

ÍNDICE:

1.- Aspectos generales:

- a) Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación.
- b) Promotor. Habilitación legal.
- c) Objeto del Proyecto de Reparcelación.
- d) Descripción de la Unidad reparcelable.
- e) Coeficientes de ponderación. Cálculo y aplicación.
- f) Cálculo y distribución del Aprovechamiento.
- g) Afección complementaria.
- h) Ordenanzas Urbanísticas aplicables.
- i) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- j) Parcelas consolidadas.
- k) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- l) Criterios de adjudicación.
- m) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse, así como de las cargas y gastos que corresponden a los adjudicatarios.

2.- Relación de propietarios e interesados con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

3.- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde y designación nominal de los adjudicatarios.

4.- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.

5.- Cuenta de Liquidación Provisional.

6- Cuadros del Proyecto de Reparcelación:

7.- Memoria justificativa de transferencia de uso hotelero a residencial plurifamiliar EDA

8.- Criterios de adjudicación. Complementarios y casos particulares

9.- Bases de cobro en metálico de la retribución del Urbanizador. Memoria de Cuotas.

10.- Anexo: Justificación de los coeficientes de ponderación adoptados

- Informe de Arqitasa (Sociedad de Tasaciones de los Colegios de Arquitectos de España, s.a.)
- Ampliación Anexo coeficientes de ponderación

11.- Anexo: Estudio Específico de Valoración de un Campo de Golf

DOCUMENTOS

DOCUMENTO I Memoria.

DOCUMENTO II Planos.

1. SITUACION
2. CATASTRAL
3. TOPOGRÁFICO
4. ORDENACIÓN
5. APORTADAS
6. RESTOS
7. ADJUDICADAS
8. SUPERPUESTO
9. REPLANTEO

DOCUMENTO III Parcelas Aportadas

FICHAS DE PARCELAS APORTADAS

DOCUMENTO IV Valoración y Tasación de derechos indemnizables.

1. MEMORIA DE VALORACIONES.
2. FICHAS VALORACIONES EDIFICACIONES
3. FICHAS VALORACIONES PLANTACIONES

DOCUMENTO V Parcelas Adjudicadas

FICHAS DE PARCELAS ADJUDICADAS

DOCUMENTO VI Cuadros

1. FINCAS APORTADAS: DERECHOS E INDEMNIZACIONES
2. ADJUDICACIONES
3. CALENDARIO DE PAGOS
4. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR TURÍSTICO SUR-T-1 "SANT GREGORI" DE BURRIANA

1.- ASPECTOS GENERALES.

a) Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación.

El Ayuntamiento Pleno de Burriana, en sesión celebrada el día 2 de agosto de 2001, adoptó, el acuerdo de aprobación y adjudicación provisional a la mercantil "GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A." del Documento de Homologación Modificativa, Plan Parcial, Estudio de Impacto Ambiental, así como el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" del municipio de Burriana.

En fecha 12 de diciembre de 2003 la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón acordó aprobar definitivamente la Homologación Global del Plan General de Burriana. En consecuencia, el Agente Urbanizador presentó ante el Ayuntamiento de Burriana el Plan Parcial del Sector "Golf Sant Gregori" adaptado a los reajustes derivados de la Homologación Global del PGOU de Burriana y de los informes técnicos municipales.

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada en fecha 17 de enero de 2005, acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Integrada y el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori", adjudicando la condición de Agente Urbanizador del mismo a la mercantil "GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A.".

Mediante escritura pública de fecha 8 de marzo de 2005 la mercantil "GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A." cedió la condición de Agente Urbanizador, al amparo del art. 29.11 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, a la mercantil "URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.". En fecha 6 de octubre de 2005, El Pleno acuerda la aprobación de la cesión de la condición de Agente Urbanizador en favor de "URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.".

En fecha 17 de mayo de 2006, mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia se acordó la aprobación del Proyecto de Urbanización de la citada Unidad de Ejecución, notificando dicho acuerdo aprobatorio y cumplido el plazo de dos meses a que se refiere el Art. 167.3 de la LUV, durante el cual los propietarios han podido ejercer las solicitudes de pago en metálico de las cuotas de urbanización.

En fecha 18 de julio de 2007, se presenta por registro de entrada en el Ayuntamiento de Burriana el Proyecto de Reparcelación del sector que nos ocupa. El 6 de Agosto de 2008 se emite informe municipal de contestación de alegaciones y el 12 de Agosto de 2008 el Ayuntamiento comunica al Agente Urbanizador que su forma de retribución es en metálico.

b) Promotor. Habilitación legal.

Al amparo de la legitimidad que otorga la designación como Agente Urbanizador, "URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A." promueve la presente propuesta de Proyecto de Reparcelación, de conformidad con los siguientes preceptos de la LUV:

- a) El art. 163.1.A) confiere al urbanizador la prerrogativa de someter a aprobación administrativa proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación.

b) El art. 169.5 atribuye al urbanizador la iniciativa en la formulación del proyecto de reparcelación.

c) Objeto del Proyecto de Reparcelación.

El objeto de la Reparcelación viene definido principalmente en los artículos 169 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV), en el art. 394 y siguientes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, y en el art. 71 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, con el siguiente contenido:

"1. Reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

3. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.

e) Si procede, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat de ordenación del territorio y protección del paisaje, en el caso en que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, estableciendo los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones."

De acuerdo, pues, con el art. 169.3.d) de la LUV, y sobre la base de las manifestaciones de los propietarios respecto a la forma de retribución elegida por los mismos tal y como establece el art. 167.3 de la LUV, se procede a la redacción del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En cumplimiento de los compromisos adquiridos por la citada mercantil a través del Programa, se realiza el presente Proyecto de Reparcelación forzosa, conjuntamente con la programación de los terrenos, para su gestión urbanística, de conformidad con el artículo 169.5 de la LUV, a iniciativa de la mercantil "URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.", quien asume la condición de Agente Urbanizador.

d) Descripción de la Unidad reparcelable.

En el Cuadro de Superficies que se adjunta a continuación, aparecen los parámetros urbanísticos determinados en el Plan Parcial.

CUADRO DE SUPERFICIES						
USO PRINCIPAL CUADRO DE SUPERFICIES		Nº PLANTAS	S. SUELO (m²t)	S. TECHO (m²t)	I.EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t/m²s)	SUELO EDIFICABLE (m²t)
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR EN HILERA (UFH)*	3	122.684,81	110.416,33	(0,9 m²t/m²s)	750.634,55
	UNIFAMILIAR AISLADA (UFA)*	3	152.486,79	137.238,11	(0,9 m²t/m²s)	
	EDIFICACIÓN EN ALTURA (EDA)*	4	383.286,59	502.980,11	(1,312289 m²t/m²s)	
TERCIARIO	INSTALACIONES HOTELERAS (Tho)*	4	51.695,11	51.695,11	(1 m²t/m²s)	93.006,81
	COMERCIAL (T)*	2	37.811,70	37.811,70	(1 m²t/m²s)	
	CAMPO DE GOLF DEPORTIVO (Tdep)*		732.837,53	3.500,00	(1 m²t/m²s)	
DOTACIONAL (RS)	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (AD)		51.700,00			
	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL (de) l/ermita		54.594,48			
	EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO (ID)		8.408,64			
	EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO (RD)		28.900,00			
	TOTAL EQUIPAMIENTOS		146.603,12			
	ZONAS VERDES (SLJ)		193.106,80			
	RED VIARIA (RV) Y (AV)		421.061,27			
DOTACIONAL (RP)	ZONA VERDE (QL)		316.912,38			
TOTAL SECTOR			2.555.486,10	843.641,36		

Durante la redacción del Proyecto de Urbanización se elaboró un nuevo plano topográfico de base, para realizar la inserción de la ordenación definida en el Plan, y tener mayores garantías de precisión en la cartografía. El resultado supone modificaciones de escasa entidad respecto al global en los parámetros, por la reciente medición efectuada.

De la redacción del Proyecto de Urbanización y de la aplicación de la ordenanza del municipio de Burriana que no permite la instalación de Centros de Transformación en la vía pública, se propone la reducción de la parcela neta

total así como la de algunas parcelas destinadas desde el Plan a equipamientos, para crear la superficie necesaria para albergar los Centros. Estas superficies constituirán parcelas de Infraestructuras de Servicio al sector, y se ha procedido a determinar su localización mediante criterios estrictamente técnicos. No obstante, durante el procedimiento de información y posibles modificaciones de las parcelas adjudicadas del presente proyecto, podrán experimentar desplazamientos con una tolerancia que permita adecuar su localización a la configuración de las hipotéticas modificaciones de linderos. Estas parcelas de servicio al sector, se adjudicarán al Ayuntamiento de Burriana para que establezca con la compañía suministradora el acuerdo pertinente de cesión, libre de cargas, y no supondrán reducción en la edificabilidad global, puesto que serán parcelas sin aprovechamiento.

La superficie destinada a Centros de Transformación en parcelas de uso lucrativo es de 2.393,82 m², que en relación a la superficie de las parcelas citadas – 748.525,97 m²- supone una reducción de las mismas en un 0,31%, porcentaje ciertamente mínimo comparado con la siempre problemática adjudicación en parcelas de particulares, aún asociada a la indemnización correspondiente. Procediendo de este modo se consigue una reducción de las indemnizaciones totales a cargo de todos los propietarios del sector, sin menoscabar los aprovechamientos de los mismos.

Se ofrece a continuación una relación de superficies que son resultado de las consideraciones efectuadas con anterioridad y que servirán de base para el ajuste de los parámetros urbanísticos del Sector Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori".

RESIDENCIAL	EDA	381.825,22 m2
RESIDENCIAL	UFH	152.399,39 m2
RESIDENCIAL	UFA	122.671,70 m2
TOTAL RESIDENCIAL		656.896,31 m2
TERCIARIO Y HOTELERO		89.235,84 m2
EQUIPAMIENTOS		143.086,03 m2
C. TRANSFORMACIÓN		2.393,82 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		2.555.475,51 m2

La superficie total reparcelable de la Actuación asciende a 2.555.475,51 m² según la reciente medición, que supone una escasa reducción del ámbito definido en el Plan Parcial, que era de 2.555.486,10 m².

Terrenos de dominio público.

En relación al Aprovechamiento, la LUV en su artículo 56.7 establece que *"A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se considerará como suelo dotacional ya existente y afecto su destino, el dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación"*.

En consecuencia, los caminos públicos existentes en el Sector no generan aprovechamiento, por lo que el Aprovechamiento Tipo previsto en el Plan Parcial se incrementará sensiblemente.

Del levantamiento topográfico del sector, se realiza la medición de los caminos de dominio público existentes resultando una superficie global de 40.987,51 m².

La relación de superficies de los diferentes caminos por polígonos, es la siguiente:

POLÍGONO 11

Caminos Públicos	Superficie
Camí La Mar de Villarreal	4.677,31 m ²
Camino de La Cossa	577,40 m ²
Total superficie caminos	5.254,71 m²

POLÍGONO 12

Caminos Públicos	Superficie
Camino del Marjalet	12.829,15 m ²
Camino de La Cossa	571,38 m ²
Total superficie caminos	13.400,53 m²

POLÍGONO 13

Caminos Públicos	Superficie
Camino de Les Salines	5.939,53 m ²
Camino del Molí D'Arros	2.056,78 m ²
Zona Dominio Público Clot	14.335,96 m²
Total superficie caminos	22.332,27 m²

Acequias:

Las acequias existentes en el ámbito del Sector Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" generan aprovechamiento y será adjudicado al propietario de las mismas. La superficie total de acequias es de 22.356,11 m² y vienen pormenorizadas en los siguientes cuadros:

POLÍGONO 11

ACEQUIA	SUPERFICIE (m²)
Fillola del Camí La Mar	1.381,93
Vado dels Reals	1.790,00
Estany Llarguer	828,45
TOTAL dentro del polígono	4.000,38

POLÍGONO 12

ACEQUIA	SUPERFICIE (m²)
Vado del Marjalet	768,09
Acequia del Molinou y Comunets	1.023,75
Vado del Cortijo	731,82
Fillola dels Corders	1.481,32
Acequia de la Figuereta	2.385,05
Estany Llarguer	2.821,78
Acequia de Torrucles	1.624,66
TOTAL dentro del polígono	10.836,47

POLÍGONO 13

ACEQUIA	SUPERFICIE (m²)
Acequia del Molinou y Comunets	2.143,66
Acequia del Palau y Comunets	1.963,44
Vado de la Palafanga	663,28
Acequia de Matella	1.762,49
Fillola dels Moliners	955,74
TOTAL dentro del polígono	7.488,61

POLÍGONO 52

ACEQUIA	SUPERFICIE (m²)
Acequia de Matella	30,65
TOTAL dentro del polígono	30,65

Transferencia de Uso.

En el Plan Parcial del sector, se recoge la Ficha Urbanística de la Homologación Global del Plan General de Burriana, que en particular para el uso Terciario Hotelero, permite como compatible el uso residencial hasta un límite de edificabilidad fijado en 15.000 m² techo.

Se aporta al final de la presente MEMORIA un capítulo específico que justifica la transferencia permitida desde el planeamiento de uso Terciario Hotelero, a Residencial en Edificación Abierta. Se justifica de igual modo la conveniencia de la localización elegida para esa transferencia de uso.

e) Coeficientes de ponderación Cálculo y aplicación.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 119 del ROGTU en relación con los art. 34.c) y 56 de la LUV *"cuando dentro de un área de reparto, la ordenación urbanística prevea usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo se podrán ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste"*.

Asimismo, en el Plan Parcial en el Capítulo 2 relativo a los parámetros urbanísticos de la Actuación, se establece que *"Tal como establece el Documento de Homologación Global, con la finalidad de optimizar el proceso de equidistribución, se aplicarán en el Programa (Proyecto de Reparcelación) los diferentes valores relativos de repercusión (actualizados) correspondientes a los diversos productos inmobiliarios"*.

Los coeficientes de ponderación contenidos en el Plan General de las diferentes tipologías que se dan en el Sector son:

EDA	1.10
UFH	1,20
UFA	1,30
TER	0,90

En el Plan General, el coeficiente base de la comparación relativa entre las tipologías, es el coeficiente con valor la unidad, que se corresponde con la tipología de Edificación Cerrada.

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General, la aplicación de los coeficientes del mismo no refleja la realidad actual, por lo que deben ser actualizados. En el Sector de Sant Gregori no existe la tipología de edificación cerrada, y debe establecerse el coeficiente para la tipología característica (EDA), de modo que sea sencillo operar a partir del mismo y por comparación, calcular el valor del resto de coeficientes. De esta forma se dará el valor de la unidad a esta tipología y se hallarán los restantes.

Para la actualización de los coeficientes de ponderación se ha elaborado un estudio de mercado por una firma de reconocido prestigio en el campo de las valoraciones, que se adjunta como Anexo a la presente Memoria y que nos ofrece el siguiente resultado:

EDA	1
UFH	1,05
UFA	1,15
TER	0,8

El estudio se ha efectuado siguiendo la metodología de la Instrucción sobre Valoración de Bienes en el Mercado para terrenos según la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo.

