

MEMORIA DEL MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UE A11 DEL PGOU DE BURRIANA EN EJECUCION DE SENTENCIA Nº 260/2.007 DE 26 DE JUNIO DE 2.007 DEL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº2 DE CASTELLON (P.O. 191/2.005).

1.- INTRODUCCION GENERAL

1.1.- ANTECEDENTES

El planeamiento vigente viene constituido en primer lugar por el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, que fue aprobado definitivamente por la Generalitat Valenciana, mediante las resoluciones de la Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transporte de 21 de abril y 10 de mayo de 1.995 (BOP 30/5/95 y 3/6/95). Corresponde esta Memoria, al Proyecto de Reparcelación Forzosa redactado a petición de **D. LORENZO CASERO COLLADO**, en nombre y representación de la mercantil **URBANOVENES S.L.**, (CIF B-12.515.417), sobre los terrenos sitos en la Unidad de Ejecución A-11, del P.G.O.U. de Burriana.

La empresa **URBANOVENES S.L.**, ha sido la adjudicataria del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-11 según Acuerdo Plenario de fecha 1 de diciembre de 2.000, ratificado por el Convenio Urbanístico suscrito en fecha 17 de febrero de 2.001.

En virtud de Recurso presentado ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo con el nº 282/2.001, se ha anulado, que no declarado nulo de pleno derecho, el Acuerdo de 1 de diciembre de 2.000, por el que se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-11. En su virtud, el Pleno del Ayuntamiento en su acuerdo de fecha 8 de enero de 2.004, inicia la ejecución de la Sentencia del TSJCV, Sala de lo Contencioso-Administrativo que resuelve el recurso nº 282/2.001, con la solicitud de Cédula de urbanización por parte del Ayuntamiento a la Comisión Territorial de Urbanismo por ser el requisito de legalidad inmediatamente anterior al acto de aprobación anulado, aprobando el citado Programa y adjudicándolo nuevamente a esta mercantil.

En virtud de Recurso presentado ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo con el nº 1.015/2.007, (PO 251/2.005), se estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Don Vicente Tomás Aparici Herrando y Doña Dolores Mota Ruiz, contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burriana de 5 de mayo de 2.005, reconociendo el derecho de los demandantes a ser indemnizados en la suma de **76.356,24 Euros**, procediendo la deducción de las cantidades entregadas que ascienden a **47.688,24 Euros** en concepto de indemnización y **1.480,86 Euros** en concepto de intereses. En su virtud, procede la ejecución de la Sentencia nº 47/2.007 del TSJCV, Sala de lo Contencioso-Administrativo con el reconocimiento de la indemnización procedente.

En virtud de Recurso presentado ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo con el nº 1.157/2.007, (PO 293/2.005), se estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Doña María Carmen Tellols López, Doña Paula Tellols Barrionuevo, Don Antonio Renau Traver y otros, contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burriana de 5 de mayo de 2.005, estimando parcialmente el recurso en el extremo relativo a la valoración en el Proyecto de Reparcelación de los servicios urbanísticos existentes en la calle Alcudia de Veo, y de las edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse. Reconociendo el derecho de los demandantes a su actualización al año 2.004. Estas obras solo son indemnizables a los efectos enumerados en el punto 1.5 de indemnizaciones, y percibirán una indemnización de **2.629,34 Euros**, cumpliéndose el fallo de la sentencia nº 1.820 de veintiocho de noviembre de 2.008, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Se desestima el recurso en cuanto al resto de pretensiones de los demandantes.

En virtud de Recurso presentado ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Castellón con el nº 191/2.005, mediante Sentencia nº 260 de 2.007, se estima el recurso presentado por Doña Sara Blasco Torres, Don José Centelles Arnau y Don Miguel Vicente Francisco Avivar contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burriana de 5 de mayo de 2.005, desestimatorio del recurso de Reposición interpuesto contra el acuerdo de 3-3-2.005, por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-11 presentado por la mercantil URBANOVENES S.L. Declarando la resolución recurrida contraria a derecho en el extremo en que incluye las parcelas de los demandantes, reconociendo como situación jurídica individualizada para cada uno de los actores el derecho al reintegro de las cuantías abonadas en concepto de cuotas de urbanización y las cuotas de mantenimiento de los avales suscrito por cada uno de ellos para atender al pago de las cuotas de urbanización, y la cancelación de las cargas o afecciones que como consecuencia de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad se hayan practicado en las fincas titularidad de los actores. Los actores son titulares de las fincas aportadas nº 71, 72, 73, 74 y 75. En fecha 24 de noviembre de 2.010, se dicta Providencia por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de Castellón en el que se requiere al Ayuntamiento que manifieste lo que a su derecho convenga tras la solicitud de ejecución de sentencia por los recurrentes que vieron estimadas sus pretensiones. Dicha sentencia fue ratificada por el Tribunal Superior de Justicia mediante Sentencia nº 917/2.009.

Como consecuencia de las imposiciones derivadas del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, de la propia solicitud de ejecución de sentencia cursada por los recurrentes al Juzgado de lo Contencioso nº 2 de Castellón, se ha tramitado y aprobado el Plan de Reforma Interior (en adelante PRI), de la Unidad de Ejecución A-11 con una nueva redelimitación, que respeta la edificabilidad del PGOU aprobado, respetándose el principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento. Dicho PRI será objeto de aprobación por el Ayuntamiento de Burriana, acreditando dicho extremo con los certificados y publicación en el BOP de Castellón correspondiente, constituyendo dicho documento la normativa de planeamiento vigente.

1.2.-CONTENIDO DEL MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACION APROBADO EN FECHA 3 DE MARZO DE 2.005, Y EL ACTUAL. JUSTIFICACION Y CONTENIDO DE LOS CAMBIOS.

