALIV, SL; y el 7 de agosto de 2018 procedió a la apertura del Sobre B de la proposición, comprensivo de:

- El documento "Alternativa técnica. Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la UE A-9.3 Redelimitada del Plan General de Burriana", integrado por un Proyecto de urbanización (Memoria, Anexos, Pliego de condiciones, Mediciones, Estudio Básico de Seguridad y Salud, Estudio de Gestión de Residuos y Documentación gráfica -10 planos).
- La alternativa Técnica del Programa de la UE A-9.3 redelimitada. Soporte digital.

V. En fecha 27 de septiembre de 2018 el arquitecto municipal informó:

(i) Respecto de las alegaciones presentadas por D. Juan Bautista Gabriel Botella y D^{ña}. María Josefa Daudí Ninot, en fechas 31 de enero de 2018 (2018-E-RC-1612) y 18 de julio de 2018 (RE 10823), que solicitaban la exclusión de las parcelas catastrales 1177203-06-07-08-09 del ámbito de programación de la Unidad de Ejecución A.9-3 redelimitada, así como el archivo de las Bases de Programación:

"Debe señalarse que los dos escritos de alegaciones presentados coinciden en cuanto a la petición de exclusión del ámbito de la Unidad A-9.3 de la parcela 1177209 de su propiedad, por estimarse esta consolidada por la edificación y por la urbanización. Por otra parte, en el segundo escrito de alegaciones también se atribuye la situación de consolidadas por la urbanización a las parcelas 1177203-06-07-08.

Al respecto, debe señalarse que en el régimen urbanístico existen dos facetas de las zonas semiconsolidadas: La primera se refiere a la edificación (consolidación del



Magnífic Ajuntament de Burriana

aprovechamiento materializado por la construcción) y la situación de su correspondiente ámbito vial al que la parcela da frente; la segunda faceta de la zona semiconsolidada viene referida a la dotación de servicios, de forma que la consolidación por servicios equivale a la dotación de infraestructuras y la falta de consolidación, a la falta de servicios. Por eso, en la práctica urbanística se distingue entre consolidación por la urbanización (en función del grado de servicios de la zona o parcela) y consolidación por la edificación (en función del porcentaje de colmatación por la edificación de una determinada área concreta).

Debe aclararse a los alegantes que la parcela de su propiedad con referencia catastral 1177209, no está incluida en el ámbito de la Unidad. Por lo tanto, no puede excluirse una parcela que ya está fuera.

Por otra parte, llama la atención que el número Segundo del escrito de alegaciones se refiere a la parcela catastral 1177205, atribuyéndole erróneamente la condición de solar por la continuidad física con la parcela 1177209 y, en cambio, no se solicita su exclusión del ámbito de la Unidad.

A propósito de la parcela catastral 1177205, debe decirse que en el caso de que se solicitara la exclusión del ámbito de la Unidad, esta no puede aceptarse porque dicha parcela constituye una finca registral distinta a la correspondiente de la catastral 1177209, que sí tiene la condición de solar, por presentar fachada a la avenida Mediterráneo. Al respecto, se hace notar que la sentencia 917/2009, de 30 de junio, del TSJ de la Comunidad Valenciana, que se transcribe en el apartado A del citado número Segundo, relativo al concepto de consolidación por la urbanización, se refiere a parcelas ubicadas en suelo urbano con un determinado grado de urbanización y todas ellas con fachada a viario público (calle Juan Lugo). En cambio, en el caso de los alegantes, la parcela catastral 1177205 no tiene fachada a calle abierta conforme a las determinaciones del Plan General y carece de la totalidad de los servicios urbanísticos; la simple colindancia con la catastral 117209, aunque se comparta parcialmente la propiedad, no le confiere la condición jurídica de solar, conforme a los artículos 3.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General y 177 de la LOTUP.

Por otro lado, en el apartado B del número Segundo de las alegaciones se cita la consolidación por la edificación de las parcelas 1177201 y 05 y se dice que se halla injustificado que formen parte de la Unidad, pero tampoco se solicita la exclusión de las citadas parcelas. A propósito de la edificación de estas parcelas, cabe señalar que en el proyecto de reparcelación se deberán salvaguardar los derechos de los propietarios afectados por las actuación urbanística con el régimen específico de las denominadas "zonas semiconsolidadas", regulado en los artículos 193 a 195 de la LOTUP.