Asimismo, se ha realizado una ampliación del estudio de mercado inicial para dar respuesta al requerimiento del Ayuntamiento de Burriana, donde se solicita que se justifique y se fundamente el Informe justificativo de los coeficientes de ponderación presentado con "unas muestras de mercado

recabadas en actuaciones que reúnen las mismas características que la que se plantea en Sant Gregori, aún en términos municipales distintos."

En relación al uso específico de **Terciario-Golf** es necesario realizar un estudio especializado, en primer lugar por la escasa información en el ámbito local y supramunicipal, debido a la inexistencia de este tipo de actividades terciarias, y en segundo lugar, porque no es asimilable al resto de actividades previstas en el sector.

Se adjunta como Anexo a la Memoria, un estudio específico que permite la valoración del terreno destinado a un campo de Golf en el municipio de Burriana, con los condicionantes de localización y en base a las inversiones previstas y el modelo de explotación además de otras consideraciones.

El resultado de la valoración del suelo del Campo de Golf de Sant Gregori es de

2.307.959,55 €

Para poder determinar un coeficiente de ponderación para este uso, es necesario vincular la edificabilidad que es capaz de materializarse en el campo, y calcular el valor de la misma para, de este modo, poder establecer la comparación con el resto de las tipologías edificatorias, resultado del estudio actual de mercado en la zona.

La división del valor del suelo del campo de golf entre la edificabilidad que es capaz de materializar es de 659,417 € el metro cuadrado edificable. Por tanto, si establecemos la comparación con el valor de la tipología característica (EDA), del estudio de mercado que resulta ser de 692 €, tenemos:

$$659,417 \text{ €} / 692 \text{ €} = 0,9529$$

USO /TIPOLOGÍAS	EDIFICABILIDAD	PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
EDA	502.980,11	1	502.980,11
TRANF. USO EDA	15.000,00	1	15.000,00
UFH	110.416,33	1,05	115.937,15
UFA	137.238,11	1,15	157.823,83
TER	74.506,81	0,8	59.605,45
TER-GOLF	3.500,00	0,95	3.325,00
TOTAL	843.641,36		854.671,53

La reparcelación, como hemos apuntado, va a equidistribuir los beneficios y cargas, mediante el reparto de 854.671,53 Unidades de Aprovechamiento (UA).

La superficie con derecho a aprovechamiento es de 2.555.475,51 m² (superficie total del sector) exceptuando la de los caminos de dominio público (40.987,51 m²); es decir: 2.514.288 m².

La relación entre el total de Unidades y la superficie con derechos, nos da el Aprovechamiento:

Aprovechamiento:

$$854.671,53 \text{ UA} / 2.555.475,51 \text{ m}^2 = \mathbf{0,339898 \text{ UA/m}^2}.$$

Para calcular la edificabilidad una vez obtenidas las Unidades de Aprovechamiento asociadas a una determinada superficie aportada, y habiendo previamente efectuado la cesión del 10 % del Aprovechamiento al Ayuntamiento, se deberá dividir por el coeficiente de ponderación correspondiente a la tipología o uso donde se va a ser adjudicado ese derecho, o lo que es lo mismo:

- Los propietarios que tengan adjudicada una parcela de tipología **EDA** dividirán por 1 para obtener los metros cuadrados de techo.
- Los propietarios a los que se adjudique una parcela de tipología **UFH** dividirán las unidades de aprovechamiento por 1,05 para obtener los metros de techo.
- Los propietarios a los que se adjudique una parcela de tipología **UFA** dividirán las unidades de aprovechamiento por 1,15 para obtener los metros de techo.
- Los propietarios que tengan adjudicada una parcela de tipología **TER** dividirán por 0,8 para obtener los metros cuadrados de techo.
- Los propietarios que tengan adjudicada una parcela de tipología **TER-GOLF** dividirán por 0,95 para obtener los metros cuadrados de techo.

En un apartado anterior se han descrito las superficies de parcelas netas lucrativas, que varían sensiblemente con las definidas en el Plan Parcial, debido a la reciente medición y a la implantación de los centros necesarios de transformación.

En el siguiente cuadro se expresan los coeficientes de edificabilidad neta a aplicar, produciéndose variaciones con respecto a los definidos en el Plan, debido a que las parcelas destinadas a albergar los centros, no consumen edificabilidad y debido a la transferencia de uso de edificabilidad hotelera a Edificación Abierta.

	SUPERFICIE	C. EDIF NETA
EDA	381.825,22	1,317304577
EDA TRANSFERIDO	11.386,89	1.317304577
UFH	122.671,70	0,900096192
UFA	152.399,39	0,900516137
TER	77.848,87	0.957069881

Una vez obtenidos los datos de Aprovechamiento, edificabilidad y superficie de parcelas, se adjunta el siguiente cuadro que expresa los metros cuadrados brutos necesarios para tener la posibilidad de ser adjudicatario de una parcela mínima en las tipologías descritas.

TIPOS	PARCELAS MINIMAS	BRUTO NECESARIO
EDA	1.250	5.382,75
EDA	5.000	21.530,99
UFH	990	3.058,59
UFA 1	4.000	13.541,20
UFA 2	2.000	6.770,60
UFA 3	1.020	3.453,01
UFA 4	300	1.015,59
TER	3.000	7.508,66

g) Afección complementaria.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 181.2 de la LUV, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectaran a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional.

Así se hace constar en las fichas individualizadas de cada una de las Parcelas Adjudicadas esta afección hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada una de las fincas, exceptuándose de la afección los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

h) Ordenanzas urbanísticas aplicables.

Es de aplicación al presente expediente reparcelatorio la ordenación pormenorizada contenida en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 17 de enero de 2005.

En cuanto a las condiciones específicas de las zonas de tipología edificatoria aparecen reseñados en el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Burriana y se detallan a continuación:

1. Zona de Edificación Abierta. Residencial Plurifamiliar.

Zonificación: EDA

Uso dominante: Residencial plurifamiliar

Parcela mínima:

- 5.000 m², en M 22, M 27 y M 32.
- 1.250 m². en general.

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes frontales edificación principal: 5 m.

Separación entre bloques mínima: 0,5 x h, (h = altura cornisa del de menor altura), con un mínimo de 5 m.

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 1,31228 m²t/m²s

Número de plantas: 4 plantas + Ático.

Altura de cornisa: 13,20 m

2. Zona de Vivienda Unifamiliar.

Subzona UFH

Uso dominante: residencial unifamiliar.

Tipología: Vivienda Unifamiliar en Hilera.

Parcela mínima: 990 m²

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes Frontales: 5 m.

Lindes Laterales: 3m.

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,9 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 7 m

Altura máxima: 10,5 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: solo si existe cubierta inclinada.

Subzona UFA-1

Uso dominante: residencial unifamiliar.

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada, Agrupada o Pareada.

Parcela mínima: 4.000 m².

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,9 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 7 m

Altura máxima: 10,5 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: solo si existe cubierta inclinada.

Tipología Aislada:

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Tipología Agrupada:

Superficie vinculada mínima por vivienda: 200 m².

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Subzona UFA-2

Uso dominante: residencial unifamiliar.

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada, Agrupada o Pareada.

Parcela mínima: 2.000 m².

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,9 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 7 m

Altura máxima: 10,5 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: solo si existe cubierta inclinada.

Tipología Aislada:

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Tipología Agrupada:

Superficie vinculada mínima por vivienda: 200 m².

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Subzona UFA-3

Uso dominante: residencial unifamiliar.

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada, Agrupada o Pareada.

Parcela mínima: 1.020m².

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,9 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 7 m

Altura máxima: 10,5 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: solo si existe cubierta inclinada.

Tipología Aislada:

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Tipología Agrupada:

Superficie vinculada mínima por vivienda: 200 m².

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Subzona UFA-4

Uso dominante: residencial unifamiliar.

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada, Agrupada o Pareada.

Parcela mínima: 300 m².

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,9 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 7 m

Altura máxima: 10,5 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: solo si existe cubierta inclinada.

Tipología Aislada:

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Tipología Agrupada:

Superficie vinculada mínima por vivienda: 200 m².

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

3. Zona de Terciario.

Uso: Manzanas de Uso Exclusivo Comercial (M.10, M.46 y M.53):

Parcela mínima: establecida en la Ficha Urbanística.(*)

Porcentaje de ocupación máximo: 66 %.(*)

Frente mínimo: debe existir un linde frontal mínimo de 20 m.(*)

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 1 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 8,50 m

(*) Parámetros modificables mediante Estudio de Detalle.

Uso: Parcela destinada a Campo de Golf:

Edificabilidad Máxima: 3.500 m²t

Altura de cornisa: 8,50 m

4. Zona de Uso Hotelero.

Uso dominante: hotelero

Usos compatibles: comercial-terciario y residencial plurifamiliar EDA (*)

Parcela mínima: definida en la Ficha Urbanística.

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 1 m²t/m²s

Número de plantas: Ordenanza de EDA.

Altura de cornisa: Ordenanza de EDA.

Porcentaje de ocupación máximo: Ordenanza de EDA.

Lindes Edificación: Ordenanza de EDA.

(*) Edificabilidad máxima residencial: 15.000 m²t

i) Criterios utilizados para definir y cuantificar el derecho de los afectados.

Los derechos de los afectados se cuantifican tomando como base la superficie real de suelo de su propiedad, siendo proporcional el aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable, de acuerdo con el art. 172.1 de la LUV. En caso de discordancia entre títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación.

Los caminos privados que dan acceso a las fincas, reciben en el Proyecto el siguiente tratamiento:

- La superficie del camino se ha incluido en la de la finca a la que da servicio cuando se trata de la misma finca registral. En el caso de que el camino pertenezca a varias fincas registrales, se ha distribuido su superficie según el porcentaje de propiedad de cada una de ellas, o según el frente de la parcela recayente al camino..

- En el caso en que el camino tenga referencia registral independiente de las fincas a las que da acceso, se considera al mismo como una Finca Aportada independiente.

En el Documento N° 6. Cuadros: Cuadro de derechos. Fincas Aportadas e Indemnizaciones, se relacionan las parcelas aportadas, con los datos catastrales y registrales, la superficie afecta de la finca, los derechos en Unidades de Aprovechamiento, el coeficiente de participación de cada finca en la reparcelación y el porcentaje de derechos de cada una de las parcelas tras la cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento.

j) Parcelas consolidadas.

El art. 27.1 de la LUV dispone que *"Las áreas semiconsolidadas entendiéndose por tales las ocupadas parcialmente por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta podrán ser desarrolladas mediante Actuaciones Integradas o Actuaciones Aisladas....."*.

Las edificaciones existentes en el Sector son incompatibles con la ordenación propuesta (con el uso o con las tipologías previstas para la manzana en la que se ubica la edificación). En el art. 235 del ROGTU se establecen los requisitos que debe reunir una edificación para poder considerar que es compatible con la ordenación. Estos requisitos son:

a) *Que respeten todos los parámetros edificatorios y de uso previstos por el planeamiento cuya ejecución se pretenda, salvo en lo referente al Aprovechamiento Objetivo para la Parcela Vinculada...*

b) *Que cuenten con todas las licencias urbanísticas y autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, que haya prescrito la acción para la restauración de la legalidad urbanística o para imponer sanciones...*

c) *Que no ocupen, ni siquiera parcialmente, parcelas destinadas a viales, espacios libres u otras dotaciones públicas y se encuentren alineadas de acuerdo con el trazado de alineaciones previsto en el plan.*

Por ello, corresponde a los propietarios de las parcelas edificadas el mismo tratamiento que el resto de propietarios, percibiendo una indemnización por su construcción (figuran en las fichas individualizadas contenidas en el **Documento IV. Valoración y Tasación de los derechos indemnizables**).

Este aspecto no libera al propietario del pago íntegro de las cargas de urbanización que le correspondan en relación con la ejecución de la obra

tendente a dotar a dichos suelos de la condición de solar, así como a efectuar las cesiones correspondientes.

k) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

Cuando se presentó la Plica para optar a la adjudicación del desarrollo de la actuación, los parámetros propuestos de costes de urbanización y valor del suelo (17,43 €/ m bruto), arrojaban un porcentaje de pago en la modalidad de terrenos del 66,24 %.

En la adjudicación definitiva del Programa a la mercantil "GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A." se incorporaron nuevos costes como conexiones viarias, canal de drenaje, diseño e imagen y red de gas. Esto supuso un aumento de costes de urbanización, que no obstante no modificó ni el beneficio del Urbanizador ni el porcentaje de resarcimiento.

Además el Agente Urbanizador, realizaría una aportación monetaria de 2.024.809,78 €, en concepto de reducción de cuotas de urbanización para la totalidad de propietarios del sector, si resultara adjudicatario de la parcela del Campo de Golf.

Con el importe total de los costes de urbanización, que ascienden a 106.815.992,90 €, y el porcentaje de permuta fijado para el pago en la modalidad de parcelas edificables (66,24 %), se calcula el valor de las diferencias de adjudicación.

El coeficiente de permuta es el cociente entre los costes de urbanización, y la suma del valor del suelo más los costes de urbanización. Por tanto el valor del suelo sin urbanizar y el valor de las diferencias de adjudicación, se obtienen de la siguiente forma:

$106.815.992,78 \text{ €} / 0,6624 = 161.256.027,93 \text{ €}$ (Valor del suelo urbanizado)

$161.256.027,93 - 106.815.992,78 = 54.440.035,03 \text{ €}$ (Valor del suelo sin urbanizar)

$54.440.035,03 \text{ €} / 854.671,53 \text{ UA} = 63,6970 \text{ €/UA}$

Este valor sería el que debiera utilizarse para la valoración de los excesos y defectos de adjudicación, así como para el valor de las compensaciones monetarias sustitutorias cuando no fuera posible la adjudicación.

Dado que han transcurrido tres años desde la aprobación del Programa, y siguiendo las indicaciones de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Burriana, se ha considerado conveniente aplicar a dicho valor, el IPC acumulado hasta la fecha 2005. De la información del Instituto Nacional de Estadística, se desprenden los siguientes incrementos anuales del IPC, hasta julio de 2008, en el ámbito de la Comunidad Valenciana: 3,7 %, 2,4 % y 5,2 %.

Estos incrementos del IPC, elevan el valor de las diferencias de adjudicación a:

71,15594 €/ UA

A las diferencias de adjudicación se le deberán aplicar los impuestos siguientes:

- Con respecto a los valores de los **defectos** de adjudicación debe de advertirse la peculiaridad de la aplicación del ITP vigente del 7% a los propietarios que no tengan la condición de sujeto pasivo y el 16% del IVA aplicado a las sociedades y propietarios con condición de sujeto pasivo y terrenos afectos a su actividad.