El contenido del presente modificado del proyecto de reparcelación de la UE A-11 redelimitada, tiene su fundamento en la Sentencia nº 260 de junio de 2.007, y comprende los puntos que seguidamente se relacionan.

a.- La Sentencia nº 260 de junio de 2.007 del Juzgado de lo Contencioso administrativo nº 2 de Castellón, ratificada por la Sentencia nº 917 de 2.009 de la Sección Primera del TSJ de la Comunidad Valenciana, declara la resolución recurrida contraria a derecho en el extremo en que incluye las parcelas de los demandantes, reconociendo como situación jurídica individualizada para cada uno de los actores el derecho al reintegro de las cuantías abonadas en concepto de cuotas de urbanización y las cuotas de mantenimiento de los avales suscrito por cada uno de ellos para atender al pago de las cuotas de urbanización, y la cancelación de las cargas o afecciones que como consecuencia de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad se hayan practicado en las fincas titularidad de los actores. Los actores son titulares de las fincas aportadas nº 71, 72, 73, 74 y 75, procediendo la exclusión de sus fincas aportadas . con el trato registral correspondiente- en el presente modificado que se redacta en ejecución de la citada sentencia.

Como consecuencia de dicha sentencia, procede habilitar y revivir las fincas de los recurrentes con pretensión estimada y revivir el folio registral al momento en que se expidió el Certificado Registral y anotación marginal de inicio de expediente de reparcelación, por cuanto estas fincas quedan fuera de la equidistribución de la UE A-11 redelimitada. El ~~en~~ nacimiento+ó nueva habilitación de las fincas nº 71 a 75 para el tráfico registral tomando como punto de partida la expedición del AMIR (Anotación Marginal de Inicio de Reparcelación), provoca una serie de ~~ajustes~~ parcelarios y económicos que se explican en la presente Memoria.

Aclarada la situación de exclusión por mandato judicial de las fincas aportadas nº 71, 72, 73, 74 y 75, procedemos a explicar en este punto las diferencias entre el Proyecto de Reparcelación aprobado en fecha 3 de marzo de 2.005 y el que se tramita junto al Plan de Reforma Interior. En efecto, partimos en el año 2.005 de una delimitación de unidad de ejecución A-11 prevista en el PGOU, que se declara contraria a derecho por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Castellón con el nº 191/2.005, como consecuencia del recurso interpuesto por doña Sara Blasco Torres y otros, determinándose la exclusión de las parcelas aportadas 71 a 75. Analicemos sus efectos.

a.- Como consecuencia de la exclusión de estas cinco fincas aportadas se produce una minoración del aprovechamiento objetivo de la UE A-11 original, pasando de 20.358,50 m²t EDC a 20.175,00 m²t EDC. Con el fin de evitar esa disminución de derechos urbanísticos se tramita un PRI que otorga **20.364,14 m²t EDC**, respetándose de este modo el Aprovechamiento Tipo previsto en el PGOU.

b.- Así las cosas, nos encontramos con unas **Í fincas existentesÍ**, que son las que se derivan de los Certificados Registrales expedidos por el Registro de la Propiedad de Nules nº 1, en el momento de la expedición del AMIR que garantiza la congelación de los asientos de las fincas registrales.

Como quiera que se han producido . desde la inscripción en el año 2.006 hasta la actualidad- diferentes modificaciones hipotecarias (segregaciones, agrupaciones, declaraciones de obra nueva y divisiones horizontales), resulta de todo punto inviable volver a la situación inicial de fincas aportadas %agrarias+de la antigua A-11, por haber desaparecido registralmente las mismas y ser imposible revertir una división horizontal sobre una finca %agraria+ o no edificada con anterioridad a la aprobación de la reparcelación del año 2.005. Además de la inviabilidad registral, nos encontramos con unos derechos adquiridos con posterioridad a la inscripción de la reparcelación, cuyo desmantelamiento generaría inseguridad jurídica además de un quebranto de derechos adquiridos por terceros de buena fé.

Consecuentemente, las denominadas **Í fincas existentesÍ** (que no aportadas), serán el punto de partida de este modificado del Proyecto de Reparcelación, y sobre las mismas operará el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

c.- Especial consideración merece el tratamiento registral que van a recibir las fincas 71 a 75 de los recurrentes que tienen que ser objeto de exclusión del proyecto de reparcelación y de cualquier carga urbanística por mandato judicial. URBANOVENES S.L., ha considerado necesaria la exclusión mediante la tramitación y aprobación del oportuno Proyecto de Reparcelación con las publicaciones correspondientes, por lo que forman parte del proceso reparcelatorio únicamente en aquellos pasos necesarios para lograr la exclusión ante la imposibilidad de que formalicen una escritura pública todos los afectados, que es la segunda posibilidad que ofrece la legislación urbanística y registral. Estas parcelas quedan excluidas del PAI a todos los efectos económicos y urbanísticos, como se puede comprobar en las fincas resultantes que se adjuntan a este modificado.

d.- La exclusión de las antiguas parcelas 71 a 75, en lo que afecta a la parcela de Miguel Vicente Francisco Avivar (parcela 71 y M-1-2), provoca que deba reordenarse la antigua parcela resultante M-1-3 (adjudicada a José Flor Bou y Flor Doñate), debido a que la parcela M-1-3 aprobada por el Pleno en fecha 3-3-2.005, se superpone con la finca aportada nº 71, objeto de exclusión por mandato judicial. Así las cosas, el nuevo proyecto de reparcelación adjudica a Don José Flor Bou y José Flor Doñate la nueva parcela resultante M-1-3, recayente a la esquina por aplicación del principio de superposición, y procede aumentar su derecho por diferencias de adjudicación con el fin de otorgar una parcela que cumpla las condiciones de parcela edificable según la normativa del PGOU (rectángulo inscribible de 12x20), adjudicando la parcela resultante M-1-3 con una superficie de 475,72 m² de parcela resultante con calificación UFA.

e.- La nueva configuración de la parcela resultante M-1-3, modifica la de la antigua parcela resultante M-1-4, propiedad del Agente Urbanizador (de origen

patrimonial y de pago en terrenos), quedando la parcela M-1-4A, propiedad de URBANOVENES S.L. de 779,02 m².

f.- La finca aportada nº 74 y 75 propiedad de Sara Blasco Torres, es objeto de exclusión por mandato judicial como se ha justificado reiteradas veces, y dicha exclusión afecta a la parcela resultante del año 2.005 denominada M-5-3 propiedad de URBANOVENES S.L., y a la parcela M-5-4 . del mismo año- adjudicada a DOMINGO NAVARRO SAERA. Este último propietario ve adjudicados sus derechos (desde la original M-5-3), en el actual proyecto de reparcelación en la ubicación de la antigua parcela M-1-4, que se adjudicó al Urbanizador. Pasará a denominarse M-1-4B.