En la Unidad de Ejecución A-9.3 las parcelas catastrales, ya edificadas, 1177204-07 (no nos referimos a la 06 porque es objeto de estudio en el apartado 2.2 siguiente) tienen fachada a la avenida Mediterráneo y no deben asumir los costes de implantación de los servicios urbanísticos de cuya conexión efectiva ya disponen. Por lo tanto, deben excluirse del ámbito de la Unidad hasta la línea de bordillo de la calle Betxí más próxima a la avenida, en el caso de las catastral 07, y hasta la fachada de dicha calle en el caso de la parcela 04, para que el paso peatonal (acera) tenga continuidad.

Por el contrario, las parcelas 1177201-03-05-08 y la parte de la 1177206 que se dirá, están afectadas por la calle Betxí que atraviesa longitudinalmente los terrenos de la UE A-9-3, dicha calle está pendiente de aperturar y por lo tanto las parcelas recayentes a este vial no tienen servicios urbanísticos conforme a la ordenación del planeamiento vigente. Por ello, dichas parcelas deben mantenerse en el ámbito de la Unidad de acuerdo con el artículo 3.5.c) de las Normas Urbanísticas del Plan General, del tenor literal siguiente:

En suelo urbano, cuando la parcela no sea solar: se delimitará unidad de ejecución que incluya la parcela edificable y los terrenos colindantes de destino dotacional (viales, plazas, espacios libres y zonas verdes) cuya urbanización sea necesaria, conforme a estas Normas, para dotar a la parcela correspondiente de la condición de solar. Sin embargo, no será necesario delimitar la unidad de ejecución, en este suelo urbano, cuando de acuerdo con el artículo siguiente se puedan lograr sin necesidad de delimitar unidad de ejecución los mismos fines públicos que ésta perseguiría.

En resumen, la redefinición de la Unidad de Ejecución A-9.3, en relación con la A-9, con la exclusión de unas parcelas (parte de las parcelas 1177204-06-07) y mantenimiento de otras (1177203 y parte de las parcelas 1177201-05-06-08), se hace conforme al tratamiento legal y jurisprudencial (Sentencia núm. 1090/2002, de 23 de julio de 2002, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana) que les corresponde, atendiendo al grado de consolidación por la urbanización, puesto que la Avenida Mediterráneo se halla completamente urbanizada y al calle Betxí está pendiente de aperturar y urbanizar.

Por ello, procede rechazar las alegaciones de exclusión de las parcelas catastrales 1177203-06-07-08 del ámbito de la Unidad A-9.3 redelimitada y, en consecuencia, no aceptar la exención de las cargas de cesión de suelo y urbanización, ni el archivo de las Bases de Programación.”

(ii) Respecto de la incidencia del escrito presentado por D. Joaquín Botas Sales, en fecha 30 de julio de 2018 (2018-E-RE-1493), en cuanto a la redefinición del ámbito de la Unidad, por constar la parcela catastral 1177206YK5117N0001ED de dos parcelas registrales independientes, en vez de solo una parcela, tal como se había considerado al admitir a trámite la iniciativa presentada para la gestión indirecta del Programa:

“En coherencia con los términos anteriores, a la vista del escrito presentado por D. Joaquín Botas Sales, en fecha 30 de julio de 2018 (2018-E-RE-1493), se debe mantener fuera del ámbito de la Unidad la parte de la parcela catastral 1177206YK5117N0001ED, correspondiente al resto de finca de la registral 39944 (de 768,17 m², con fachada a la avenida Mediterráneo) pero incluir en la Unidad la finca registral 39945 (de 415 m², afectada por la calle Betxí), porque esta no posee la condición de solar, aunque tenga una continuidad física con la otra parte de parcela catastral y ambas fincas registrales sean del mismo propietario.