- Con respecto a los valores de los **excesos** de adjudicación en todo caso, se sujetan al I.V.A. en aplicación de las directrices fijadas por la Dirección General de Tributos (consulta vinculante 1.523-0 de fecha 23-7-01).

Los **costes de urbanización por unidad de aprovechamiento** son:

$$106.815.992,78 \text{ €} / 854.671,53 \text{ UA} = \mathbf{124,9789 \text{ €} / \text{UA}}$$

El **valor de parcela adjudicada** estará constituido por el valor de las Unidades de Aprovechamiento asociadas a dicha parcela, más los costes de urbanización de esas mismas unidades.

NOTA: en el presente proyecto, el Agente Urbanizador resulta ser el adjudicatario del campo de Golf, por tanto el total de las cargas de urbanización a sufragar por el conjunto de propietarios se reducen por la aportación de 2.024.809,78 € por parte de Urbanización Golf Sant Gregori S.A.

I) Criterios de adjudicación.

El urbanizador respetará, en primer lugar, si los hay, los acuerdos alcanzados con los titulares de derechos afectados por la reparcelación, en los términos pactados.

Sin perjuicio de ello, por lo que respecta al resto de propietarios, los criterios de adjudicación de solares aplicados en el presente expediente reparcelatorio cumplen puntualmente los criterios establecidos en los artículos 174 de la LUV y 87 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, y que, básicamente, son los siguientes:

- El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.

- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación.

- Las fincas adjudicadas se formarán si es posible con terrenos integrantes de la antigua propiedad según establece el art. 174.3 LUV.

- Subsidiariamente se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada.

- Subsidiariamente se aplicará lo dispuesto en el art. 95 del RGU, cuando no sea posible formar la finca adjudicada al propietario con terrenos integrantes de su antigua propiedad por estar situadas, en más del 50 % de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

- La adjudicación de terrenos a propietarios podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables. En tal caso, en el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán éstas al Urbanizador sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.

- Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutorias (Art. 174.8 LUV).

- Los propietarios que habiendo solicitado o no pagar en metálico y su derecho no alcance al menos, el 15 % de la parcela mínima no podrán tener

adjudicación (art. 174.8 LUV), siendo compensados sus derechos mediante compensaciones monetarias.

- El saldo acreedor o deudor ocasionado por dichas diferencias de adjudicación será económicamente compensado y debidamente individualizado, respecto a cada propietario, en la cuenta de liquidación provisional que se detalla en el apartado 5 de este proyecto.

- El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá el efecto de subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida la correspondencia entre ambas.

- Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación será de conformidad con el art. 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, título suficiente para la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito.

Dada la complejidad impuesta por la existencia de la actividad terciaria del Campo de Golf, que ocupa gran parte de superficie del sector, se adjunta un capítulo específico, sobre los criterios complementarios que se han utilizado para la adjudicación, así como otras consideraciones y casos especiales que justifican la propuesta de adjudicación.

m) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse, así como de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

Conforme al art. 176.5 de la LUV, el propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación.

Dicho criterio concuerda con el adoptado por el artículo 98 del Reglamento de Gestión Urbanística, el cual, por su interés, se transcribe a continuación:

Art. 98 R.G.U.

1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se debe adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

Las indemnizaciones que se contienen en el presente proyecto de reparcelación son objeto de compensación en la Cuenta de Liquidación Provisional, con las cargas y gastos contemplados en esa misma cuenta de liquidación, que les corresponde asumir a esos adjudicatarios en concepto de diferencias de adjudicación, gastos de urbanización, etc. a tenor de lo

dispuesto en los artículos 168 y 181 de la LUV y en el art. 100 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística.

La valoración de obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones que existan en el presente ámbito de actuación y deban ser destruidas, se efectuará con arreglo a los criterios establecidos en la Ley de Expropiación Forzosa y en el propio artículo 31 del TRLS 6/98, y que son los siguientes: el valor de la edificación se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad, estado y conformidad o no con la ordenación en vigor, de acuerdo con la normativa catastral R.D. 1020/1993 de 25 de junio.

A tal efecto, las valoraciones por indemnizaciones figuran en las fichas individualizadas contenidas en el **Documento IV. Valoración y Tasación de los derechos indemnizables.**

2.- RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, CON EXPRESION DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO.

La totalidad de suelo de aportación privada incluido en la presente Unidad de Ejecución viene constituido por las fincas iniciales, detalladas en el **Cuadro de Derechos: Fincas Aportadas e Indemnizaciones** y en **Documento III. Fincas Aportadas.**

En cumplimiento de lo previsto en el art. 176.3 de la LUV, la totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable ha sido ser objeto de identificación registral. Si bien, al existir una serie de fincas que no están inscritas en el Registro de la Propiedad, se han descrito en el Proyecto de Reparcelación y se propone la inmatriculación de las mismas.

Se relacionan mediante fichas los datos registrales y propietarios de las fincas incluidas dentro del ámbito del Sector.

1. En cuanto a la finca aportada nº 873 propiedad de José Vicente Roig Gimeno, la finca aportada nº 775 propiedad de Teresa Arnal Planelles y la finca aportada nº 200 propiedad de los hermanos Sancho Arnal, al tratarse de fincas registrales no inscritas en el Registro de la Propiedad, se procederá a su inmatriculación por la vía de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación.
2. En cuanto a las fincas aportadas nº 169 y nº 170, se trata de una única finca registral que se corresponde con dos fincas catastrales, por lo que se han creado dos fichas diferentes. Lo mismo ocurre con las fincas aportadas nº 257 y nº 325; con las fincas aportadas nº 334 y nº 399 y con las fincas aportadas nº 535, nº 536, nº 543, nº 544 y nº 575.

3.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES, CON EXPRESION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE A CADA UNO CORRESPONDA Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS.

En el **Documento nº VI: Cuadro nº 3 Adjudicaciones**, aparecen los derechos de las fincas aportadas y las parcelas de destino del aprovechamiento de cada una de ellas. También se identifican las parcelas que pagan las cuotas de urbanización en terrenos, así como los derechos no adjudicados a sus titulares, y las diferencias de adjudicación.

Se ha introducido en este proyecto de reparcelación una particularidad, con el objeto de operar con menor complejidad. Consiste en que en el proceso de adjudicación de los derechos de las fincas aportadas, el aprovechamiento proveniente de pagos en terrenos y el de derechos no adjudicados a sus titulares (entendiéndose como aquellos que no provienen del proceso de ajuste de las parcelas a adjudicar en una manzana determinada -identificados como excesos y defectos-), se introduce en la Cuenta de Liquidación incorporado ya al urbanizador, estableciéndose una columna específica que expresa la exención de cuota (que no de IVA) para los que pagan en terrenos, y la incorporación de una fila con el concepto compensaciones donde consta el pago a cargo del urbanizador, de los aprovechamientos no adjudicados a sus titulares.

Aparecen en el cuadro de Adjudicación, los aprovechamientos no adjudicados a sus titulares con su valor e impuestos aplicables de forma pormenorizada, cuya suma es el valor de la compensación a cargo del Urbanizador que aparece en la Cuenta de Liquidación.

El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales aplicable a las diferencias de adjudicación por pago en terrenos y por no resultar adjudicatarios (sean desconocidos o no), deberá depositarlo el urbanizador en la Consellería de Hacienda.

En el **Documento V. Fincas Adjudicadas**, se presenta la descripción individualizada de todas las fincas, indicando la finca aportada, titularidad, descripción, superficie, cargas de urbanización e indemnizaciones, así como cualquier otro dato que proceda. En el caso en el que en una parcela adjudicada, todos los conceptos de cobro o pago guardan proporcionalidad con el porcentaje de propiedad de sus titulares, sólo tendrá una ficha entendiéndose que cobros y pagos se reparten conforme al porcentaje de propiedad cada titular.

En caso contrario, aparecerá una segunda ficha en la que se identificarán pormenorizadamente los cobros o pagos que deben de asumir cada uno de los propietarios de la parcela, constituyéndose ésta como **Cuenta de Liquidación Provisional por propietario** vinculada a cada parcela adjudicada, al incluirse también excesos y defectos de adjudicación, así como el balance de indemnizaciones a percibir y/o pagar individualmente cada propietario.

4.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

El art. 98.3 del RGU establece que la tasación se efectuara en el Proyecto de Reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

La valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, plantaciones o cualesquiera otros elementos que hayan de extinguirse o destruirse para realizar las obras de urbanización de la presente Actuación Urbanística, y que ocasionen indemnizaciones en favor de sus titulares, ha sido efectuada siguiendo criterios objetivos de valoración, y el saldo resultante de dichas indemnizaciones será objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional del presente expediente reparcelatorio, según dispone el art. 98.4 del RGU.

En el **Documento IV. Valoración y Tasación de derechos indemnizables**, se describen los criterios generales en Memoria específica, que se han considerado para realizar las valoraciones de las indemnizaciones pertinentes así como la cuantía unitaria en cada caso.

Asimismo, comentar, para dar cumplimiento al artículo 411 del ROGTU, que no existen elementos útiles para la urbanización y compatibles con la misma.

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

En el **Documento nº 6. Cuadros** se incorpora la **Cuenta de Liquidación Provisional**, indicativa de los propietarios, derechos, adjudicación, diferencias de adjudicación, porcentaje de participación, costes de urbanización, indemnizaciones y compensaciones en metálico, conceptos estos últimos que conforman el saldo provisional.

Las cantidades expresadas en la columna denominada "SALDO PROVISIONAL" del cuadro representativo de la **Cuenta de Liquidación Provisional**, se corresponden con los saldos deudores (signo positivo) o acreedores (signo negativo) individualmente imputables a cada titular afectado, resultantes del proceso reparcelatorio.

Los saldos resultantes con que quedan afectos los solares adjudicados vienen especificados de forma individualizada en la descripción de las fincas adjudicadas especificadas en el **Documento V. Parcelas Adjudicadas**.

Al final de la Cuenta de Liquidación aparecen las compensaciones monetarias sustitutorias correspondientes a los derechos no adjudicados a sus titulares o por excesos y defectos en el procedimiento de la adjudicación. Del mismo modo aparece el total de indemnizaciones a percibir por los propietarios que no han resultado ser adjudicatarios de parcelas.

La aplicación del ITP a los defectos de adjudicación en la Cuenta, no supondrá un concepto a restar al saldo de los titulares, sino que será un impuesto que pagarán los perceptores de los excesos, lo recogerá el Urbanizador en la Cuota 0 del Calendario, y lo depositará en la Consellería de Hacienda.

6.- CUADROS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

En el Documento VI, aparecen los siguientes cuadros:

- Cuadro de Derechos: Fincas Aportadas e Indemnizaciones
- Cuadro de Adjudicaciones.
- Cuenta de Liquidación Provisional.
- Calendario de Cuotas

7.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE TRANSFERENCIA DE USO HOTELERO A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EDA EN EL SECTOR SANT GREGORI DE BURRIANA

7.1.- Introducción General. Antecedentes y Objetivos.

La presente memoria justificativa se redacta atendiendo a una especificación contenida dentro del Plan Parcial, del que se expide Cédula de Urbanización por la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial el día 28 de abril de 2004, y que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Burriana, junto con la Homologación Global del Plan General, el día 17 de enero de 2005.

Transcurridos unos años desde la presentación del Proyecto, analizado el mismo con detenimiento, e intuyendo el futuro desarrollo urbanístico de la ciudad, no podemos dejar de someterlo a revisiones permanentes con la voluntad de conseguir materializar el proyecto que la ciudad necesita. El objetivo no es otro que el de dimensionar adecuadamente las instalaciones hoteleras y residenciales contempladas en el Sector, estableciendo una proporcionalidad y adecuación para optimizar la edificabilidad establecida.

En la Memoria del Plan Parcial a propósito de la Zona de Uso Hotelero se expresa literalmente: *"Se permiten como usos compatibles todos los usos terciarios y complementarios de la actividad hotelera regulados en su legislación sectorial, así como el Residencial Plurifamiliar (EDA) en una superficie edificable máxima de 15.000 m²t."* Quiere esto decir que hasta 15.000 m²t pueden ser transferidos de uso THO a EDA, todo ello sin que suponga un incremento de la edificabilidad total del Sector, tal como refleja la Ficha Urbanística del Sector, en el Capítulo 2 del Plan Parcial.

7.2.- Normativa vigente en materia de Establecimientos Hoteleros.

La Comunidad Valenciana tiene competencia en materia turística, es por esto que existe una normativa específica por la que se van a regir los establecimientos hoteleros en todas sus categorías y clasificaciones. Dicha normativa tiene como finalidad el incremento de la calidad de los servicios, y constituye uno de los retos que tiene asumidos la administración turística valenciana.

Esta regulación viene definida básicamente en:

Decreto 153/1993, de 17 de agosto, del Gobierno Valenciano, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana.

Decreto 22/2006, de 10 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se modifica el anterior.

Al objeto de obtener la mejora de la calidad de los servicios en el ámbito concreto de los establecimientos de alojamiento hotelero, previa consulta de entidades y organismos representativos del sector, el decreto pretende establecer una nueva regulación de los requisitos técnicos a cumplir por los mismos, atendiendo a los distintos grupos y categorías en que pueden clasificarse.

La norma, estructurada en seis capítulos desarrollados en treinta y dos artículos, define y regula los establecimientos hoteleros y las posibles especialidades que en los mismos pueden darse dentro de los grupos y categorías que establece. Regula asimismo su clasificación mediante la exigencia de una serie de requisitos técnicos de carácter general y otros de carácter especial según el grupo al que pertenezcan.

Como hemos comentado anteriormente, el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, en su artículo 31.12, atribuye a la Generalitat

competencia exclusiva en materia de turismo, dicha previsión estatutaria se ejercita a través de la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Turismo de la Comunidad Valenciana.

Sin perjuicio de no restar importancia a otros sectores, a nadie se le oculta que en la Comunidad Valenciana, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, el turismo es uno de los principales motores de la economía. Así las cosas, un sector tan importante como el turístico debe tener un plus de atención por parte de la administración en ese esfuerzo de adecuación normativa, máxime si se considera el dinamismo de su evolución. Otros factores, tales como la profesionalidad de quienes a él se dedican, la calidad de instalaciones y servicios y la preocupación por cuestiones medioambientales y sociales, han puesto de manifiesto la necesidad de reformar determinados aspectos del Decreto Regulador de los Establecimientos Hoteleros de la Comunidad Valenciana.

7.3.- Análisis de los Establecimientos Hoteleros en la Comunidad Valenciana.

La prestación de servicios turísticos y de ocio ha devenido en las últimas décadas una de las principales actividades en las que se ha especializado la Comunidad Valenciana, tal y como ponen de manifiesto los datos referidos a los volúmenes de visitantes que recibe la Comunidad o a la participación del turismo en el Producto Interior Bruto (PIB) y en el Valor Añadido Bruto (VAB) regional.