Consecuentemente la parcela M-1-4A, que se corresponde con la antigua parcela M-1-4, se ve afectada como consecuencia de los cambios de las parcelas M-1-3 y M-1-4B, y queda con la configuración que aparece en el plano adjunto.

g.- El conjunto de fincas aportadas nº 71, 72, 73, 74 y 75 quedan excluidas del área reparcelable y, en ejecución de sentencia deben volver a revivir registralmente, por lo que se solicita la cancelación de la inscripción derivada de la reparcelación objeto de modificación, quedando como constaban en el momento de solicitar la inicial anotación marginal de inicio de expediente de reparcelación, excluidas cesiones de viales. Nos remitimos en este punto a la descripción de estas fincas que consta en las fichas de fincas resultantes, advirtiéndole que esta relación de fincas (nº 71, 72, 73, 74 y 75) desaparece de las fincas que tienen que participar en las cargas de urbanización del PAI de la UE A-11.

h.- El resto de fincas resultantes no ha sufrido variación alguna a efectos de superficies y ubicación, salvo divisiones horizontales practicadas y agrupaciones que se justifican en la relación de fichas aportadas. Los ajustes derivados del nuevo aprovechamiento tipo aplicable, se sustenta mediante las técnicas de adjudicación del nuevo aprovechamiento objetivo sobre la parcela o mediante la técnica de las diferencias de adjudicación, remitiéndole a los cuadros numéricos que se adjuntan.

i.- Tanto la Manzana 1, como la Manzana 6 han sufrido . como consecuencia de la medición de las mismas y la comprobación de alineaciones- una variación de las superficies que queda reflejado en el punto 1.5 del capítulo de indemnizaciones. La Manzana 1 disminuye en una superficie de 26,19 m² de parcela UFA y la Manzana 6 aumenta 14,81 m² de parcela UFH. Los viales de la nueva A-11 quedan con una superficie de 12.264,43 m² y la zona verde queda con la misma superficie de 1.155,95 m².

j.- La Sentencia nº 1.012, derivada del Recurso presentado ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo con el nº 1.015/2.007, (PO 251/2.005), estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Don Vicente Tomás Aparici herrando y Doña Dolores Mota Ruiz, contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burriana de 5 de mayo de 2.005, reconociendo el derecho de los demandantes a ser indemnizados en la suma de **76.356,24 Euros**. En el año 2.005, se entregaron **23.856,24 Euros**, quedando pendientes de equidistribución las cantidades entregadas que ascienden a **52.500,00 Euros** en concepto de indemnización y **1.480,86 Euros** en

concepto de intereses. En su virtud, procede la ejecución de la Sentencia nº 47/2.007 del TSJCV, Sala de lo Contencioso-Administrativo con el reconocimiento de la indemnización procedente a favor del Ayuntamiento en lo que respecta al exceso derivado de la resolución judicial, al haberse asumido el desembolso por esta administración en **47.688,24 Euros** de principal y **1.480,86 Euros** en concepto de intereses).

k.- Nos encontramos con unas fincas existentes que se derivan de la actual situación registral derivada de los Certificados Registrales a las que se le asigna un porcentaje en la adjudicación 1+ que suma 100%. En estas fincas existentes aparecen las fincas resultantes que deben ser objeto de exclusión. Tras la nueva equidistribución de beneficios y cargas, -donde se excluyen y desaparecen las fincas nº 71 a 75- nos encontramos una nueva asignación que denominamos porcentaje en la adjudicación 2+, que suma igualmente 100%. De este modo hemos logrado reasignar los nuevos porcentajes en la adjudicación de los propietarios afectados y conseguimos excluir los propietarios de las aportadas 71 a 75.

Se considera necesario destacar que en los Certificados registrales de dominio y cargas consta como afección real el saldo de la cuenta provisional y una CUOTA porcentual en el pago de la liquidación definitiva derivado de la inscripción del Proyecto de Reparcelación del año 2.005.

Dicho porcentaje y dicha CUOTA porcentual en el pago de la liquidación definitiva se va a modificar en el Registro de la Propiedad, en el momento en que se inscriba el presente modificado, quedando inscrito el que consta en las fichas resultantes que forman parte del presente modificado, que se deriva de los certificados de pago emitidos por URBANOVENES S.L., que se adjunta.

l.- Por el transcurso del tiempo desde marzo de 2.005, hasta la actualidad, hay una serie de derechos reales (cambio de titularidades, hipotecas, servidumbres, etc), que han sufrido variaciones, razón por la cual procede la expedición de los certificados registrales correspondientes con la anotación marginal de inicio de expediente de reparcelación correspondiente. Por este motivo nos remitimos a la relación de fichas aportadas donde se transcriben los cambios registrales que se han producido, si bien los enumeramos someramente:

- **M-1-5:** Se ha producido una agregación de 99,47 m², manteniendo al titular original MERCEDES CONDE CHORDA.
- **M-1-7:** El nuevo titular es FRANCISCO PEDRO CONDE MAYNER.
- **M-1-8:** El nuevo titular es DOLORES MERCEDES CONDE MAYNER.
- **M-1-9:** RICARDO VALENCIA PEREZ y CARMEN IZQUIERDO NOGUERA son los nuevos titulares del 50% del pleno dominio con carácter privativo respectivamente.
- **M-2-2:** Existe una HIPOTECA concedida por CAJA RURAL SAN JOSE DE BURRIANA, S. COOP. DE CREDITO V., que grava la totalidad de la finca resultante.
- **M-2-3:** Existe una HIPOTECA concedida por CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA, que grava la totalidad de la finca resultante.
- **M-2-6:** El nuevo titular es la mercantil VILEDOM S.L.
- **M-2-10 a M-2-14:** El nuevo titular es la mercantil VILEDOM S.L.

- **M-3-1:** Consta inscrita una división horizontal a favor de JUAN CARLOS GARCIA TORMO con carácter ganancial y a favor de JOSE HERRERIAS BALLESTER con carácter privativo.

- **M-3-2:** El nuevo titular es LUIS SANMIGUEL GOMEZ y MARIA VANESSA BELTRAN MARTINEZ con carácter ganancial. Existe una HIPOTECA concedida por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. (BBVA), que grava la totalidad de la finca resultante.