En consecuencia, el ámbito de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada, tras la corrección señalada quedará configurado con los siguientes lindes:

- Norte, línea de bordillo de la calle Suera y linde lateral norte de la parcela catastral 1177205YK5117N0001JD.*
- Sur, calle Eslida y linde lateral sur de las parcelas catastrales en parte 1177206YK5117N0001ED (finca registral 39945) y 1177205YK5117N0001JD.*



Magnífic Ajuntament de Burriana

- Este, línea de fachada de la C/ Betxí; linde lateral este de la parcela con referencia catastral 1177205YK5117N0001JD, linde común de la finca registral 39945 y del resto de finca 39944 (línea interior de la parcela catastral 1177206YK5117N0001ED) y línea de bordillo de la calle Betxí.
- Oeste, parcelas catastrales 1177208YK5117N, 1177201YK5117N y 1177205YK5117N y linde oeste de la 1177203YK5117N.



De acuerdo con la Base 5ª de las Bases de Programación, la modificación del ámbito territorial de la Unidad a consecuencia de la inclusión de la finca registral 39945 es admisible puesto que supone "meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación (...) y el terreno añadido, por su escasa dimensión, no es técnicamente susceptible de programación autónoma".

Asimismo, la modificación del ámbito de la Unidad no comporta una variación superior al 5% del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución A-9 del Plan General, en tanto determinación del planeamiento vigente, en relación con lo dispuesto en el artículo 0.6.3.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, según los siguientes cálculos:

- El aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución A-9, conforme al Anexo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, es de $0,621 \text{ m}^2\text{EDC}/\text{m}^2\text{SBRUTO}$.

- La ficha de las bases de programación propuesta de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada es la siguiente:

Nº DE UNIDAD.....	A-9.3
SUPERFICIE TOTAL (m²).....	1.535,46
SUPERFICIE NETA (m²).....	1.503,92
EDIFICABILIDAD (m²t):	
UFA.....	692,24
EQUIPAMIENTOS (m²):	
RV.....	381,73
APROVECHAMIENTO TIPO (m² EDC.1/m2 Suelo):.....	0,598
SISTEMA DE GESTIÓN	Indirecta

Siendo $1,30 \text{ m}^2\text{EDC}/\text{m}^2\text{tUFA}$ el coeficiente de homogeneización y $0,60 \text{ m}^2\text{tUFA}/\text{m}^2\text{SUFA}$ el coeficiente de edificabilidad en tipología UFA.

Por consiguiente, la diferencia entre los aprovechamientos tipo de la UE A-9 establecida en el Plan General y la UE A-9.3, redelimitada, era del 3,70% (inferior al 5%).

- Según medición sobre la cartografía municipal, de la superficie de 415 m², una superficie de viario de 36,35 m² ya se incluía en el ámbito del programación y ahora se añade una superficie de 23,40 m² correspondiente a la acera (15,60 m de longitud de fachada x 1,50 m de ancho). Como consecuencia del ajuste de la Unidad, resulta la siguiente ficha de planeamiento de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada:

Nº DE UNIDAD.....	A-9.3
SUPERFICIE TOTAL (m²).....	1.914,11
SUPERFICIE NETA (m²).....	1.882,57
EDIFICABILIDAD (m²t):	
UFA (1.508,98 x 0,60).....	905,39
EQUIPAMIENTOS (m²):	
RV.....	405,13
APROVECHAMIENTO TIPO (m² EDC.1/m2 Suelo):.....	0,625
SISTEMA DE GESTIÓN	Indirecta

Por lo tanto, el aprovechamiento tipo tras la redefinición del ámbito de la UE A-9.3, redelimitada, resulta prácticamente el mismo que el fijado por el Plan General para la UE A-9 (la diferencia es del 0,64%).

Igualmente, el hecho de la incorporación de la finca registral 39945 al ámbito de la actuación, no desvirtúa los aspectos de la obra de urbanización que se han tenido en cuenta en la elaboración de la alternativa técnica, ni tiene efectos en las cuestiones de carácter jurídico, económico y procedimental, seguidas hasta la fecha en el proceso de programación de la Unidad."