Como punto de partida, resulta interesante destacar que el despunte de la actividad turística de la Comunidad Valenciana se debe, en buena medida, al desarrollo masivo del turismo de sol y playa desde la década de los sesenta (sólo la ciudad de Benidorm concentra el 42% de las plazas hoteleras de la Comunidad Valenciana).

Los efectos de este fenómeno se han dejado notar en diversos planos:

- Notable crecimiento económico, urbano y demográfico de la franja litoral que, en cierto modo, ha contribuido a incrementar las desigualdades interior – litoral en el marco regional.

- Modificación del territorio valenciano: Trazado de nuevas infraestructuras (accesos, abastecimiento de aguas, equipamientos de ocio, etc...), ordenación de playas, urbanización de la zona litoral, etc...

- Importantes afecciones medioambientales.

El sector turístico es uno de los sectores con mayor interdependencia del entorno donde se desarrolla dado que, por una parte, consume recursos naturales y, por otra, necesita un entorno natural atractivo para su desarrollo. Por su propia conveniencia, el sector turístico debe tener un interés mayor que cualquier otro en la protección del medio ambiente. Los destinos turísticos dependen de la existencia de un entorno limpio y saludable, a fin de asegurar la calidad y viabilidad del "producto" a largo plazo; sin esas características medioambientales, gran parte de la actividad turística está condenada a desaparecer.

En este sentido, el desarrollo turístico debe fundamentarse en criterios de sostenibilidad que permitan una gestión global de los recursos con el fin de asegurar su durabilidad a largo plazo garantizando así la viabilidad económica del turismo en el futuro.

En un escenario turístico como el actual, donde los mercados se encuentran cada vez más saturados, los consumidores son más exigentes y la competencia es creciente, las empresas hoteleras se ven obligadas a mejorar sus sistemas de gestión y la calidad de los servicios que ofrecen.

Una estrategia competitiva basada únicamente en el precio conduce a un círculo vicioso difícil de romper, donde reducir costes obliga a mayores volúmenes de negocio incompatibles con una competencia cada vez mayor de

los destinos turísticos, y con repercusiones medioambientales y sociales inadmisibles dentro de un desarrollo sostenible.

Por otra parte, el cambio de los gustos de los consumidores, cada vez más orientados hacia ofertas diferenciadas y de mayor calidad medioambiental, define un horizonte donde la provisión de servicios de calidad será un factor crítico en el éxito empresarial, y clave de su competitividad.

A modo de síntesis:

1. El sector turístico de la Comunidad Valenciana está inmerso en un proceso de transformación del modelo competitivo que se traduce en el cambio de una estrategia competitiva basado en precios a otra basada en la calidad de los productos y servicios ofrecidos.

2. La creciente presión ejercida por los agentes del mercado turístico en pro de la calidad en los servicios hoteleros como consecuencia de factores relacionados con el entorno económico y competitivo (integración de mercados, aparición de nuevos destinos, etc...) ha favorecido la notable extensión de los sistemas de gestión de la calidad en los alojamientos turísticos de la Comunidad Valenciana. Especial mención a la Marca de Calidad Turística Española del Instituto de la Calidad Turística Española (ICTE) que supera en aceptación a la ISO 9.000.

7.4.- Propuesta y justificación de las Instalaciones Hoteleras en el Sector "Sant Gregori" de Burriana.

Entendemos que en el marco del proyecto presentado para la ciudad de Burriana, la calidad de los establecimientos hoteleros dentro del sector, no debe ser inferior a la categoría de 3*, siendo recomendable y con carácter general plantear establecimientos de 4* y 5*. No obstante el Plan Parcial no impide el desarrollo de instalaciones hoteleras de inferior categoría.

En la Comunidad Valenciana, un tercio de los hoteles son de 1* y 2*, y sin embargo sólo suponen una quinta parte de las plazas existentes. De hecho, según recientes estudios, se aprecia un creciente interés por parte de las cadenas hoteleras en éste tipo de establecimientos. Expertos en la materia señalan, que los hoteles económicos crecerán en los próximos años, lo que refleja que el mercado se hace más maduro y se microsegmenta para adaptarse a cada cliente.

En los mencionados decretos reguladores se establecen unas dimensiones mínimas que deben reunir los establecimientos con clasificación de hotel, y que a continuación representamos en la siguiente tabla:

Estancia	Categoría		
	5*	4*	3*
Habitación doble	17,0 m ²	16,0 m ²	15,0 m ²
Sup. Terraza	4,0 m ²	4,0 m ²	3,5 m ²
Baño	5,0 m ²	4,5 m ²	4,5 m ²
Superficie mínima	26,0 m ²	24,5 m ²	23,0 m ²
Superficie Propuesta Incremento +20%	31,2 m²	29,4 m²	27,6 m²

Como podemos apreciar estamos trabajando sobre la base de que las instalaciones hoteleras que se planteen en el Sector, tendrán una superficie media por habitación doble de unos 30,0 m². Para los cálculos establecemos un incremento del 50% destinado a zonas comunes, zonas de circulación, zonas de ocio, restaurantes, cocina, recepción, y otras instalaciones complementarias. Así pues, el número de habitaciones dobles se calcula a razón de **45,0 m²/hab.** Dentro de esta cifra asumimos que puede haber un porcentaje mínimo de habitaciones individuales que requieren menos superficie, y que compensan la de aquellas habitaciones tipo "suite" que requieren algo más.

Esta referencia, lo es meramente a título orientativo para analizar la reserva original de plazas hoteleras en el Sector Sant Gregori, y precisamente justificar que aún planteando instalaciones de la máxima categoría, la transferencia de uso que posibilita el Plan Parcial es posible.. Pensemos que además éste no es el único sector en desarrollo del municipio, por lo que la oferta turística y hotelera de Sant Gregori, se verá complementada por los futuros desarrollos previstos.

En el caso que nos ocupa, el Plan Parcial establece dos manzanas de Uso Hotelero: la M-1 de 16.457,72 m²s y la M-44 de 35.237,39 m²s, con una edificabilidad de 1m²t/m²s en ambos casos, lo que suma un total de 51.695,11m²t para el uso terciario-hotelero (Tho), y la describe del siguiente modo:

Zona de Uso Hotelero.

Sección Primera: *Ámbito y Usos*

Art. 4.1.- Ámbito

La Zona de uso Hotelero está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (Tho).*

Art. 4.2.- Usos

- 1. El uso dominante de esta zona es el de alojamiento temporal hotelero regulado por su legislación sectorial específica (Tho).*
- 2. Se permiten como usos compatibles todos los usos terciarios y complementarios de la actividad hotelera regulados en su legislación sectorial, así como el Residencial Plurifamiliar (EDA) en una superficie edificable máxima de 15.000 m²t.*

Como vemos el Plan Parcial contempla la posibilidad de compatibilizar 15.000 m²t como máximo, con Residencial Plurifamiliar (EDA); cuestión que consideramos conveniente a tenor de los cálculos que hemos realizado. No es

aconsejable plantear unas instalaciones hoteleras sobredimensionadas, y por tanto creemos como más adecuado reducir el Uso Hotelero al mínimo permitido, esto es a 36.695,11 m²t.

Por tanto, a razón de 45m²t/hab, nos da un total de 815 habitaciones dobles, lo que supone un total de 1.630 plazas hoteleras. Una cifra muy superior a la estimada inicialmente en el Plan Parcial y a nuestro juicio más que suficiente, de cara a satisfacer las necesidades de alojamiento temporal en el Sector

A modo de ejemplo citaremos que en zonas turísticas semejantes a la nuestra, la reserva de establecimientos hoteleros es inferior como a continuación exponemos:

- En La Manga (Murcia), considerado en los últimos años como el mejor resort de golf de Europa, con tres campos de golf de 18 hoyos, existe un único hotel, el "Hyatt Regency La Manga" de 5* con 189 habitaciones además de un apartotel "Las Lomas Village" de 4* con 60 apartamentos.

- En Oliva Nova Golf (Valencia), complejo turístico residencial muy similar al nuestro, cuenta con un solo establecimiento hotelero de 4* y 243 habitaciones.

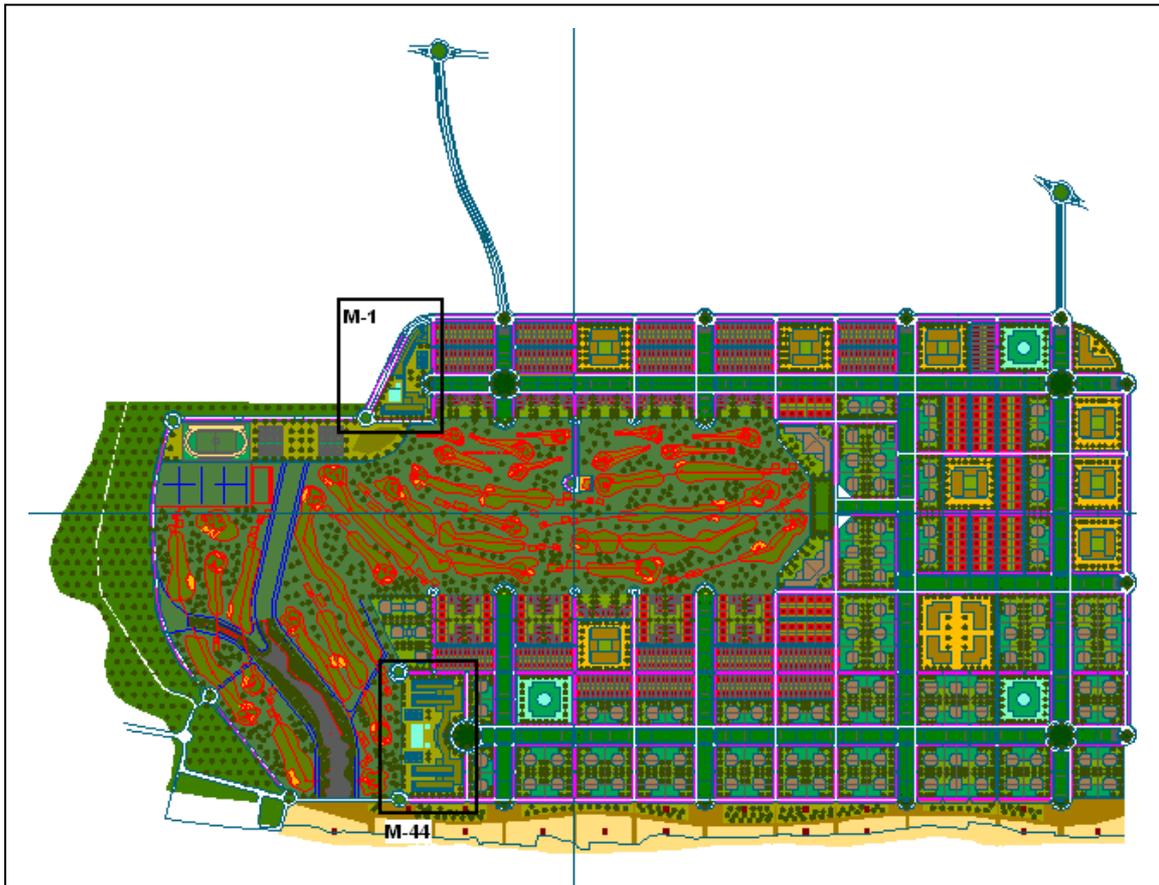
7.5.- Justificación de la solución adoptada.

Una vez asumida la necesidad de reducir la superficie destinada a uso hotelero y transferirla al uso residencial (EDA), habrá que determinar y delimitar dónde se va a producir esta transferencia. Como hemos dicho anteriormente, el Plan Parcial considera dos manzanas de Uso Hotelero que cuentan con situaciones privilegiadas: la M-1 de 16.457,72 m²s y la M-44 de 35.237,39 m²s; la primera de ellas ubicada en la zona oeste del sector, próxima al acceso de la urbanización y contigua a las instalaciones del club social del campo de golf, la

segunda en la zona sureste, volcada al campo de golf y próxima al paseo marítimo; ambas se encuentran al final de dos bulevares principales paralelos al mar.

Se considera como más adecuada para el cambio de uso la manzana M-44 por ser la de mayor tamaño, ya que de hacerse en la M-1 colmataríamos casi toda la manzana, sin embargo la parcela M-44 de 35.237,39 m²s, pasaría a tener 20.237,39 m²s de uso hotelero y 15.000 m²s residencial (EDA); además de estar enmarcada en una zona de uso preferentemente plurifamiliar, rodeada por esta tipología, por lo que la integración será más acorde con el planteamiento inicial del Plan. El cambio de uso, no implica un cambio en la edificabilidad global de la manzana, ni la total del Sector. Por tanto para dicha manzana y submanzanas, se mantendrá el coeficiente de edificabilidad establecido para el Uso Hotelero, es decir 1m²t/m²s. Se consigue de este modo equilibrar en dimensiones ambas manzanas.

Manteniendo la transferencia en los 15.000 m²t, la superficie de parcela que ocupan se reduce a 11.386,88 m²s. Por tanto, la manzana M-44 pasará realmente de tener 35.237,39 m²s hotelero, a 23.789,12 m²s destinado a ese Uso, (teniendo en cuenta que se ubica un C.T.). Dicha diferencia se ha homogeneizado en el conjunto de usos terciarios. Esto se traduce en la necesidad de aportar menos suelo bruto inicial para obtener una parcela resultante de igual superficie de Uso Terciario.



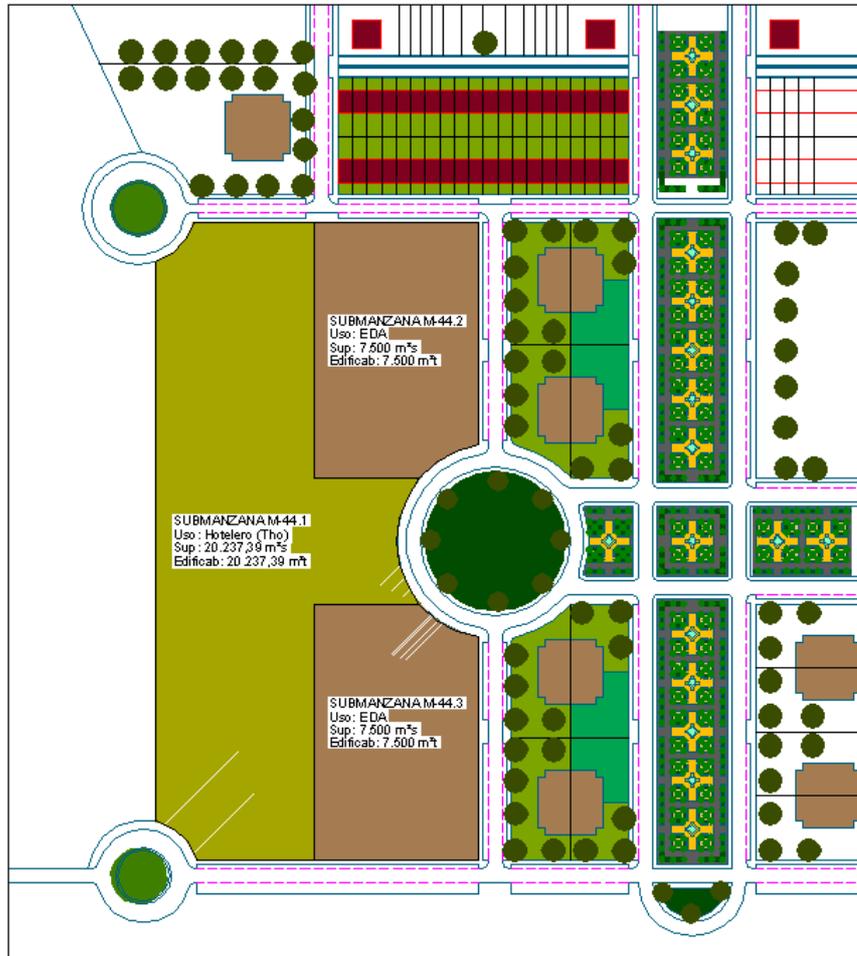
LOCALIZACIÓN DEL USO HOTELERO DENTRO DEL SECTOR

Una vez establecida la manzana donde se producirá la transferencia de uso, falta determinar la ubicación y morfología de la misma. Para ello hemos barajado distintas alternativas que exponemos a continuación:

Alternativa A.-

En ella se pretenden crear dos submanzanas simétricas dispuestas ortogonalmente al mar, de 7.500 m² cada una de ellas. Con esta solución buscamos el mimetismo con las manzanas adyacentes de tipología EDA. Sin embargo el resultado de la parcela hotelera no es el más adecuado a nuestro

entender, ya que resulta un ancho de parcela excesivamente ajustado, eso sí manteniendo la fachada al campo de golf en su totalidad.