- **M-3-4** y la **M-3-5:** El nuevo titular es la mercantil SCHLOSS INVESTING S.L. Existe una HIPOTECA a favor de LA CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, que grava la totalidad de la finca resultante.

- **M-3-6:** Se ha producido una nueva configuración parcelaria, manteniendo al titular original DOLORES TRAVER PLANES.

- **M-3-7:** Se ha producido una nueva configuración parcelaria. El nuevo titular es MARIA DOLORES PERIS TRAVER.

- **M-3-8:** Se ha producido una nueva configuración parcelaria. El nuevo titular es AGUSTIN PERIS TRAVER.

- **M-6-7:** El nuevo titular es EL ARENAL DE BURRIANA S.L. Existe una HIPOTECA a favor de LA CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA que grava la totalidad de la finca resultante.

- **M-6-9:** Se ha producido una nueva configuración parcelaria. El nuevo titular es EL ARENAL DE BURRIANA S.L. Existe una HIPOTECA a favor de LA CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA que grava la totalidad de la finca resultante.

- **M-7-8:** Los nuevos titulares son JOSE ENRIQUE y TOMAS GALLEN SANCHEZ GALLEN, por mitades en proindiviso y con carácter privativo.

- **M-7-10:** El nuevo titular es la mercantil VILEDOM S.L.

- **M-7-11:** LAURA LLOPIS RODRIGUEZ pasa a ser el titular del pleno dominio de esta finca que se ha formado por agrupación a una finca excluida de la UE A-11.

- **M-8-3:** RAUL CURERO ACILLONA y JUANA MARIA DELGADO SABORIT son los nuevos titulares del 50% del pleno dominio con carácter privativo respectivamente.

- **M-7-1:** La propiedad de MANUEL GIL CONDE ha sido objeto de agrupación con una porción excluida de la UE A-11 original.

- **M-7-3:** La propiedad de M^a TERESA ORTELLS CABEDO y LAIA LINARES ORTELLS ha sido objeto de agrupación con una porción excluida de la UE A-11 original.

- **M-7-11:** La propiedad de LAURA LLOPIS RODRIGUEZ ha sido objeto de agrupación con una porción excluida de la UE A-11 original.

- **M-8-1:** La propiedad de las hermanas GUAL BALAGUER ha sido objeto de agrupación con una porción excluida de la UE A-11 original.

- **M-8-2:** La propiedad de las hermanas GUAL BALAGUER ha sido objeto de agrupación con una porción excluida de la UE A-11 original.

m.- Como se justifica en el apartado de indemnizaciones una superficie edificable equivalente a 468,37 m²tuc son objeto de indemnización al no existir soporte suelo donde adjudicarlos. En su virtud, procede la cancelación registral del aprovechamiento urbanístico correspondiente a estas porciones de finca, habiendo sido indemnizado la totalidad de dicha edificabilidad por 36.968,44 Euros, a razón de 78,93

Euros/m² EDC. La asignación de estos importes, consta en la columna %Saldo Diferencia de adjudicación nº 2+.

1.3.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION.

El contenido del modificado del Proyecto de Reparcelación, comprende los elementos necesarios para que pueda darse cumplimiento a la sentencia nº 260/2.007, no contemplando aquellos elementos ausentes de discusión, de pacífico contenido, o que no se ven afectados por el nuevo modificado. Estos documentos son:

- a) Memoria.
- b) Relación de fincas existentes.
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Cuenta de liquidación provisional.
- e) Planos.

1.4.- DESCRIPCION DE LA UNIDAD REPARCELABLE REDELIMITADA.

La Unidad de Ejecución A-11 redelimitada, está situada en los poblados marítimos de la población. Tiene forma poligonal, con una topografía sensiblemente plana y una superficie bruta de **38.364,07 m²**, encontrándose limitada por los siguientes linderos tomando como linde este el Mar Mediterráneo:

| | |
|-------|---|
| NORTE | Calle Benet XII. |
| SUR | Unidad de Ejecución A-12 y Suelo urbano excluido. |
| ESTE | Fachada trasera de la Avenida de la Constitución. |
| OESTE | Suelo no urbanizable común. |

Esta descripción literal se grafía en el plano de la delimitación de la U.E. reparcelable. Según medición topográfica necesaria para la redacción del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, y tras el ajuste de la delimitación de la Unidad de Ejecución A-11 derivado de las exclusiones impuestas por las resoluciones judiciales, la misma tiene las siguientes características:

| RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA UE A-11 | |
|---|----------------------------|
| | MODIFICADO PROYECTO |
| <i>SUPERFICIE TOTAL (m²)</i> | 38.364,07 |
| <i>SUPERFICIE NETA (m²)</i> | 38.206,64 |
| <i>EDIFICABILIDAD (m² EDC. 1)</i> | 20.364,14 |
| <i>ESPACIO LIBRE EL.1 (m²)</i> | 1.155,95 |
| <i>RED VIARIA RV (m²)</i> | 12.264,43 |
| <i>AP. TIPO (m²EDC.1/m²SUELO)</i> | 0.533 |
| <i>COEF. DE PONDERACION UFA</i> | 1,3 |
| <i>COEF. DE PONDERACION UFH</i> | 1,2 |

Puede comprobarse que el aprovechamiento tipo coincide con el previsto en el PGOU y en el Plan de Reforma Interior tramitado de forma simultánea.

Se considera necesario destacar que el objeto del PRI de la unidad de ejecución redelimitada por resolución judicial es prever un reajuste de la edificabilidad para mantener el aprovechamiento tipo fijado por el Plan General de manera que aunque se produzca un nuevo reparto de las cargas y de los costes en la Unidad de Ejecución A-11 redelimitada, se mantienen los valores económicos de repercusión (valores de los aprovechamientos urbanísticos atribuidos). Todo ello para cumplir estrictamente la sentencia y dejar a las parcelas 71, 72, 73, 74 y 75 fuera del ámbito de la UE A-11 y libres de cargas. Dicho PRI, que se tramita simultáneamente al presente modificado del Proyecto de Reparcelación, es consecuencia de la Sentencia nº 260 recaída con motivo de la estimación del Recurso presentado ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Castellón con el nº 191/2.005, interpuesto por Doña Sara Blasco Torres, Don José Centelles Arnau y Don Miguel Vicente Francisco Avivar contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burriana de 5 de mayo de 2.005, desestimatorio del recurso de Reposición interpuesto contra el acuerdo de 3-3-2.005, por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-11 presentado por la mercantil URBANOVENES S.L.