Magnífico Ajuntament de Burriana

(iii) Respecto de la alternativa técnica del Programa UE A-9.3, el informe técnico de 27 de septiembre de 2018 indicó una serie de observaciones a rectificar por la única empresa licitadora. De dicho informe se dio traslado a la mercantil VONALIV, SL, quien presentó en fecha 10 de diciembre de 2018 (RE E-2714) documentación, que fue informada de conformidad por el arquitecto municipal en fecha 12 de diciembre de 2018.

En fecha 24 de diciembre de 2018 (RE 17491) VONALIV, SL aportó en formato papel el documento "Propuesta para la selección de la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la UE A-9.3 redelimitada del Plan General de Burriana", ya obrante en el expediente electrónico.

VI. Por Decreto nº 2019-0156, de 21 de enero de 2019, la Alcaldía Presidencia sometió a información pública durante cuarenta y cinco días la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del Plan General de Burriana, presentada por VONALIV, SL (RE E-2714 y RE 17491), comprensiva de la siguiente documentación: a) Plano de ordenación del ámbito de actuación. b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno. c) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas. d) Proyecto de urbanización.

La información pública se hizo efectiva mediante su anuncio en el periódico El Mundo/Castellón al Día de 6 de febrero de 2019, y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana n.º 8482, de 8 de febrero de 2019, con notificación a los titulares de terrenos incluidos en la actuación.

Asimismo, dentro del trámite de consultas, se solicitó informe al sindicato de riegos y a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones que puedan resultar afectadas, remitiendo copia del proyecto de urbanización en formato digital, y concediendo un plazo de cuarenta y cinco días. El documento ha podido ser consultado en la siguiente dirección electrónica: <http://www.burriana.es/index.php/va/info-ayto/81-programas-para-el-desarrollo-de-actuaciones-integradas>.

VII. Durante el plazo concedido al efecto se presentaron los siguientes escritos de alegaciones:

- E-RE-955, de 26 de marzo de 2019, informe del Sindicato de Riegos
- RE-5077, de 11 de abril, de Juan-Bautista Gabriel Botella y María-Josefa Daudí Ninot.
- RE 5453, de 17 de abril, de Patricia Sanchis Gual

El arquitecto municipal y el ingeniero de caminos municipal emitieron informe al respecto en fecha 7 de mayo de 2019, indicando:

"Dentro del plazo establecido, se han presentado las siguientes alegaciones que se informan a continuación:

1. Por la Comunidad de Regantes (2019-E-RE955) respecto de la acequia del Finello.

Contestación

El proyecto de urbanización prevé realizar un vial entre la C/. Sueras y la C/. Eslida. Se trata de un vial que da continuación a la C/Betxí, que cruza la acequia Finello

situada en la C/.Sueras:

Las actuaciones que, sobre la acequia se realizan en el proyecto, son:

- Cruce de la línea de alumbrado.
- Cruce del prisma de telefonía de 4 PVC 40 mm.
- Pavimentación de acera preexistente, mediante baldosa hidráulica y/o creación de rampa de discapacitados.

Todas estas actuaciones se realizarán garantizando la superficie, delimitación gráfica y función que desempeña la acequia del Finello, sin que se realice modificación alguna en su trazado.

No obstante, si durante la ejecución de las obras surgiese alguna incidencia sobre la acequia se informará al Sindicato de Riegos y en su caso se solicitará autorización.

En consecuencia, **no procede la aceptación ni el rechazo** de la alegación.

2. Por Juan Bautista Gabriel Botella y M.^a Josefa Daudí Ninot (RE 5077, de 11/04/19), relativa a la inexistencia de presupuesto en el proyecto de urbanización y respecto al proyecto propiamente dicho.

Contestación

El proyecto de urbanización presentado tiene el contenido establecido en los artículos 111.2.c y 175 de la LOTUP. Teniendo en cuenta que forma parte de una alternativa técnica de un Programa, **no debe incluir** ni cuadros de precios descompuestos ni presupuesto de ejecución material, que deberá aportarse en la proposición jurídico-económica del Programa.

En cuanto a las alegaciones respecto del proyecto propiamente dicho, debe señalarse:

Sobre el replanteo – plano 11.