En el Informe Jurídico acerca de las Alegaciones presentadas al Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1 “Sant Gregori”, de fecha Junio de 2008 redactado por el despacho de abogados urbanistas “Amparo Baixauli”, en respuesta a alguna de las alegaciones presentadas por propietarios en relación a la transferencia de Uso, dice literalmente:

“... se comparte la propuesta de atribución del uso residencial de transferencia en la manzana M-44.

Ahora bien, de las alternativas propuestas para la distribución de usos en dicha manzana M-44, el agente urbanizador ha optado por la denominada Alternativa C, en base a criterios morfológicos, que permitan la subdivisión de la manzana en parcelas susceptibles de optimización para su destino. En dicha valoración, cierto es que caben apreciaciones subjetivas, y este Ayuntamiento debe considerar si dentro de la discrecionalidad de la elección se aprecian elementos que puedan advertir de un indebido tratamiento de los derechos particulares afectados o de la ordenación propuesta.

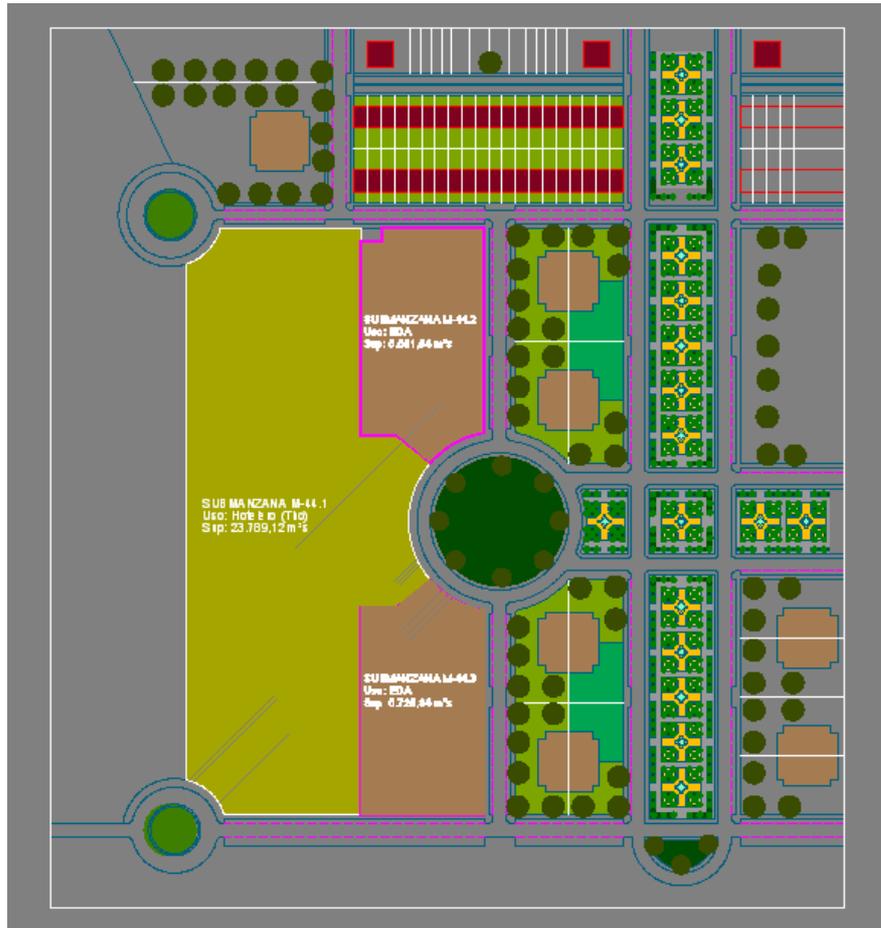
Así, analizadas las distintas alternativas propuestas, se estima que la planteada como Alternativa A tiene: (i) mayor capacidad de acogida, ya que permite una subdivisión parcelaria que fragmenta el uso terciario hotelero en parcelas de menor tamaño, y permite un mayor reparto, (ii) permite la fachada al mar del uso hotelero, haciéndolo más atractivo, y (iii) el diseño de las parcelas de uso residencial mantienen la coherencia de ordenación con las enfrentadas a ellas al otro lado del vial V2. Por consiguiente, la propuesta de ordenación de la manzana M-44 deberá modificarse asumiendo una solución semejante a la Alternativa A, despreciando la Alternativa C.

En relación con el uso residencial, deberá ponderarse el aprovechamiento en atención a la tipología propuesta, lo que conllevará la modificación de la superficie en atención al aprovechamiento susceptible de ser materializado sobre la misma."

Dicho lo cual, se ha propuesto una alternativa tal como aconseja el informe técnico, si bien al ajustarse la superficie transferida de Uso Residencial y ocupar ésta menor superficie, el ancho de parcela destinado a Uso Hotelero se amplía a costa del ancho destinado a Uso Residencial, con lo que conseguimos optimizar la distribución de dicha manzana.

Por tanto la alternativa seleccionada finalmente tiene la configuración que se dibuja en la siguiente imagen, quedando pues descartadas las otras dos que se analizaron en el proyecto inicial: Alternativa B y C.

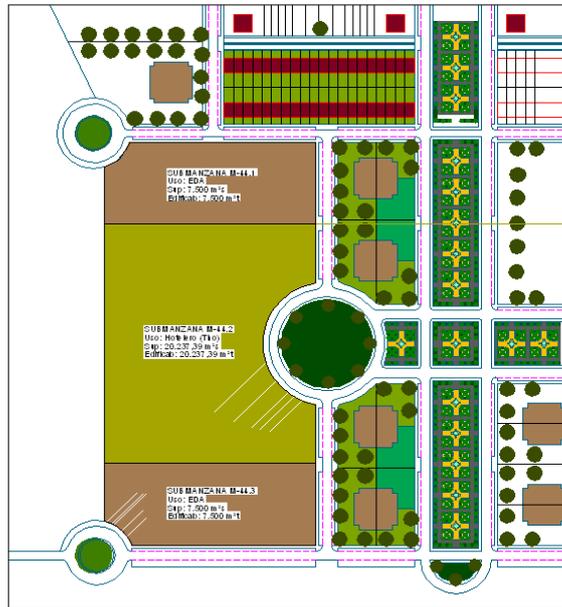
Alternativa A (modificada).-



Alternativa B.-



Alternativa C.-



7.6.- Criterios de adjudicación.

Tras lo expuesto anteriormente, y una vez decidida cuál va a ser la configuración de las manzanas de Uso Hotelero, cabe realizar una serie de aclaraciones con respecto a los criterios que deben seguirse para la correcta adjudicación de las parcelas hoteleras.

A este respecto el informe de contestación de alegaciones expresa una serie de consideraciones que se han tenido en cuenta y se han seguido como criterios de adjudicación y son los siguientes:

La adjudicación de usos terciarios ha sido objeto de un gran número de alegaciones, tanto por animadversión hacía la misma, como por su disconformidad con los criterios aplicados para su asignación. Pues bien, al respecto conviene matizar que los distintos usos han sido objeto de

homogeneización y en consecuencia los potenciales perjuicios económicos por dicha adjudicación se ven corregidos por aplicación de los coeficientes de homogeneización.

Pese a ello, el Proyecto debe proceder a reconsiderar dicha adjudicación aplicando, estrictamente los criterios de superposición de fincas y proximidad. Ahora bien, dado que parte de los propietarios a los que les correspondería dicha adjudicación han debido ser desplazados por insuficiencia de derechos, quedarán huecos vacantes que deben ser completados con el resto de propietarios del sector.

Para completar dicha adjudicación, conforme a una justa distribución, se estima que la misma debe ser asumida por los propietarios mayoritarios del sector, que además disponen de derechos por parcelas mayoritariamente localizadas sobre la zona del campo de golf. De esta forma se consigue un reparto más equilibrado del uso terciario puesto que dichos propietarios disponen de otros derechos para ser adjudicatarios de parcelas de uso residencial, y por su aportación de terrenos sobre el campo de golf no tienen derecho, por superposición o proximidad, a adjudicación en parcelas determinadas.

La adjudicación de dichos huecos vacantes se ajustará a los siguientes criterios:

- (i) a los propietarios de parcelas situadas en la zona sureste del campo de golf se les adjudicará uso terciario sobre la manzana M-44.*
- (ii) a los propietarios de parcelas situadas en la zona suroeste del campo de golf, se les adjudicará uso terciario sobre la manzana M-1.*
- (iii) a los propietarios de parcelas situadas en la zona central del campo de golf se les adjudicará uso terciario sobre las restantes manzanas de uso terciario.*

7.7.- Consideración de la Viabilidad Económica.

El tamaño de las parcelas adjudicadas en Uso Hotelero oscila entre los 3.047,14 m²s de la menor de ellas a los 5.101,41 m²s de la más grande. Con la edificabilidad asignada a este uso y los ratios de superficie para establecimiento de categoría media o superior, podemos decir que los establecimientos hoteleros que pueden implantarse van desde las 67 habitaciones para el menor de ello, a las 115 del de mayor superficie. Todo ello sin contar que planteando instalaciones de inferior categoría el número de habitaciones podría aumentar. Otra consideración a realizar es la posibilidad de agrupar parcelas colindantes por acuerdo de propietarios, o incluso que el probable interés de una cadena hotelera por implantar una instalación de mayores dimensiones comporte la adquisición simultánea a dos o más de ellos.

Un Estudio de la Consellería de Turismo, relativo a la oferta turística municipal y comarcal de 2007, ha recopilado información proveniente del Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunitat Valenciana, de cuyo mantenimiento se encarga la propia Conselleria.

Una muestra del dinamismo de la oferta se refleja en un total de 334.520 plazas de alojamiento reglado distribuidas por toda la geografía valenciana, de las cuales, unas 123.000 pertenecen a establecimientos hoteleros; hoteles y hostales.

La oferta de plazas en hoteles se ha visto incrementada un 3,1% respecto a 2006, destacando una mayor evolución en los hoteles de categorías superiores frente a los de menos estrellas.

En dicho estudio, se reflejan todos los establecimientos hoteleros por provincias y municipios. Si analizamos la oferta hotelera de la ciudad de Burriana, comprobamos que con sólo dos hoteles de dos y tres estrellas de

categoría, (uno de ellos en el área de servicio de la autopista A7), para un total de 86 habitaciones y 163 plazas; además de un hostel de 10 habitaciones y 18 plazas, dispone de una oferta de alojamiento temporal muy por debajo de otros municipios de la provincia. Si nos centramos exclusivamente en los hoteles, la oferta de Burriana no alcanza con 86 habitaciones ni siquiera el 1% de la oferta total de la provincia que cuenta con un total de 9.750 habitaciones y 19.864 plazas.

Si comparamos estos datos con algunos municipios, todavía se hace más reveladora la necesidad de nuevos establecimientos hoteleros en una ciudad que cuenta con un atractivo turístico muy importante (Playa del Arenal, puerto deportivo, Golf Sant Gregori, y la propia ciudad con multitud de eventos y valores culturales), y un potencial crecimiento en este sector que lo hacen muy atractivo.

La positiva evolución del principal producto turístico de la Comunitat Valenciana, el de sol y playa, se ve complementada por la progresiva consolidación de una oferta turística cada vez más diversificada, mediante la planificación y realización de actividades que desde la administración turística se impulsa desde hace años. El objetivo es adaptarse a las exigencias de la demanda actual y potencial.

Al tiempo que se potencia la diversificación de la oferta, se atiende a segmentos de mercado en crecimiento, así como al tratamiento turístico de la práctica de determinadas actividades deportivas o de ocio. Los objetivos son, por tanto, complementar la oferta existente, acceder a nuevos segmentos de la demanda y contribuir a la reducción de la estacionalidad.

Oferta turística municipal y comarcal 2007

HOTELES																		
(31/12/2007)																		
Provincia Castellón	NÚMERO					Total	PLAZAS					Total	HABITACIONES					Total
	Una	Dos	Tres	Cuatro	Cinco		Una	Dos	Tres	Cuatro	Cinco		Una	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	
Municipio	Estrellas de Oro						Estrellas de Oro						Estrellas de Oro					
Alcalá de Xivert			4	1		5			770	414		1.184			371	206		577
Almassora/Almazora	1					1		19				19		10				10
Alquerías del Niño Perdido	1			1		2		49		16		65		26		8		34
Ares del Maestre			1			1		24				24		12				12
Azuébar	1					1	17					17	10					10
Benasal		5				5		419				419		219				219
Benicarló	1	3		1		5	44	135		208		367	22	70		104		196
Benicàssim/Benicassim	3	5	4	3		15	170	446	774	1.106		2.496	89	233	386	566		1.274
Burriana		1	1			2		57	106			163		30	56			86
Cabanes	3		1			4	91		11			102	47	5				52
Castelló de la Plana/Castellón	1	6	4	5		16	48	265	712	1.143		2.168	40	168	368	577		1.153
Chilches/Xilxes			1			1			182			182			97			97
Cortes de Arenoso	1					1	52					52	18					18
El Toro	1					1	16					16	8					8
Jérica			1			1			40			40			20			20
La Poble de Benifassà	2	1				3	28	18				46	12	10				22
La Vall d'Uixó			1			1			92			92			48			48
La Vilavella		1				1		84				84		43				43
Lucena del Cid	2					2	127					127	68					68
Montanejos		3	2			5		185	305			490		89	159			248
Morella	1	2	4			7	19	51	191			261	10	31	96			139
Onda		1	1			2		49	87			136		25	61			86
Orpesa/Oropesa del Mar	3	3	4	1	1	12	640	254	653	456	374	2.377	352	128	337	225	183	1.225
Peñíscola	10	9	8	6		33	409	724	2.573	4.103		7.809	208	373	915	2.034		3.530
Puebla de Arenoso			1			1			38			38			20			20
Sant Mateu	1	1				2	10	22				32	5	11				16
Segorbe			1			1			85			85			44			44
Suera/Sueras	1					1	18					18	9					9
Torreblanca	1					1	78					78	44					44
Vall d'Alba		2				2		50				50		25				25
Vilafamés	1					1	10					10	8					8
Vila-Real/Villarreal		1		1		2		52		161		213		34		77		111
Villafranca del Cid	1	1				2	60	38				98	30	19				49
Vinaròs		3	1	1		5		136	28	322		486		75	14	160		249
Total provincia de Castellón	34	51	39	20	1	145	1.837	3.077	6.647	7.929	374	19.864	980	1.631	2.998	3.957	183	9.750

Fuente: Agencia Valenciana del Turismo

El desarrollo del producto de golf se presenta como un elemento dinamizador de la actividad económica y también como uno de los factores fundamentales para la diversificación y desestacionalización del sector turístico de la Comunitat Valenciana.