Dicha Sentencia nº 260 declara la resolución recurrida contraria a derecho en el extremo en que incluye las parcelas de los demandantes, reconociendo como situación jurídica individualizada para cada uno de los actores el derecho al reintegro de las cuantías abonadas en concepto de cuotas de urbanización y las cuotas de mantenimiento de los avales suscrito por cada uno de ellos para atender al pago de las cuotas de urbanización, y la cancelación de las cargas o afecciones que como consecuencia de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad se hayan practicado en las fincas titularidad de los actores. Los actores son titulares de las fincas aportadas nº 71, 72, 73, 74 y 75.

En su virtud, surge el Plan de Reforma Interior como cobertura legal necesaria a la ejecución de la Sentencia nº 260, constituido por la Unidad de Ejecución A-11 redelimitada, el cual coincide con el ámbito del Programa de Actuación Integrada.

No obstante como quiera que existen una serie de fincas resultantes que se han agrupado con porciones de suelo excluidas de la antigua UE A-11 (la aprobada por el PGOU); el área reparcelable excede en **990,82 m²** la superficie de la UE A-11 redelimitada. Veámoslo:

- **M-5-5:** 125,98 m² originales +20,77 m² de porción excluida de la UE A-11 que es objeto de agrupación.

- **M-7-1:** 289,32 m² originales +73,85 m² de porción excluida de la UE A-11 que es objeto de agrupación.

- **M-7-3:** 292,35 m² originales +365,60 m² de porción excluida de la UE A-11 que es objeto de agrupación.

- **M-7-11:** 306,99 m² originales + 91,00 m² de porción excluida de la UE A-11 que es objeto de agrupación.

- **M-8-1:** 42,50 m² originales + 288,50 m² de porción excluida de la UE A-11 que es objeto de agrupación.
- **M-8-2:** 42,50 m² originales +151,10 m² de porción excluida de la UE A-11 que es objeto de agrupación.

Así las cosas, el área reparcelable tiene una superficie de **39.354,89 m²** (38.364,07 m² + **990,82 m²**). En las fichas de resultado se desglosa la porción con un Índice de Edificabilidad sobre Parcela Neta (IEPN) de 0,60 m²t/m² parcela . para las porciones excluidas de la UE A-11, pero incluida en el área reparcelable- y respecto de las porciones incluidas en la UE A-11, el IEPN es el que se deriva del PRI. No obstante la afección real afectará a la totalidad de la finca de resultado (incluida + excluida agrupada).

1.5.- SITUACION URBANISTICA DE LOS TERRENOS REPARCELABLES.

Los terrenos que conforman la unidad reparcelable totalizan una superficie de de **39.354,89 m²** (38.364,07 m² + 990,82 m²) antes justificada. Están compuestos por las fincas urbanizadas en su totalidad, que precisan una adecuación urbanística y económica a las sentencias recaídas en sede jurisdiccional.

En particular la normativa urbanística aplicable es la que se deriva del Plan de Reforma Interior que se tramita y aprueba junto a este modificado, si bien se considera necesario reproducir el artículo referido a las condiciones de volumen y forma de los edificios por diferir del previsto en el PGOU vigente.

3.- Condiciones de volumen y forma de los edificios para Zona UFA y UFH.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad para la subzona UFA, de 0,6274578 m²/m² y para la subzona UFH de 0,70 m²/m². La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

1.6.- PECULIARIDADES QUE CONCURREN EN LA UNIDAD REPARCELABLE.

En el ámbito de la Unidad de Ejecución A-11 redelimitada, concurren las siguientes peculiaridades:

A) Especial singularidad de las fincas edificadas con anterioridad a la redacción del Proyecto de Reparcelación aprobado en el año 2.005 e inscrito en el Registro de la Propiedad.

El tratamiento de las parcelas que contaban con edificación con anterioridad a la inscripción en el registro de la propiedad del proyecto de reparcelación aprobado en el año 2.005 e inscrito, y el reconocimiento en él contenido, se respeta y mantiene. De ese modo, se aplica el principio de equidistribución de beneficios y cargas con la

especificidad de otorgar a las parcelas que disponen de edificación acorde con el planeamiento en el año 2.005, un aprovechamiento urbanístico corregido que será soportado por el resto de propietarios con terrenos no edificados antes de la aprobación del proyecto de reparcelación del año 2.005.

La solución propuesta radica en la circunstancia en que los propietarios que . en el año 2.005- contaban con edificación, no ceden la parte proporcional de la zona verde prevista en la unidad de ejecución, aumentando en su virtud el aprovechamiento susceptible de apropiación de esas fincas aportadas respecto del fijado en el PGOU.

Pasamos a expresarlo numéricamente en el siguiente cuadro. Se comprueba la justificación numérica y magnitudes de superficies de manzana y edificabilidades que permiten cuadrar el aprovechamiento tipo del PRI que se tramita junto a este proyecto de reparcelación con respecto al aprovechamiento tipo del PGOU.

| SUPERFICIES A-11 (APROV.TIPO FIJADO POR PRI) | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| MANZANA | SUP. UFA M ² s | SUP. UFH M ² s | TOTAL M ² s |
| M1 | 5.579,74 | | 5.579,74 |
| M2 | 7.010,35 | | 7.010,35 |
| M3 | 4.062,29 | | 4.062,29 |
| M4 | 588,57 | | 588,57 |
| M5 | | 125,98 | 125,98 |
| M6 | 2.356,29 | 601,96 | 2.958,25 |
| M7 | 3.843,88 | | 3.843,88 |
| M8 | 774,63 | | 774,63 |
| SUMA | 24.215,75 | 727,94 | 24.943,69 |
| VIALES | | | 12.264,43 |
| ZONA VERDE | | | 1.155,95 |
| SUMA | | | 13.420,38 |
| | | TOTAL | 38.364,07 |
| PORCENTAJE DE CESION | | | 34,9816% |
| EDIFICABILIDAD | | | |
| | M ² EDC1 | M ² UFA | M ² UFH |
| UFA | 19.752,67 | 15.194,36 | |
| UFH | 611,47 | | 509,56 |
| SUMA | 20.364,14 | | |
| SUP. BRUTA | 38.364,07 | APROV. MED. | 0,53300000 |
| SUP. NETA | 38.206,64 | | |