Según consta en nuestro expediente, el plano 11 tiene la denominación de Sección Longitudinal. Además:

- Las cotas del levantamiento topográfico (color gris) vienen indicadas en diferentes planos del proyecto (del P.02 al P.08), pudiendo tomarse estas como puntos del levantamiento topográfico.
- Las cotas del pavimento acabado, son las indicadas en la línea superior del plano P.11 (línea en color azul según la leyenda del plano). En la urbanización de la calle, existen dos puntos fijos que son la C/. Sueras y la C/. Eslida, por lo que el vial empezará y terminará en las cotas fijadas en estos puntos.
- No se considera necesario incluir la cota del nivel freático, puesto que se da continuidad a la C/. Betxí hasta la C/. Eslida, y el nivel freático en estas calles será similar al vial que se pretende urbanizar.
- Respecto a la zona intermedia a cota inferior a las cotas de arranque (C/. Sueras y C/. Eslida) se tendrá en cuenta la alegación en el momento de ejecutar las obras implantando una pendiente continua descendiente desde C/. Sueras hasta C/.Eslida.

Sobre firmes y pavimentos - planos 8 y 11.



Magnífico Ayuntamiento de Burriana

- *Las cotas del pavimento acabado son las indicadas en el plano P.11 (línea en color azul según la leyenda del plano).*
- *Las cotas de los diferentes terrenos no se han considerado necesarias para definir el vial a urbanizar, ya que este tiene la limitación física de respetar las cotas de las calles Sueras y Eslida.*
- *Respecto al tramo con pendiente 0%, se remite a lo informado en el punto anterior referente a este aspecto, donde se estudiarán las dos soluciones propuestas.*

Sobre el saneamiento

- *No se considera necesario colocar un nuevo pozo de registro, puesto que con la pendiente continua descendente desde C/. Sueras hasta C/. Eslida se soluciona el desagüe de las calles sin necesidad de incrementar la red propuesta.*
- *El colector existente en la C/. Eslida es el punto fijo a partir del cual, se define la profundidad del colector a instalar en la calle a urbanizar. En la ejecución de las obras, se tendrá en cuenta la cota del colector existente, de forma que se asegure la correcta evacuación de las aguas.*

Sobre el abastecimiento de agua

Las parcelas 208 y 201 tienen conexión a red de abastecimiento de agua a través de otros viales con los que también lindan.

Sobre la red de baja tensión - planos 05 y 1 y 2 Informe Iberdrola

- *Existe un informe posterior de Iberdrola indicando otro tipo de solución técnica. En el proyecto se ha incluido el primer informe y se ha realizado lo indicado en el segundo informe.*
- *En este segundo informe, se indica una potencia de 46 kW en Baja Tensión, lo que corresponde (contabilizando las 5 CGP) a una potencia de 9,2 kW (electrificación elevada en cada una de las parcelas donde se coloca una CGP en cumplimiento de la ITC-BT-10 del REBT 02).*
- *Respecto a la imputación de los gastos de las modificaciones de las instalaciones a efectuar según el informe de Iberdrola, estos se deberán repercutir conforme al aprovechamiento de las parcelas, según se determine en el proyecto de reparcelación.*
- *Referente a los desmontajes y enterramientos de líneas indicados por Iberdrola, se atiende a los requerimientos de la compañía suministradora.*

Sobre la red de telefonía.

Se ha atendido a los requerimientos de la compañía suministradora.

Sobre el importe de indemnizaciones.

Conforme a la base XI y artículo 111 de la LOTUP, la alternativa técnica contiene un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas, debiendo concretarse el importe de indemnizaciones en el proyecto de

reparcelación.

Sobre el estado de mediciones

No se considera necesario modificar las mediciones indicadas en la alternativa técnica, puesto que todas las alegaciones formuladas no implican alteración de la solución inicialmente presentada.

Por lo tanto, se propone **rechazar** estas alegaciones.

3. Por Patricia Sanchís Gual (RE 5453, de 17/04/19), relativa a la exclusión de la parcela de su propiedad del ámbito de la Unidad.

Contestación.