Los 27 campos existentes en la Comunidad suponen casi el 8% del total de los existentes en España, convirtiéndola en una de las zonas de mayor concentración de campos junto a Andalucía (101), Cataluña (42), Madrid (31) o Castilla y León (24). El número de licencias federativas, 21.8054, en 2007, un 5,4% más que en 2006, sitúan a la Comunitat Valenciana entre las primeras en el conjunto del Estado.

Con objeto de completar la información sobre el turismo de golf en la Comunitat Valenciana, se muestran a continuación algunos datos extraídos de

un estudio elaborado para la Conselleria de Turisme en 2007 sobre el perfil de la demanda del turismo de golf:

- El Reino Unido es el país de origen del 43,8% de los turistas de golf en la Comunitat Valenciana, le sigue en importancia el mercado nacional (20,6%) y a mayor distancia Alemania (7,5%), Suecia (6,2%) y Francia (5,5%).

- Dentro del mercado nacional destaca la Comunidad de Madrid (32%), seguida de la Comunitat Valenciana (14%), Cataluña (12%) Castilla-La Mancha (11%) y Aragón (7%).

En cuanto al turismo náutico, la Comunitat Valenciana posee 41 instalaciones náuticas y de recreo (clubes náuticos y puertos deportivos) y 16.629 amarres a lo largo de sus 514 km. de costa. Este porcentaje supone el 45% de los clubes náuticos españoles. En el año 2007, 14 puertos deportivos contaron con el distintivo Bandera Azul (entre ellos el de Burriana), galardón que destaca la calidad de sus aguas, arenas y servicios añadidos. La Comunitat Valenciana ocupa el tercer lugar en número de puertos deportivos y de amarres, tras Cataluña e Islas Baleares.

La Comunitat Valenciana posee 4 estaciones náuticas: Marina Alta, Bahía de Altea, Alicante-El Campello-Santa Pola y Columbretes. Existen 60 empresas de actividades náuticas (escuelas de vela, windsurf, chárter náutico, excursiones marítimas, etc.), 18 de actividades subacuáticas (inscritas en el Centro de Desarrollo Marítimo de la Generalitat Valenciana). Asimismo, la Federación de Vela de la Comunitat Valenciana organiza a lo largo del año regatas de diferentes modalidades.

La celebración en Valencia de la America's Cup en 2007 y la salida de la Volvo Ocean Race en Alicante en octubre de 2008 están suponiendo un impulso decisivo para el desarrollo del turismo náutico en España y muy especialmente en la Comunitat Valenciana.

El litoral de Castellón vió como en 2007 se incrementó ligeramente el número de pernoctaciones un 0,45%, alcanzándose la cifra de 3.002.618. De todas ellas, las de origen español, 2.400.916, representaron el 80% del total. Las pernoctaciones realizadas por los extranjeros, 601.702, se incrementaron en un 6,76%. En cuanto al origen por nacionalidades, el litoral castellonense fue el destino preferido de los franceses que pernoctan en la Comunitat Valenciana, siendo a su vez su principal mercado, con un total de 163.033 pernoctaciones registradas en 2007, cifra que supuso un 24,4% más que el año anterior. Los siguientes mercados en importancia, el alemán y el holandés, también aumentaron sus pernoctaciones respecto a 2006, siendo la variación del mercado alemán de un 25,5% y del holandés del 11,8%. En cuanto al Reino Unido, no es un mercado con tanto peso como en la provincia de Alicante y en 2007 redujeron sus pernoctaciones en el litoral de Castellón un 14,2%.

7.8.- Otras Consideraciones.

Debemos además tener en cuenta una serie de consideraciones. La primera es que las parcelas destinadas a Uso Hotelero, no son parcelas residuales y mal ubicadas, sino que ocupan una posición estratégica y privilegiada dentro del Sector, enfocadas al uso al que se destinan, ocupando posición al final de los bulevares principales que estructuran la ordenación. Lo mismo podemos decir de las parcelas destinadas a Terciario exclusivo que se encuentran en la intersección de dos bulevares definidos como elementos ajardinados.

8.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS Y CASOS ESPECIALES.

Se va a exponer en este capítulo específico los criterios utilizados para la adjudicación, metodología y consideraciones generales y particulares sobre el proceso, tratando de dar justificación a la propuesta de adjudicación realizada. Dado el número inicial de fincas, y la complejidad añadida que supone la existencia del Campo de Golf, la aplicación de los criterios estrictamente legales fundamentados en la superposición, en la proximidad, y en la concentración de derechos, no consigue determinar con acierto las adjudicaciones en muchos casos, pudiendo el proceso derivar hacia una distribución arbitraria en función del criterio que se toma como preferente en cada caso. Para reducir esta posible arbitrariedad en las adjudicaciones, se describen a continuación criterios complementarios, que aportan mayor grado de determinación de las mismas, huyendo a la vez, de la posibilidad de calificar a estos criterios complementarios, como arbitrarios, puesto que tienden como se verá, hacia la equidistribución en las adjudicaciones, y en su defecto, al establecimiento de compensaciones.

8.1- ADJUDICACIÓN EN PRIMERA LÍNEA DE PLAYA.

Como Primera Línea de Playa, identificamos la línea de manzanas que lindan al este con el Paseo Marítimo.

Se trata de la adjudicación más controvertida puesto que se trata de terrenos con el valor añadido de la proximidad al mar y por la posibilidad de contar con vistas desde la futura edificación al mismo.

Haciendo un breve análisis del estudio de la propiedad, observamos que la tónica general -salvo excepciones- es la de la existencia de una primera línea de parcelas iniciales de morfología similar. Se trata de parcelas de pequeña dimensión dispuestas en sentido transversal al mar, entre éste y un

canal de drenaje que discurre prácticamente paralelo al mismo. En segundo término nos encontramos en general con parcelas de mucha mayor dimensión y longitud dispuestas también en sentido transversal al mar.

En principio, el criterio utilizado ha sido crear una vinculación espacial de un ámbito determinado que deba materializar los aprovechamientos en esa primera línea, calculando la superficie bruta necesaria para colmatar esa primera línea de manzanas. El resultado es el trazado de una línea sensiblemente paralela al mar, que pasa por encima de la segunda línea de manzanas aproximadamente por el centro. Este criterio hubiera sido válido, si todas las parcelas cuya superficie queda dentro de esa línea, hubieran tenido los derechos suficientes para poder ser adjudicatarios en esa área. La situación se complica, puesto que aparecen muchas parcelas de escasa dimensión que deben desplazar su aprovechamiento hacia la tipología de vivienda unifamiliar UFA-4 por ese motivo y se abren huecos a posibles agrupaciones de parcelas del exterior del área virtualmente delimitada. No obstante no se descarta absolutamente el criterio, por no ser válido en algunos casos.

Aplicando el criterio de superposición de manera estricta nos encontramos con muy pocas parcelas cuyo aprovechamiento de forma independiente les permite materializar una parcela mínima.

De un estudio más detallado de la propiedad, junto a las solicitudes recibidas de agrupación de derechos, y aplicando el criterio de agrupación de aprovechamientos a la par que el de la banda virtual establecida al inicio, se consiguen muchas de las parcelas que han resultado adjudicatarias en esta primera línea. En general estas agrupaciones se han ubicado sobre alguna de las parcelas de origen, intentando que fuera en la mayor. En otros casos, para cumplir alguna solicitud de agrupación incluso de propietarios distintos, se han tenido que desplazar provocando a su vez otros desplazamientos. Solo se ha permitido desplazar a terceros mediante agrupaciones, cuando se ha conseguido una situación en mejores condiciones (mayor centralidad de la ordenación, más proximidad a la futura playa que coincide con el centro de la actuación, una posición en esquina etc.).

En el caso de desplazamientos entre manzanas de parcelas que por superposición, les correspondiera en esquina la adjudicación, se ha conservado esa condición en la manzana a la que se ha desplazado.

Las parcelas que por superposición les corresponde ser adjudicatarias en la primera línea, pero su ubicación es tal que no se hallan inmediatas al mar y simultáneamente poseen mayor superficie no superpuesta a esa primera línea, se han adjudicado en la misma, pero con fachada orientada al bulevar.

Como conclusión para esta Primera Línea y en particular para el uso residencial, la adjudicación ha sido fruto de la aplicación simultánea de los tres criterios: superposición, proximidad y agrupación. Todos los propietarios dentro de la banda virtual inicial con derechos suficientes para obtener parcela en esa primera línea, han resultado adjudicatarios. A muchos de ellos se ha conseguido agrupar todas las fincas y a los desplazados, se les ha adjudicado en zonas de mejores condiciones.

Sin embargo, hay un conjunto de propietarios con una o varias parcelas en el área, que no han resultado adjudicatarios en la Primera Línea de manzanas, por varias circunstancias que especificamos por grupos a continuación.

- a) Propietarios que sin tener derechos suficientes para ser adjudicatarios en esas manzanas, han solicitado agrupación de derechos con otros provenientes de fincas de sí mismos y/o de otros propietarios, obteniendo adjudicación en otra zona.
- b) Propietarios cuyas parcelas en esa línea no tienen derechos suficientes para ser adjudicatarios en la misma, y han resultado adjudicatarios en zonas próximas, aún sin solicitarlo, por concentración de sus derechos con el proveniente de otras parcelas de mayor superficie, siendo estas últimas, por su

mayor peso en la adjudicación, las que han dirigido la misma, bien por superposición o proximidad.

- c) Propietarios de parcelas inmediatas a la Línea Marítimo Terrestre y al límite del Sector en la zona de "Les Terrases", en algunos casos con edificaciones, que no tienen derechos suficientes para ser adjudicatarios en las manzanas de Primera Línea, y la alternativa para resultar adjudicatarios consiste en el desplazamiento a la tipología UFA-4, con independencia de adjudicación individual o de poder agruparse con otros en las mismas condiciones para alcanzar parcela mínima.

De los grupos expuestos, las parcelas aportadas de los propietarios de las que se hace referencia en el epígrafe c), están localizadas en una zona privilegiada inmediata al mar, que si bien tienen un menor valor como suelo agrícola dada su salinidad, la transformación del uso agrícola hacia un uso de residencia temporal estival e incluso en algunos casos permanente, ha otorgado junto a la proximidad al mar, un valor mayor que al resto de parcelas del sector.

Un desplazamiento del aprovechamiento de estas parcelas, hacia la zona UFA-4, sin ningún tipo de compensación, perjudicaría esa situación inicial descrita. La LUV, contempla la posibilidad de incorporar coeficientes de ponderación de las fincas adjudicadas, pero no lo hace expresamente con la localización inicial de las fincas.

Siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento sobre la compensación a las parcelas que están en esta situación, y dado que, efectivamente, se reconoce y acepta un mayor valor de las mismas, se propone un incremento del aprovechamiento de las parcelas, cuantificándolo en un 11,11 % añadido al correspondiente de las fincas, y la consiguiente reducción de la misma cuantía, que asumirá el Urbanizador.

El cómputo de estos incrementos de aprovechamiento, aparecerá en el Cuadro de Adjudicaciones, aplicado a las fincas que correspondan, que en síntesis son las siguientes:

APORTADA	CATASTRAL	
	POLIGONO	PARCELA
155	11	168
729	12	592
344	12	690
355-1	12	694
480	12	704
717	12	765
1043	13	475
1035	13	483
1037	13	481
1011	13	488-489

8.2- ADJUDICACIÓN EN PRIMERA LÍNEA DE GOLF.

La primera Línea de Golf es la identificada por las manzanas que rodean al campo de golf.

La metodología aplicada es similar a la de primera Línea de Playa, creando una banda virtual que abarca todas las manzanas perimetrales al campo de golf. Se han aplicado simultáneamente y por orden de preferencia el criterio de superposición, de agrupación y de proximidad.

La diferencia con la metodología aplicada en Primera Línea de Playa, es que, en la situación inicial de las parcelas, no existe un rango de privilegio, como en aquel caso la proximidad del mar, que otorgue diferencias de valor a las parcelas, por tanto no se aplican compensaciones en el caso de propietarios de escasa superficie que no pueden materializar su aprovechamiento en esa área.

8.3- ADJUDICACIÓN EN USO TERCIARIO.

En primer lugar, es necesario hacer referencia en este apartado, a la Transferencia de Uso permitida desde el Plan Parcial, de edificabilidad terciaria hotelera a edificabilidad residencial.

En este mismo documento, se adjunta en el capítulo nº 7 anterior, las alternativas analizadas, y la propuesta escogida de localización de la transferencia.

Los efectos de la transferencia, es una reducción de edificabilidad terciaria en general, y hotelera en particular, así como de superficie neta de ese uso. Dado que los coeficientes de edificabilidad neta de los usos terciarios y residenciales en tipología de edificación abierta, son diferentes, y dado que tras la transferencia, las parcelas de

nuevo destino residencial, deberán tener el mismo coeficiente de edificabilidad neta que las determinadas directamente en el planeamiento, se produce una disminución del coeficiente de edificación neta de terciario, además de la reducción de superficie.

La transferencia supone en definitiva, una aportación menor de suelo bruto, para obtener la misma edificabilidad terciaria que en la situación anterior. Es decir, y a modo de ejemplo, un propietario adjudicatario de una parcela terciaria en la nueva situación, dispondrá de más aprovechamiento a adjudicar en la misma o en otra tipología y/o uso.

A nivel de adjudicación, el criterio preferente empleado ha sido el de superposición. Las parcelas o conjunto de parcelas superpuestas con aprovechamiento suficiente, han sido adjudicadas en las parcelas correspondientes.