Como se puede comprobar en el cuadro precedente, la superficie de la UE A-11 redelimitada, respecto de la aprobada definitivamente mediante en fecha 3-3-2.005, ha disminuido en **4.134,93 m²** que se corresponde con la superficie aportada de la finca nº 71, 72, 72, 74 y 75 según numeración del proyecto de reparcelación aprobado en fecha 3 de marzo de 2.005. La exclusión de estas superficies es consecuencia del fallo de la Sentencia nº 260 recaída en el procedimiento ordinario nº 191/2.005. En el cuadro siguiente constan las mediciones de cada una de las parcelas de forma pormenorizada.

| APORTADA | CATASTRAL | REGISTRAL | TITULAR | SUPERFICIE EN M ² |
|---------------|-----------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| 71 | 10787-69 | 37.165 | FRANCISCO AVIVAR, MIGUEL VTE. | 822,71 m ² |
| 72 | 10787-68 | 11.063 | CENTELLES ARNAU, JOSE | 818,75 m ² |
| 73 | 10787-67 | 21.455 | GIL VIVAS, JOSE | 491,82 m ² |
| 73 | 10787-67 | 21.455 | GIL VIVAS, JOSE | 395,01 m ² |
| 74 | 10787-66 | 37.883 | BLASCO TORRES, SARA | 358,66 m ² |
| 74 | 10787-66 | 37.883 | BLASCO TORRES, SARA | 444,66 m ² |
| 75 | 10787-66 | 20.954 | BLASCO TORRES, SARA | 803,32 m ² |
| TOTAL: | | | | 4.134,93 m² |

| EXISTENTE | PARCELA EN M ² | VIAL EN M ² | TOTAL EN M ² |
|---------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| 71 | 719,47 | 103,24 | 822,71 |
| 72 | 673,07 | 45,50 | 818,75 |
| 73 | 690,58 | 89,26 | 886,83 |
| 74 | 706,88 | 96,44 | 803,32 |
| 75 | 706,88 | 96,44 | 803,32 |
| TOTAL: | 3.496,88 | 134,76 | 4.134,93 |

El cuadro siguiente, se corresponde con el aprovechamiento subjetivo aplicable a los propietarios que tienen edificación.

| SUPERFICIES A-11-CON EDIFICACION (SIN ZONA VERDE) | | | |
|---|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| MANZANA | SUP. UFA M ² s | SUP. UFH M ² s | TOTAL M ² s |
| M1 | 5.579,74 | | 5.579,74 |
| M2 | 7.010,35 | | 7.010,35 |
| M3 | 4.062,29 | | 4.062,29 |
| M4 | 588,57 | | 588,57 |
| M5 | | 125,98 | 125,98 |
| M6 | 2.356,29 | 601,96 | 2.958,25 |
| M7 | 3.843,88 | | 3.843,88 |
| M8 | 774,63 | | 774,63 |
| SUMA | 24.215,75 | 727,94 | 24.943,69 |
| VIALES | | | 12.264,43 |
| ZONA VERDE | | | 0,00 |
| SUMA | | | 12.264,43 |
| | | TOTAL | 37.208,12 |
| PORCENTAJE DE CESION | | | 32,9617% |
| EDIFICABILIDAD | | | |
| | M ² EDC1 | M ² UFA | M ² UFH |
| UFA | 19.752,67 | 15.194,36 | |
| UFH | 611,47 | | 509,56 |
| SUMA | 20.364,14 | | |
| SUP. BRUTA | 37.208,12 | APROV. MED. | 0,5496291482 |
| SUP. NETA | 37.050,69 | | |

Como se puede comprobar el aprovechamiento subjetivo para aquellos propietarios que disponen de edificación con anterioridad a la redacción del Proyecto

de Reparcelación aprobado en el año 2.005 e inscrito en el Registro de la Propiedad, será de **0,54962914 m²t/m²sb**, que se deduce de no imputar a estos propietarios la correspondiente cesión de zona verde. Ese aprovechamiento urbanístico es superior al fijado por el PRI aplicado en el Proyecto de Reparcelación (0,533 m²t/m²sb).

Debido a esta falta de cesión de zona verde para aquellos propietarios que disponen de edificación con anterioridad a la redacción del Proyecto de Reparcelación aprobado en el año 2.005 e inscrito en el Registro de la Propiedad, el aprovechamiento subjetivo de estos es superior al aprovechamiento tipo fijado por el PRI, lográndose de este modo una más justa y eficaz aplicación del principio de equidistribución de beneficios y cargas, puesto que ese aumento de aprovechamiento de los propietarios con edificación la asumen los propietarios de terrenos ~~urbanísticos~~ o ~~terrenos~~ no edificados antes de la aprobación del proyecto de reparcelación del año 2.005+ (Estos parámetros se trasladan a los cuadros que se adjuntan a este proyecto).

A modo indicativo, conviene indicar que las fincas con edificación anterior al Proyecto de Reparcelación aprobado en el año 2.005 e inscrito en el Registro de la Propiedad, no están sujetas a cesión de zona verde ni a costear la urbanización de la misma, pero sí a la imposición de las cuotas de urbanización correspondientes a la red viaria, sin perjuicio de que la urbanización que hubieran realizado sea objeto de la preceptiva indemnización.

Procedemos a cuantificar el importe de la deducción de Zona Verde a aplicar a los propietarios de las fincas existentes nº 13, 30, 32, 33, 34, 37, 38, 39A, 41, 43, 45, 47, 48, 54, 55, 56, 57 y 69. La suma de las superficies de todas estas fincas existentes asciende a 8.597,86 m² (11.929,46 m² - 3.331,60 m² = 8.597,86 m²). Las antiguas fincas 71, 72, 73 y 74 suman una superficie de 3.331,60 m²).