La parcela de la alegante está afectada por la calle Betxí que atraviesa longitudinalmente los terrenos de la UE A-9-3. Dicha calle está pendiente de apertura y por lo tanto la citada parcela no tiene servicios urbanísticos en dicho vial y carece de la condición jurídica de solar, conforme a los artículos 3.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General y 177 de la LOTUP. Por ello, debe mantenerse en el ámbito de la Unidad de acuerdo con el artículo 3.5.c) de las Normas Urbanísticas del Plan General, del tenor literal siguiente:

“En suelo urbano, cuando la parcela no sea solar: se delimitará unidad de ejecución que incluya la parcela edificable y los terrenos colindantes de destino dotacional (viales, plazas, espacios libres y zonas verdes) cuya urbanización sea necesaria, conforme a estas Normas, para dotar a la parcela correspondiente de la condición de solar.

Todo ello, sin perjuicio de que en el proyecto de reparcelación se deberán salvaguardar los derechos de los propietarios afectados por las actuaciones urbanísticas con el régimen específico de las denominadas “zonas semiconsolidadas”, regulado en los artículos 193 a 195 de la LOTUP.

Por ello, deben **rechazarse** la presente alegación.

En conclusión, de acuerdo a todo lo expuesto, se propone al Ayuntamiento la consideración de las propuestas señaladas, pudiendo seguirse las actuaciones correspondientes, conforme al artículo 124 de la LOTUP, sin necesidad de introducir alteraciones en la alternativa técnica.

En relación con la Base 15ª.V del programa, se debe señalar que al haberse presentado una única alternativa técnica, no es necesario otorgar una puntuación concreta según los criterios dependientes de un juicio de valor determinados en la BASE 13ª.I”

VIII. En fecha 24 de mayo de 2019 la comisión técnica constituida de conformidad con lo dispuesto en la Base 15ª.V de programación, procedió a la apertura del Sobre C: “Documentación relativa a criterios de adjudicación cuya ponderación deba efectuarse mediante la aplicación de fórmulas”, de la única proposición que concurrió a la licitación, levantándose Acta. Dicha oferta económica fue informada por el arquitecto municipal en fecha 27 de mayo de 2019, quien hace constar:



Magnífic Ajuntament de Burriana

“De conformidad con lo dispuesto en la Base 15ª.V de las Bases de Programación, en la oferta económica presentada por la mercantil VONALIV, SL se contiene el precio de redacción de la alternativa técnica de 3.000 €. Siendo el importe del impuesto del valor añadido de 630 €, el precio total asciende a la cantidad de 3630 € (IVA incluido).

Dicho precio coincide con el presupuesto de licitación establecido en la Base 4ª de las Bases de Programación. En consecuencia, procede aceptar el citado precio total de redacción de la alternativa técnica, con motivo de la elección de esta.

En relación con la Base 15ª.V del programa, se debe señalar que al haberse presentado una única alternativa técnica, la puntuación del criterio de valoración automático es la máxima de 30 puntos (Base 13ª.I).

En conclusión, procede elegir la alternativa técnica presentada y continuar la tramitación y procedimiento de selección del urbanizador.”

IX. Según lo acordado por la comisión técnica en fecha 4 de julio de 2019, la Secretaría de la misma requirió al licitador para que en el plazo de 10 días hábiles aportara la documentación exigida en la Base 15.VI de programación.

Dicha documentación ha sido presentada por VONALIV, SL dentro del plazo concedido al efecto (RE E-2216, de 7 de julio de 2019) y la garantía definitiva por importe de 150,00€, ha quedado depositada en la Tesorería municipal (núm operación 201900017228, de 9 de julio de 2019).

Considerando que la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) regula dos fases en el proceso de programación por gestión pública indirecta: a) la elección de la alternativa técnica del Programa y b) la formulación de las proposiciones jurídico-económicas y la selección del urbanizador; y teniendo en cuenta que en todo caso el urbanizador será designado en pública concurrencia, respetando las reglas de transparencia, trato igualitario y no discriminación, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, LOTUP, y supletoriamente, en la legislación de contratos del sector público.