Los espacios vacantes en las manzanas terciarias tras la aplicación del criterio de superposición, se completarán con la adjudicación de

aprovechamiento proveniente de parcelas de propietarios mayoritarios con localización en el Campo de Golf, y zonas verdes adyacentes al Clot de la Mare de Deu, exceptuando aquellas que se encuentran dentro del área virtual definida para la Primera Línea de Playa. Se exceptuarán también de este ámbito definido por las propias parcelas, aquellas que se superpongan, aunque sea sólo una pequeña parte, con manzanas recayentes al golf, que sean susceptibles de adjudicación en las mismas.

Se considerarán propietarios mayoritarios, aquellos que dispongan de más de 20.000 m² de suelo bruto en la localización definida en el párrafo anterior.

Las parcelas de propietarios mayoritarios materializarán su aprovechamiento en los espacios vacantes, aplicando el criterio de proximidad, de forma que las parcelas dentro del ámbito definido, localizadas al sureste del campo de golf, se ubicarán preferentemente en la superficie hotelera de la manzana nº 44. Las parcelas al suroeste, se ubicarán preferentemente en la manzana hotelera nº 1, si existen espacios vacantes. Las parcelas situadas en el centro del ámbito definido, pasarán a ocupar espacios vacantes del resto de manzanas de uso terciario.

La elección entre los propietarios mayoritarios para ocupar los espacios vacantes, vendrá en función de la superficie que posee dentro del ámbito, la superficie total de su propiedad en el sector, el porcentaje entre estas magnitudes, y finalmente la preferencia de adjudicación a un propietario por parcela, antes que forzar proindivisos no deseados.

El parámetro del porcentaje entre las magnitudes es importante, puesto que un mayor o menor valor, revela la mayor o menor susceptibilidad de los propietarios mayoritarios de resultar adjudicatario en terciario. Un porcentaje alto, significaría tener un mayor peso en el área definida para destinar la adjudicación en los espacios vacantes del terciario. Un porcentaje bajo, por el contrario, significaría que hay mayor superposición con áreas de manzanas lucrativas, y por tanto mayores posibilidades de concentración de

aprovechamientos y menor susceptibilidad de ubicación en uso vacante terciario.

8.4- RESTO DE ADJUDICACIONES.

En el resto de adjudicaciones, se utilizan básicamente los mismos principios, de superposición como criterio preferente, y los de agrupación y proximidad. También en el caso de desplazamientos de adjudicaciones garantizadas, se busca una posición al desplazado, con mejores condiciones.

En este grupo detallaremos los casos particulares siguientes, en los que se establece una metodología complementaria, simultaneando criterios y objetivos.

8.5- ADJUDICACIÓN Y MORFOLOGÍA EN LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

El Plan Parcial establece las dimensiones mínimas de las parcelas en cada tipología, pero en algunos casos no determina otros parámetros sobre la configuración de las mismas, fachada mínima, fondo máximo, etc.

En el proceso de adjudicación se han incorporado una serie de criterios atendiendo a la morfología de las parcelas y de estas en relación a la manzana donde se ubican, buscando optimizar el resultado de la adjudicación. Estos criterios se establecen con carácter general, sin carácter normativo, puesto que la reparcelación no es instrumento que deba otorgar legitimidad a estos extremos, pudiendo en consecuencia aparecer excepciones.

Se establecen en el presente apartado consideraciones y criterios específicos para la adjudicación de parcelas en las tipologías de Vivienda Unifamiliar Aislada y Unifamiliar en Hilera.

- Tipología UFA-4. Vivienda Unifamiliar Aislada.

La parcela mínima determinada en el Plan Parcial es de 300 m² de superficie, siendo necesaria una superficie mínima bruta de 1.015,59 m² para obtener parcela. La anchura de todas las manzanas para UFA-4 es de 50 m². La zona para esta tipología está formada por las manzanas M 19.2, M19.3, M 20.1, M 25.1, M29.2, M29.3 y M30.1

Estas manzanas están destinadas en general y de forma no exclusiva, a albergar los aprovechamientos de parcelas que por su escasa dimensión, no pueden ser adjudicadas independientemente en otras tipologías que requieren mayor aprovechamiento. Por este motivo muchas de las parcelas aportadas del sector, van a ver desplazado su aprovechamiento correspondiente, y serán adjudicadas en estas manzanas.

Se ha utilizado el criterio de adjudicar en las manzanas más próximas a la playa el mayor número de parcelas posible. Los derechos por superposición en estas manzanas, de otros propietarios que pueden resultar agrupados con los de otras parcelas de su propiedad para ser adjudicados en otras tipologías, se han visto desplazados, con el objeto de permitir la adjudicación a los propietarios de parcelas de menor dimensión.

Las parcelas o agrupación de parcelas de un titular que no puedan tener una adjudicación independiente, pero que sobrepasen en superficie el límite del 15 % de la parcela mínima, para no ser compensadas en dinero, deberán adjudicarse en proindiviso con las de otros propietarios en la misma situación. No obstante, se ha establecido el criterio de que si un titular alcanza los derechos suficientes para ser adjudicatario como mínimo de una superficie entre 250 y 300 m² de superficie, se le adjudicará el exceso necesario para completar la parcela mínima, sin tener que proceder a la adjudicación en proindiviso.

En general y salvo algunos casos, las manzanas de UFA-4, se dividirán por la mitad de su anchura, quedando un fondo de parcelas de 25 m, estableciéndose dos bandas en cada manzana.

La adjudicación de parcelas en cada banda vendrá determinada por una serie de factores que enumeramos a continuación:

- la superposición
- la proximidad
- la situación en el sector
- la dimensión

Los tres primeros factores son obvios. En relación a la dimensión, se ha realizado la adjudicación con la pretensión de que se establezcan los mínimos excesos o defectos de aprovechamiento en cada una de las bandas, con el objeto de que la adjudicación refleje con mayor fidelidad los derechos de los titulares.

Si una banda debe tener un exceso o defecto de aprovechamiento, éste se repartirá de modo que cada parcela tendrá el exceso o defecto proporcional al que le corresponde en relación al global para completar la banda. Quedan exentas de este criterio las parcelas que se les ha dado un exceso para constituir parcela independiente, citadas anteriormente.

El resultado de la aplicación de estos criterios es la concentración en las manzanas más cercanas a la playa del mayor número de parcelas, el desplazamiento de derechos de otros propietarios que pueden agrupar en otras tipologías, la consecución de una menor cuantía de excesos y defectos y una mayor homogeneidad en la configuración morfológica de las parcelas en la manzana, y en consecuencia, de la edificación futura.

- Tipología UFH. Unifamiliar en hilera.

Las manzanas destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares en hilera son la M 2.1, M 2.2, M 3.1, M 3.2, M 5.1, M 5.2, M 6.1, M 6.2, M 8.1, M 8.2, M 33.2, M 34.2, M 37.2, M 38.2, M 39.3, M 47.1, M 48.1, M 49.1 y M 50.1 Todas ellas tienen una anchura de 50 m.

La parcela mínima determinada en el Plan Parcial es de 990 m², y es necesario un mínimo de 3.058,59 m² brutos para obtener parcela.

Los criterios fundamentales de adjudicación de parcelas son el de superposición con la parcela aportada, de proximidad con las mismas y el de agrupación. Ahora bien, se debe poner de manifiesto la utilización de una serie de criterios y consideraciones que justifican el resultado de la adjudicación.

En primer lugar, y a nivel morfológico de configuración de las parcelas resultantes, se ha propuesto la adjudicación transversal al sentido dominante longitudinal de las manzanas.

En segundo lugar, la agrupación de aprovechamientos de parcelas no colindantes entre sí de un propietario, no deben desplazar la adjudicación de parcelas por superposición. Únicamente será factible cuando el desplazamiento se produzca hacia manzanas dotadas en líneas generales de mejores condiciones (más cercanas al Campo de Golf, más cercanas a la playa, más cercanas a equipamientos dotacionales, bulevares etc.), y con la conformidad de los propietarios desplazados. Del resultado de la Información Pública del proyecto se conocerá este último extremo.

Se da la circunstancia de que muchas de las parcelas aportadas que se superponen en la ordenación con las manzanas destinadas a UFH ubicadas entre el campo de Golf y el suelo no urbanizable, pertenecen a propietarios o empresas que han adquirido una parte importante de suelo en el sector. Y

existe, por otro lado, un reducido grupo de propietarios y sociedades, que por yuxtaposición deberían resultar adjudicatarios en esas manzanas.

Es evidente que las empresas promotoras tienen la voluntad de que se proceda a la agrupación de sus derechos configurando paquetes de suelo de dimensiones adecuadas a su negocio. Es por ello, que pudiendo realizarse desplazamiento de aprovechamientos a manzanas de la misma tipología y con mejores condiciones de los propietarios a los que hemos hecho referencia en segundo término, se propone la agrupación de derechos en el primer caso, adjudicándose manzanas completas a un mismo propietario o sociedad, desplazando a los segundos a una mejor posición. De este modo, se consigue beneficiar a ambos sin perjuicio de terceros.

Para que no exista perjuicio a terceros, el desplazamiento del aprovechamiento de estos propietarios, no debe interferir en la aplicación del principio de superposición de parcelas aportadas y adjudicadas en la manzana donde se ubiquen. Ni tampoco en la adjudicación de otras que por proximidad pudieran ser susceptibles de adjudicación en las mismas. La consecuencia de la aplicación de estos criterios, es que las parcelas adjudicadas provenientes de fincas aportadas localizadas en la zona noroeste del sector, se ubicarán preferentemente en las zonas centrales de cada manzana, dejando los extremos -mejor valorados en general- para las fincas con derechos por superposición y por proximidad.

En el caso de existir diferencias de adjudicación, se repartirán proporcionalmente a los adjudicatarios en cada manzana, salvo aquellos que fueran adjudicatarios de más parcelas en otras manzanas.

8.6-ADJUDICACIÓN CORRESPONDIENTE A PROPIETARIOS DESCONOCIDOS.

Los propietarios que figuran en el presente proyecto de reparcelación como desconocidos son aquellos asociados a las parcelas catastrales que figuran en el cuadro adjunto al final de este apartado. En algunos casos, se

tratan de propietarios que aparecen en los datos de catastro, sin garantías de que en la actualidad sean titulares de las parcelas en cuestión. En otros casos, ni siquiera aparecen datos de los propietarios catastrales y en la reparcelación aparecerán identificados como desconocidos.

En cualquier caso se ha realizado lo dispuesto en el procedimiento, notificándose al titular que figura en catastro, y procediéndose a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de los desconocidos.

La presente reparcelación propone la adquisición por el Urbanizador del aprovechamiento correspondiente a las parcelas de titulares desconocidos, según lo dispuesto en el artículo 402.2 del ROGTU, estando obligado a efectuar las compensaciones económicas sustitutorias pertinentes, por aplicación del Artículo 401. *Compensaciones en dinero por defectos de adjudicación* del ROGTU que en sus puntos 3. b) y C) dice textualmente:

3. No obstante procederá la indemnización económica sustitutoria de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

b) Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez reducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de parcela independiente.

c) Que su derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, sea inferior al 15 por ciento de la parcela mínima edificable

La parcela independiente de menor dimensión entre las tipologías que se dan en el Sector son las de UFA-4, de 300 metros cuadrados; 45 m² es la superficie neta que se corresponde con el 15% de la parcela mínima.

En el cuadro adjunto, se identifican las parcelas de desconocidos, así como la superficie neta asociada a su aprovechamiento en la tipología UFA-4 y la superficie correspondiente a cada una, pagando en especie.

La compensación económica sustitutoria se consignará en el Ayuntamiento de Burriana para ser abonada al titular cuando aparezca y acredite la titularidad.

El valor de la compensación económica se determina por el valor de excesos y defectos de aprovechamiento, con la aplicación de los impuestos que correspondan, todo ello especificado para cada parcela en el Cuadro de Adjudicación de la reparcelación.

El urbanizador liquidará las compensaciones en la Cuota 0 establecida en el Calendario de Cuotas, y hará efectivo el ingreso en la Consellería de Hacienda del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

APORTADA	POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE m 2	APROVECHAMIENTO UA	UFA-4	Terrenos
					SUPERFICIE (m2)	
14	11	34	0,89	0,27	0,26	0,09
11	11	8	88,07	26,94	26,02	8,78
819	12	109	380,89	116,52	112,51	37,98
822	12	119	9,99	3,06	2,95	1,00
344	12	690	685,58	209,73	202,52	68,37
914	13	178	113,94	34,86	33,66	11,36
915	13	179	361,65	110,63	106,83	36,07
917	13	181	34,98	10,70	10,33	3,49
991	13	394	334,19	102,23	98,72	33,33
1049-3	13	469	98,05	29,99	28,96	9,78

8.6- APROVECHAMIENTOS NO ADJUDICADOS A SUS TITULARES.

Del mismo modo que en el apartado anterior, se expone en el presente la adjudicación del aprovechamiento de parcelas de escasa dimensión al Urbanizador, con la compensación económica sustitutoria pertinente, con la diferencia de ser su titular, conocido.

Son de aplicación los mismos artículos 402.2 y 401.c) del ROGTU expuestos anteriormente, y se ha procedido con la misma metodología.

El valor de las compensaciones aparece pormenorizado en el Cuadro de Adjudicación, y se liquidará en la Cuota 0 del Calendario de Cuotas.

APORTADA	POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE m 2	APROVECHAMIENTO UA	UFA-4	Terrenos
					SUPERFICIE (m2)	
599	12	232	62,28	19,05	18,40	6,21
821	12	118	0,59	0,18	0,17	0,06
918	13	182	1,89	0,58	0,56	0,19
919	13	183	1,08	0,33	0,32	0,11
820	12	108	205,74	62,94	60,77	20,51
823	12	120	50,77	15,53	15,00	5,06
198	11	315	70,1	10,72	10,35	3,49

8.7- ADJUDICACIÓN DE PARCELA MEDIANTE CONVENIO.

En el presente apartado se aborda la adjudicación de una parcela en proindiviso cuyos titulares han establecido un acuerdo específico con el Agente Urbanizador.

Los propietarios que se han sumado al acuerdo con el urbanizador son titulares de fincas de características similares (con escasa superficie afecta y con edificación que será objeto de las indemnizaciones pertinentes en el propio proyecto reparcelatorio), que difícilmente podrían ser adjudicatarios de parcelas individualmente.

El acuerdo se ha alcanzado con ocho propietarios, y el objeto principal es la adjudicación de una única parcela en proindiviso con el Agente Urbanizador, en tipología de vivienda en hilera, de modo que en la futura promoción de viviendas en la parcela en cuestión, contemplará la adjudicación de una vivienda a cada propietario. La elección de la ubicación de la parcela, ha sido consensuada con los titulares, y se superpone con alguna de las fincas originales que aportan los mismos y sobre parcelas del urbanizador.

Cada propietario en consecuencia, será titular de un porcentaje de la finca adjudicada, que se materializará posteriormente al ser edificada la parcela, en una vivienda de 150 m2 de superficie de suelo.