Las mediciones y precios unitarios que se han aplicado para redactar el proyecto de urbanización, se han trasladado a este proyecto para cuantificar las indemnizaciones:

| | | |
|---|------------------------------|--------------------------|
| PEC+GG+B ⁰ Urb+IVA: | 12.929.476 Ptas.- | 77.707,72 Euros.- |
| Suelo aportado con edificación: | 8.597,86 m ² sb. | (22,50%) |
| Suelo neto de la U.E. A-11-PRI: | 38.206,64 m ² sb. | (100%) |
| 22,50% PEC+GG+B ⁰ Urb+IVA: | 2.909.132 Ptas.- | 17.484,24 Euros.- |
| 22,50% PEC+GG+B ⁰ Urb (Sin IVA): | 2.507.872 Ptas.- | 15.072,62 Euros.- |

Por lo tanto, si los gastos de urbanización de la totalidad de la zona verde ascienden a 77.707,72 " .-, y esta deducción se debe aplicar al 22,50% de la superficie neta de la U.E. A-11 derivada del PRI, será tanto como aplicar el 22,50% del presupuesto de licitación de la zona verde a los propietarios de las fincas existentes aportadas antes referidas, por lo que la deducción asciende a **17.484,24 Euros, (IVA INCLUIDO)**, como se puede comprobar en la Cuenta de Liquidación Provisional.

Los propietarios que cuentan con edificaciones posteriores a la aprobación del proyecto de reparcelación del año 2.005, y su posterior inscripción, no reciben este tratamiento específico.

B) Justificación de la indemnización por aprovechamiento patrimonializado.

La Disposición transitoria 5ª del TRLS 92, establece que las edificaciones en suelo urbano o urbanizable realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las cuales ya no proceda aplicar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de sus titulares.

Por lo tanto, parece adecuado establecer una diferencia entre los derechos de aquellos propietarios con edificaciones existentes en el ámbito antes de la aprobación de la reparcelación del año 2.005, y aquellos que no las tienen, en cuanto al contenido de sus derechos de aprovechamiento, diferenciando las cesiones obligatorias de unos y otros, y compensándolas económicamente, a los efectos de evitar modificación en la definición del aprovechamiento medio de la unidad.

Así, los propietarios que tienen parte de su aprovechamiento patrimonializado - antes de la aprobación de la reparcelación del año 2.005-, no deben ceder zona verde ni costear su urbanización (ZV: 1.155,95 m²), aunque si deben ceder el viario que les corresponda ya que es lo que les otorga la condición de solar.

Por tanto, del total de las cesiones de la unidad (RV+ZV), que ascienden a 13.420,38 m², los propietarios que han patrimonializado parte de su aprovechamiento sólo ceden 12.264,43 m² que es lo que corresponde a viario.

Como se justifica en el punto anterior el aprovechamiento medio que les corresponde a estos propietarios será de **0,54962914 m²t/m²sb**. Para conocer el aprovechamiento que tienen patrimonializado, se convertirá la edificabilidad de cada construcción en metros cuadrados ponderados y se calculará el suelo bruto correspondiente a ese techo ponderado. El aprovechamiento patrimonializado se valorará al precio del programa como una indemnización más a favor de los propietarios afectados.

De acuerdo con las determinaciones del Programa de Actuación Integrada aprobado, el valor de la unidad de aprovechamiento, que se tiene en cuenta para la valoración de las diferencias de adjudicación de las parcelas, es el de 78,93 Euros/m² techo de uso característico.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la justificación del volumen edificado (anterior al año 2.005), y el importe de las indemnizaciones que le corresponde percibir a cada uno de los afectados en concepto de deducción de los gastos de urbanización de la zona verde que asciende a **15.072,62 Euros (IVA NO INCLUIDO)**, según justificación del punto anterior.

CUADRO: SUELO APORTADO CON EDIFICACIÓN EN LA U.E. A11 E IMPORTE DE DEDUCCIONES DE ZONA VERDE

C) Por otro lado, tenemos las fincas existentes nº 19 y 20, (actuales M-8-1 y M-8-2), que van a recibir un tratamiento específico puesto que a pesar de no disponer de superficie para que se le adjudique la mitad de una parcela mínima conforme fija la Ley reguladora de la actividad urbanística, dispone por el contrario de suelo excluido y colindante a la unidad de ejecución suficiente para que proceda la posterior agrupación de fincas, regularizándose de este modo las parcelas resultantes **M-8-1** y **M-8-2**.

En el ámbito de la UE A-11, tenemos la finca existente 46 (actual M-7-1), en la que existe una edificación que dispone de licencia de edificación otorgada y que el procedimiento de equidistribución no le genera beneficio alguno por no tener acceso a vial público y obtener, consiguientemente la condición de solar. Por esta razón esta finca aportada va a recibir un tratamiento específico en virtud de las características específicas de la configuración de la parcela, eximiéndole de cesiones y pago de cuotas de urbanización como se puede comprobar en la Cuenta de Liquidación Provisional.

En el ámbito de la unidad de ejecución A-11, nos encontramos con la finca existente 49 (actual M-7-3), en la que existe una edificación que dispone de licencia de edificación otorgada y de cesión de viales correspondiente. Por esta razón esta finca va a recibir un trato específico en virtud de la cesión de viales efectuada en su momento, tal como se desprende de la ficha de finca aportada, recibiendo la finca M-7-1.

Las fincas existentes nº 19, 20, 46 y 49, -según denominación del año 2.005, actuales M-8-1; M-8-2, M-7-1 y M-7-3), cuyas superficies aportadas ascienden a 666,67 m², si bien no deben ceder ni costear la urbanización de la zona verde, no entran en el tratamiento específico regulado en el punto anterior, al ser de aplicación la exención total de cesiones y cuotas de urbanización como se puede comprobar en la Cuenta de Liquidación Provisional y en las fichas resultantes de cada una de ellas.

1.7.- CRITERIOS DE VALORACION DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS. SU VALORACION.

La valoración de las parcelas resultantes se realiza de acuerdo con lo estipulado en el artículo 70 de la LRAU, y el art. 88.1 del RG. Que dice: %a superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado, conforme al plan que se ejecute, que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable+.

Las superficies edificables que han de ser objeto de adjudicación, se valorarán con criterios objetivos y generales, en base a su uso, edificabilidad, situación, características, clase, calidad y destino de las edificaciones u grado de urbanización.

Dispone el artículo 70.A LRAU, que el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo de que por ella es titular y a su vez permite que la adjudicación pueda corregirse ponderando los distintos valores, según la localización de fincas originarias y de fincas adjudicadas.

En este caso todo el ámbito de la Unidad de Ejecución A-11 reparcelable, se valorará uniformemente respecto a su localización, y, multiplicando los coeficientes adoptados obtendremos el aprovechamiento objetivo ponderado que le corresponde a cada propietario (Ver cuadros que se adjuntan).