Considerando que se han cumplido los trámites previstos en los artículos 123 y 124 de la LOTUP y en la Base 15ª de programación reguladoras de la licitación, habiéndose convocado la pública concurrencia y sometido a información pública la única alternativa técnica presentada, que no incorpora instrumento de planeamiento ni modifica la ordenación estructural ni pormenorizada establecida por el Plan General respecto de la Unidad de Ejecución A-9.

Considerando que el Ayuntamiento podrá acordar la modificación de las bases de programación iniciales para ajustarlas a la alternativa técnica que se apruebe, en las determinaciones aplicables a la continuación del procedimiento (Art. 124.6 LOTUP); y visto que la Ley 1/2019, de 5 de febrero de 2019, de la Generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, ha modificado, entre otros, los artículos 125, 127, 129 y 151 de dicho texto legal, relativos a las actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada, por lo que resulta procedente modificar aquellos aspectos de las bases de programación afectadas asimismo por el cambio legislativo operado.

Considerando que el órgano competente para la aprobación de la modificación de las

bases de programación de un Programa es el Ayuntamiento Pleno, a tenor de lo previsto en los artículos 122 y 124 LOTUP.

Por todo lo anterior, vistos los informes técnicos obrantes en el expediente, la propuesta de la Comisión técnica, el informe propuesta de la jefatura de la Sección II y con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente; este Ayuntamiento Pleno, como órgano competente, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Aprobar la modificación de las siguientes disposiciones de las Bases de Programación para la elección de la alternativa técnica y selección y adjudicación de la condición de urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-9.3 del suelo urbano del Plan General de Burriana, aprobadas por este Ayuntamiento-Pleno en fecha 1 de marzo de 2018, para adaptarlas al cambio legislativo operado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero de 2019, de la Generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio y para ajustarlas a la alternativa técnica que se aprueba:

I. La Base 1ª queda redactada de la siguiente manera:

“BASE 1ª. OBJETO y ÁMBITO. CODIFICACIÓN.

(en referencia al artículo 122 de la LOTUP)

Constituye el objeto del contrato la programación de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del Plan General de Burriana, configurada con los siguientes lindes:

- Norte, línea de bordillo de la calle Suera y linde lateral norte de la parcela catastral 1177205YK5117N0001JD.*
- Sur, calle Eslida y linde lateral sur de las parcelas catastrales en parte 1177206YK5117N0001ED (finca registral 39945) y 1177205YK5117N0001JD.*
- Este, línea de fachada de la C/ Betxí; linde lateral este de la parcela con referencia catastral 1177205YK5117N0001JD, linde común de la finca registral 39945 y del resto de finca 39944 (línea interior de la parcela catastral 1177206YK5117N0001ED) y línea de bordillo de la calle Betxí.*
- Oeste, parcelas catastrales 1177208YK5117N, 1177201YK5117N y 1177205YK5117N y linde oeste de la 1177203YK5117N.*

II. La Base 4ª queda redactada de la siguiente manera:

“BASE 4ª. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO. LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN, EN LA CATEGORÍA DE CARGAS FIJAS. FINANCIACIÓN.

(en referencia a los artículos 112, 133, 140 y 144 de la LOTUP)

El presupuesto de licitación en el concurso para la elección de la alternativa técnica, se establece en 3.000,00 € (IVA no incluido).

El precio máximo de las cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, se establece en 90.000,00 € (IVA no incluido).

Es función del urbanizador financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.

Los propietarios que se adhieran al presente programa están obligados a asumir las cargas y obligaciones establecidas en el mismo, en concreto, retribuir al urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el



Magnífico Ayuntamiento de Burriana

programa.