Descripción de la parcela adjudicada:

La parcela adjudicada se ubicará en la manzana 48.1 definida en el Plan Parcial, en la confluencia de las calles V4-A y H4-A. Tendrá una superficie de 1.700 metros cuadrados de los cuales 1.200 metros se destinarán a albergar las futuras viviendas correspondientes al aprovechamiento a adjudicar a los titulares. Los 500 metros cuadrados restantes se dispondrán en dos porciones de 250 metros cuadrados en los extremos de la promoción y el titular tras la materialización de la edificación será el urbanizador. Esta configuración se ha acordado con los propietarios para que resulten adjudicatarios de un mismo porcentaje de propiedad sobre la parcela y con las mismas condiciones de edificación para cada uno de ellos, de modo que cada titular lo será del 8,82 %, y el urbanizador, del 29,41 % de la parcela final.

Como cada finca aportada por los titulares se corresponderá tras la adjudicación con un porcentaje idéntico para todos ellos, es necesario especificar en cada caso las diferencias de adjudicación. Si resultan ser defectos de adjudicación, el acuerdo contempla la adquisición por parte del urbanizador de dicho defecto.

En el cuadro siguiente se especifican los titulares, los datos de las parcelas de aportación, su superficie y el aprovechamiento correspondiente a cada una de ellas. Como se puede apreciar en el mismo, existe una parcela aportada de la cual alguno de los titulares que firmaron el convenio, lo son de una parte de esta finca. Se trata de un camino particular cuya propiedad se divide en sextas partes. El proyecto de reparcelación prevé la disolución del proindiviso adjudicando el aprovechamiento que corresponde a cada sexta parte, y agrupándolo al correspondiente a otras fincas de cada uno de los titulares.

	FINCA APORTADA	REGISTRAL	POLÍGONO PARCELA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO U.A.
JOSE PERIS VERNIA	727	18 890	12) 594	766,61	234,51
J PASCUAL LOPEZ GRANELL	549	40 407	12) 632	608,25	186,07
JAUME LOPEZ GRANELL	550	40 600	12) 633	563,44	172,36
PEDRO FORTEA NADAL	556-1	38 870	12) 638	5,00	1,53
	558	38 871	12) 640	568,33	173,86
JUANA MORENO CASAS	574	38 868	12) 623	23,00	7,04
	568	38 876	12) 642	534,03	163,36
HILARIO VARELA SEGLAR	556-1	38 870	12) 638	5,00	1,53
	559	39 101	12) 643	562,40	172,04
BAUTISTA GIRONA VILAR	574	38 868	12) 623	23,00	7,04
	573	38 677	12) 745	494,10	151,15
BAUTISTA LLOPIS TRAVER	556-1	38 870	12) 638	5,00	1,53
	561	38 869	12) 747	597,72	182,85

A partir de los datos del aprovechamiento y la superficie de parcela correspondiente a cada titular, teniendo en cuenta que mediante el acuerdo obtendrán una vivienda de 150 m² de superficie asociada final, se obtiene la diferencia de adjudicación en superficie y aprovechamiento.

	APROVECHAMIENTO U.A.	SUPERFICIE CORRESPONDIENTE	SUPERFICIE FINAL	DEFECTOS SUPERFICIE	DEFECTOS APROVECH.
JOSE PERIS VERNIA	234,51	248,14	150	-98,14	-92,75
J PASCUAL LOPEZ GRANELL	186,07	196,88	150	-46,88	-44,30
JAUME LOPEZ GRANELL	172,36	182,37	150	-32,37	-30,60
PEDRO FORTEA NADAL	1,53	1,62	150	-35,57	-33,62
	173,86	183,96			
JUANA MORENO CASAS	7,04	7,44	150	-30,30	-28,64
	163,36	172,85			
HILARIO VARELA SEGLAR	1,53	1,62	150	-33,66	-31,81
	172,04	182,04			
BAUTISTA GIRONA VILAR	7,04	7,44	150	-17,37	-16,42
	151,15	159,93			
BAUTISTA LLOPIS TRAVER	1,53	1,62	150	-45,09	-42,61
	182,85	193,47			
				-339,38	-320,75

El acuerdo contempla la adquisición de las diferencias de adjudicación por el Urbanizador. El derecho que le confiere tal adquisición es entonces de 320,75 UA, que se adjudicarán en la parcela final.

La correspondencia a suelo neto de este derecho es de 339,38 m² en tipología UFH. La totalidad de la parcela adjudicada en proindiviso, como ya se ha indicado, tendrá una superficie de 1.700 m², de los cuales 1.200 corresponderán a los titulares que han suscrito el convenio, 320,75 m² al urbanizador por la adquisición de la diferencia de adjudicación del derecho de los titulares, y el resto hasta la superficie total (160,62 m², equivalente a 151,81 UA), deberá provenir del derecho de otras parcelas del urbanizador.

En el cuadro siguiente, aparece el balance económico, en función del valor de los excesos y defectos de aprovechamiento (63,69702635 €/UA).

	DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO	VALOR APROVECHAMIENTO	ITP	IVA	TOTAL
JOSE PERIS VERNIA	-92,75	-6.599,55 €	--461,97 €		
J PASCUAL LOPEZ GRANELL	-44,30	-3.152,49 €	-220,67 €		
JAUME LOPEZ GRANELL	-30,60	-2.177,10 €	-152,40 €		
PEDRO FORTEA NADAL	-33,62	-2.392,38 €	-167,47 €		
JUANA MORENO CASAS	-28,64	-2.037,57 €	-142,63 €		
HILARIO VARELA SEGLAR	-31,81	-2.263,30 €	-158,43 €		
BAUTISTA GIRONA VILAR	-16,42	-1.168,41 €	-81,79 €		
BAUTISTA LLOPIS TRAVER	-42,61	-23.032,12 €	-212,25 €		
URBANIZADOR	320,75	22.822,92 €	1.597,60 €	3.651,67 €	28.072,19€

El Agente Urbanizador, tal como refleja el cuadro, adquiere los defectos de aprovechamiento al valor indicado (22.822,92 €), deberá asumir el IVA (3.651,67 €) y deberá ingresar en la Consellería de Hacienda el ITP (1.597,60 €). Los propietarios que han suscrito el convenio recibirán el valor de la diferencia de adjudicación que corresponda a cada uno.

En el Proyecto de Reparcelación, y en particular en el Cuadro de Adjudicación, aparecerá el aprovechamiento no adjudicado a cada uno de los titulares en la columna correspondiente, en la que aparecerán también otros propietarios que no resultan adjudicatarios, y se determinará de igual forma, el total de derechos que adquiere el urbanizador, que será la suma de los provenientes de los que han suscrito el convenio con los no adjudicados por otras circunstancias.

En la Cuenta de Liquidación Provisional, aparecerá la diferencia de aprovechamiento (320,75 UA) a favor del urbanizador e incluida en una o varias parcelas adjudicadas.

El pago que corresponda por diferencias de adjudicación se resolverá en la Cuota 0, del Calendario de Cuotas que se incluye en la reparcelación.

El contenido del Proyecto de Reparcelación, contendrá los extremos expuestos en el presente capítulo, con la utilización de los parámetros definidos en el proyecto, independientemente de que el acuerdo suscrito con los propietarios haya establecido otro valor de las compensaciones por diferencias de adjudicación o por abono de las indemnizaciones pertinentes. El acuerdo entre el Agente Urbanizador y los propietarios es el que regirá en cualquier caso las compensaciones pactadas en el mismo

9.- BASES DE COBRO EN METÁLICO DE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR. MEMORIA DE CUOTAS

A.- OBJETO

BASE PRIMERA.- OBJETO

Las presentes bases regulan el procedimiento de cobro de las cuotas de urbanización cuando éstas retribuyen al urbanizador en metálico.

BASE SEGUNDA.- APLICACIÓN

a) Se aplicarán las siguientes bases:

Al cobro de los pagos o liquidaciones provisionales a que se refiere el art. 181 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV).

Al cobro de las liquidaciones definitivas o importe final de las cuotas a que se refiere el precepto antes citado.

b) No se aplicarán las presentes bases cuando entre el Urbanizador y el propietario obligado al pago de las cuotas se alcancen acuerdos por escrito para la retribución de aquél. El incumplimiento de tales acuerdos dará lugar al ejercicio de las acciones civiles que asistan al Urbanizador para el cobro de su retribución.

BASE TERCERA.- SUJETO PASIVO.

A todos los efectos, el procedimiento que se establece en las presentes bases se dirigirá al propietario o propietarios como el titular o titulares del dominio de las fincas afectadas al pago y se notificarán también a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección al pago.

BASE CUARTA.- PAGO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN Y CERTIFICACIONES DE OBRA.

El Urbanizador opta por reclamar el pago de las inversiones previstas mediante certificaciones de obra. Se prevé la ejecución de las obras en un plazo de 36 meses a partir del término del plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación para su firmeza en vía administrativa, proponiéndose plazos bimestrales para el cobro (18 cuotas). A cada bimestre vencido, se emitirá certificación parcial de obra suscrita por la Dirección Facultativa y se presentará al Ayuntamiento para su aprobación, con el fin de legitimar la notificación y la reclamación de las cuotas de urbanización.

Las cuotas giradas se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva.

B.- PROCEDIMIENTO DE COBRO O EJECUCIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

BASE QUINTA.- APLICABILIDAD.

El procedimiento que se regula en esta Base se aplicará al cobro de las cuotas aprobadas y liquidadas junto con el Proyecto de Reparcelación. El acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación autorizará el cobro inmediato de las cuotas, a los efectos del art. 181 de la LUV.

BASE SEXTA.- PLAZOS.

PLAZO 0.- A la aprobación definitiva de la reparcelación y a requerimiento del urbanizador, en el plazo de un mes se harán efectivas a los titulares de bienes y derechos las indemnizaciones por preexistencias incompatibles con la actuación, y/o excesos y defectos de adjudicación por diferencias de suelo. Hay que diferenciar los siguientes casos:

Propietarios con saldo negativo (a cobrar por el propietario) en la cuenta de liquidación provisional: Se hará efectiva dicha cantidad por ser el resultado final de la cuenta de liquidación provisional.

Propietarios con saldo positivo (a pagar por el propietario) en la cuenta de liquidación provisional: En el supuesto de aquellos propietarios que tengan que satisfacer cuotas de urbanización por tener derecho a parcela edificable, las indemnizaciones a cobrar se restarán de cada cuota de urbanización a pagar que le corresponda abonar en cada uno de los plazos programados, hasta compensar la totalidad de dicho saldo indemnizatorio.

PLAZO 1.- Una vez suscrita el Acta de Replanteo, cada propietario dispondrá del plazo de un mes para hacer efectivo al urbanizador el 80 % de los gastos de gestión que le corresponda satisfacer más el prorrateo del correspondiente Beneficio del Urbanizador y la cuota total de obra.

Con respecto a este punto hay que decir que los Gastos Generales pendientes a la aprobación del Proyecto de Reparcelación representan un 20% de los Gastos Generales totales, siendo 2.499.533,48 €, desglosados y justificados en la siguiente tabla son los siguientes:

Conceptos Pendientes	Justificación	Presupuesto Previsto
Dirección de Obra	Honorarios según Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.	1.107.065,47 €
Inscripción Registral	350 € / parcela	86.800 €
Cuenta de Liquidación Definitiva	5% Honorarios Proyecto de Reparcelación (según honorarios del Colegio Oficial de Arquitectos)	1.305.668,01 €
	TOTAL	2.499.533,48 €

El 80% restante de los Gastos Generales ya han sido satisfechos por esta mercantil, proponiendo entonces su cobro en el Plazo 1.

PLAZO 2. a PLAZO 18-. En virtud de las certificaciones de obra emitidas conforme al calendario de obra que se adjunta a la presente memoria, el propietario satisfará la cuota de urbanización correspondiente donde se incluirá el coste de la obra ejecutada hasta ese momento (calendario de obra) incrementada en un 20% de los gastos de gestión de la obra ejecutada, más el prorrateo del correspondiente Beneficio del Urbanizador, en proporción a la obra ejecutada en cada plazo.

LIQUIDACION DEFINITIVA.- Si por alguna razón y con motivo de la liquidación definitiva de la reparcelación, ésta quedara afectada en su contenido económico, la misma se tramitará independientemente y con audiencia a los interesados.

BASE SÉPTIMA.- FORMA DE PAGO.

En el lugar que éste designe y que se le comunicará, con el expresado acto o acuerdo, en virtud del siguiente procedimiento:

1º.- Una vez ejecutada cada fase de obra según el calendario de obra que se adjunta, el Director de Obra emitirá una certificación de obra que presentará en el Ayuntamiento para su aprobación.

2º.- El Agente Urbanizador emitirá una factura comprensiva de dos certificaciones de obra conformadas por el Ayuntamiento que notificará a cada uno de los propietarios, con el objeto de realizar el pago de la misma dentro del plazo de un mes al posterior de la emisión de las certificaciones que conforman la factura en el número de cuenta que se adjuntará en la notificación.

El pago se efectuará siempre en metálico, mediante cheque o talón conformado por la Entidad bancaria correspondiente o mediante transferencia bancaria.

BASE OCTAVA.- LUGAR DE PAGO.

Como lugar de pago "URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A." comunicará por escrito la entidad y la cuenta bancaria designada al efecto.

BASE NOVENA.- MORA.

Concluido el plazo de PAGOS VOLUNTARIOS a que se refiere el apartado anterior:

A)- El deudor incurrirá en mora y devengará a favor del Urbanizador el interés legal del dinero.

B)- El Urbanizador podrá emitir declaración jurada expresiva de las liquidaciones impagadas en dicho plazo y sus correspondientes deudores, remitiéndola al Ayuntamiento correspondiente en solicitud de inicio de la ejecución forzosa de tales liquidaciones, conforme a lo dispuesto en el art. 181.3 de la LUV.

BASE DÉCIMA.- PLAZO PARA COMUNICAR LA MORA.

La solicitud a que se refiere el apartado anterior se trasladará por el Ayuntamiento a los correspondientes deudores y advertirá a éstos para formular alegaciones en relación con su inclusión en la relación de deudores facilitada por el urbanizador, haciéndoles saber que el Interventor municipal, si el deudor no acredita el pago de la cuota correspondiente, expedirá certificación de descubierto y el Tesorero Municipal dictará providencia de apremio y embargo. Si no se acredita el pago de la totalidad de la cuota liquidada, se expedirán la certificación y providencia indicadas, en el plazo máximo de los 10 días siguientes a la fecha de presentación en el

Ayuntamiento de la solicitud y documentación a que se refiere el apartado anterior.

BASE UNDÉCIMA.- TÍTULO EJECUTIVO.

La providencia de apremio constituirá título ejecutivo.

Se adjunta como Anexo a las Bases el Calendario de Obra.

Castellón, Septiembre 2.008

José Manuel Miquel Alcañíz

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Angel Aznárez Borderas

Arquitecto.