Para calcular el importe de las compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, en cumplimiento del principio de justicia distributiva, calculamos el valor urbanístico de los solares resultantes.

El valor urbanístico de las parcelas resultantes de la parcelación se obtendrá a partir de un **valor de suelo bruto de 7.000 ptas/m² (IVA NO INCLUIDO)** ó su equivalente de **42,07 Euros/m²**.

Dicho valor determinará las adjudicaciones y compensaciones en metálico por diferencias en la adjudicación, siendo este precio objetivo para todo el ámbito de la unidad al no ser de aplicación los coeficientes correctores.

El valor de repercusión por m² techo resulta de la siguiente operación:

$$\text{Difer. adjudicación} = \frac{7.000 \text{ ptas./m}^2}{0,533 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}} = \mathbf{13.133,20 \text{ ptas/ m}^2\text{t}}$$

Por lo tanto, este es el valor de compensación del exceso o defecto de adjudicación. Las diferencias de adjudicación se pagarán, en toda la unidad de ejecución A-11, al precio de **13.133,20 ptas/ m²t**, o su equivalente en **78,93 ¢-/m²t**.

Para calcular el precio de compensación del aprovechamiento para aquel propietario que retribuye en terrenos al Urbanizador, calculamos el valor del mismo en función de los datos aprobados por el Pleno del ayuntamiento junto al Programa de Actuación Integrada en los que se encuentra el **IVA NO INCLUIDO**:

Valor Gastos de Urbanización:

292.705.616 Ptas.- 59,90% del aprovechamiento objetivo.
1.759.196,18 Euros.- 59,90% del aprovechamiento objetivo.
1.759.196,18 Euros / 20.364,14 m²t EDC = 86,39 Euros/m²t EDC.

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Costes de Urbanización: | 1.306.024,25 Euros. |
| Gastos de gestión: | 140.349,46 Euros. |
| Bº Urbanizador: | 70.174,73 Euros. |
| SUBTOTAL: | 1.516.548,44 Euros. |
| IVA: | 242.647,75 Euros. |
| TOTAL: | 1.759.196,19 Euros. |

Valor suelo:

38.206,64 m² x 5.128 Ptas.- = 195.951.506 Ptas.-
38.206,64 m² x 30,82 Euros.=1.177.692,27 Euros.-
1.177.692,27 Euros.- 40,10% del aprovechamiento objetivo.

Valor Programa de Actuación Integrada:

1.759.196,18 Euros.- 59,90% del aprovechamiento objetivo.
1.177.692,27 Euros.- 40,10% del aprovechamiento objetivo.
2.936.888,45 Euros.- 100,00% del aprovechamiento objetivo.
2.936.888,45 Euros / 20.364,14 m²t EDC = 144,22 Euros/m²t EDC.
144,22 Euros/m²t EDC * 1,30 = 187,49 Euros/m²t UFA.
187,49 Euros/m²t UFA * 0,6274578 m²t/m²s = 117,64 m² parcela UFA.

Valor m² techo EDC.1 de aprovechamiento retribuido:

0,533 m²t EDC.1 = 1 m² sb = 5.128 Ptas.-
1 m²t EDC.1 = 9.621 Ptas.-
1 m²t EDC.1 = 57,82 Euros. IVA NO INCLUIDO.

1.8.- CRITERIOS DE ADJUDICACION DE LAS FINCAS ADJUDICADAS O RESULTANTES.

Los criterios de adjudicación seguidos en el modificado del Proyecto de Reparcelación son los expuestos en la LRAU, en el RGU y en la Memoria del presente Proyecto de Reparcelación. Todas las parcelas adjudicadas en este proyecto cumplen las dimensiones de parcela mínima establecidas en el PGOU, ya sea por aplicación del criterio general o por las excepciones reguladas en las mismas Normas Urbanísticas.

- El presente modificado se ha limitado a adjudicar las fincas resultantes según lo que se deriva de las sentencias judiciales recaídas y de los cambios registrales acaecidos desde la aprobación del proyecto de reparcelación en el año 2.005, hasta la actualidad.

- Como consecuencia de la Sentencia nº 260, procede la exclusión de las parcelas aportadas nº 71 a 75, con la consiguiente reordenación de la antigua parcela resultante M-1-3 aprobada por el Pleno en fecha 3-3-2.005, que se superpone con la finca aportada nº 71.

- La exclusión de esta provoca la necesaria remodelación de la finca resultante adjudicada M-1-3, a Don José Flor Bou y Flor Doñate. Así las cosas, procede adjudicar a estos señores la parcela resultante en la esquina por aplicación del principio de superposición, y procede aumentar su derecho por diferencias de adjudicación con el fin de otorgar una parcela que cumpla las condiciones de parcela edificable según la normativa del PGOU (rectángulo inscribible de 12x20). En su virtud, se adjudica una parcela resultante M-1-3 con una superficie de 475,72 m².

- Por otro lado, procede la reubicación de los derechos de la antigua parcela M-5-4, adjudicada a **DOMINGO NAVARO SAERA**, por cuanto se superpone con la parcela nº 75 propiedad de Sara Blasco Torres, y .por lo tanto- afectada por la Sentencia nº 260. Así las cosas, se reubican los derechos urbanísticos en la parcela M-1-4B, anteriormente adjudicada a URBANOVENES S.L., que ve modificados sus derechos.

En Burriana, diciembre de 2.012.

Abogado:

Arquitecto:

Juan Bta. Gabriel Daudí.

Pascual J. Molés Cantos.

DOCUMENTO V: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

1. TABLA DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

DOCUMENTO VI: PLANOS

- 1. PLANO DE SITUACIÓN.**
- 2. DELIMITACION UNIDAD DE EJECUCIÓN.**
- 3. PLANO DE FINCAS EXISTENTES.**
- 4. ORDENACIÓN SEGÚN P.G.O.U. Y COTAS DE MANZANAS.**
- 5. PLANO DE FINCAS ADJUDICADAS.**
- 6. PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS EXISTENTES Y FINCAS ADJUDICADAS.**

DOCUMENTO VII: CERTIFICADO DE PAGO DE CUOTAS DE URBANIZACION EMITIDOS POR URBANOVENES S.L.