*Los proponentes de alternativas o documentos técnicos elegidos, o de aplicación para el desarrollo del Programa de la UE A-9.3, si no resultan designados urbanizadores, podrán reclamar de este, salvo pacto en contrario, con cargo a la primera cuota de las cargas de urbanización, el derecho de reintegro de los gastos de proyectos, debidamente justificados. **Asimismo, salvo pacto en contrario, podrán reclamar del urbanizador adjudicatario un premio del 20% de dichos gastos del proyecto que deberá abonarlo no más tarde de treinta días desde la fecha de emisión de la primera cuota de las cargas de urbanización.***

- III. La Base 14ª.II queda redactada de la siguiente manera:
“BASE 14ª.II GARANTÍAS EN LA FASE DE ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR (en referencia a los artículos 127 y 151 LOTUP)

*Los aspirantes a urbanizador deberán constituir una **garantía provisional de 1.800 €**, equivalente al 2% de la estimación aproximada de las cargas del Programa efectuada por este Ayuntamiento, que responda del mantenimiento de sus ofertas **hasta la firma del convenio de programación.***

La exigencia de esta garantía provisional se justifica en la obligación del urbanizador de asumir tanto la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora, como la adquisición de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación, en ejercicio del derecho que les otorga el artículo 139 LOTUP.

La garantía provisional será incautada a aquellos licitadores que no mantuvieran su oferta hasta la firma del convenio de programación.

*El urbanizador seleccionado deberá constituir una **garantía definitiva por un importe equivalente al 2% de las cargas del programa, que regirá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación.***

***Tras la aprobación de este proyecto**, el Ayuntamiento requerirá al urbanizador para que, en un plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, **complete la garantía definitiva** hasta el importe **del 5%** del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.*

Esta fianza responde de las obligaciones generales del urbanizador ante esta administración y es independiente y adicional respecto de las previstas en los artículos 152 a 155 de la LOTUP en desarrollo del programa de actuación integrada.”

- IV. La referencia efectuada en las Bases 19ª y 20ª a los artículos 163, 164 y 165 LOTUP se entenderán referidas a los artículos numerados por la Ley 1/2019 como artículos 162 y 163 LOTUP.

SEGUNDO.- Ordenar la publicación de este acuerdo en la página web de este Ayuntamiento.

TERCERO.- Determinar que la Unidad de Ejecución A-9.3 se gestionará urbanísticamente en régimen de gestión indirecta siempre que se justifique la viabilidad económica de la actuación.

CUARTO.- Desestimar las alegaciones formuladas en el procedimiento de elección de la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A-9.3 del Plan General de Burriana, por los motivos señalados en los informes técnicos transcritos en la parte expositiva del presente acuerdo.

QUINTO.- Aprobar la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A-9.3 del Plan General de Burriana, presentada por la mercantil VONALIV, SL, con CIF B97761159 (RE E-2714 y RE 17491), comprensiva de la siguiente documentación: a) Plano de ordenación del ámbito de actuación. b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno. c) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas. d) Proyecto de urbanización; con un precio de redacción de 3.000,00 €, siendo el importe del Impuesto de Valor Añadido de 630 €; por lo que el precio total asciende a la cantidad de 3.630,00 € (IVA al 21% incluido).

SEXTO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Provincia de Castellón.

SÉPTIMO.- Ordenar el inicio del procedimiento de designación de la condición de urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del ámbito de la Unidad de Ejecución A-9.3 de suelo urbano con uso residencial del Plan General de Burriana, mediante la publicación de un **anuncio en el perfil del contratante de este Ayuntamiento y en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana**, tras su remisión al **Diario Oficial de la Unión Europea**, con los contenidos previstos en el artículo 125 LOTUP, convocando a los licitadores, a los colindantes y afectados, para la presentación de proposiciones jurídico-económicas al citado Programa de Actuación Integrada, durante el plazo de CINCUENTA Y DOS DÍAS, contados desde la publicación de dicha convocatoria en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

OCTAVO.- Notificar a los interesados significando que, contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer en el plazo de un mes recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo dicta, o en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de esta jurisdicción de Castellón de la Plana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 124.9 de la LOTUP y en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y art. 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Ello sin perjuicio de que puedan utilizar otros recursos si lo estimaren oportuno.”

El presente acuerdo queda a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta que la contiene, de conformidad y a los efectos previstos en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por el RD 2568/1986, de 28 de noviembre.

Lo que le traslado a usted para su conocimiento a los efectos oportunos.

En Burriana



Magnífic Ajuntament de Burriana

el documento firmado electrónicamente
La Secretaria General