MAGNÍFIC
AJUNTAMENT DE BURRIANA
Sección II
Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo
\\ARCHIVOS\Archivos\Urbanismo\ezarzoso\Urbanismo\Despachos\Pleno\2014\20140904\Punto 5 RR J.M. Peris Gomez\Comunico.doc

AJUNTAMENT DE BURRIANA
REGISTRE GENERAL
Data 19.09.2014
EIXIDA núm. 07359

Comunico a Ud. Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 4 de septiembre de dos mil catorce el siguiente acuerdo:

"5.- ESTIMACIÓN PARCIAL, EN SU CASO, DEL RECURSO INTERPUESTO POR EL D. JOSÉ MANUEL PERIS GÓMEZ, CONTRA EL ACUERDO PLENARIO DE 5 DE MAYO DE 2014, DE APROBACIÓN DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-1 DEL SECTOR PRR-1.

"Resultando que en fecha 5 de mayo de 2.014 este Ayuntamiento Pleno acordó la estimación, desestimación o inadmisión motivada de las alegaciones formuladas por distintos interesados en el procedimiento, aprobándose la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector PRR-1 "Camí Artana" del Plan General de esta Ciudad, que fue presentada por Urbanizadora Vistamar, SA el 10 de abril de 2014 (RE 5245).

Visto el recurso de reposición interpuesto en fecha 26 de junio de 2014 (RE 9387) por D. José Manuel Peris Gómez contra el citado acuerdo de este Ayuntamiento Pleno.

Visto el informe técnico-jurídico del Arquitecto municipal y la Jefe de la Sección II, de 1 de agosto de 2014, del siguiente tenor:

"El Sr. Peris Gómez solicita la estimación del recurso de reposición presentado en que defiende las siguientes alegaciones:

I.Solicita la rectificación en la cuenta de liquidación definitiva de la titularidad de la finca adjudicada 33, debiendo figurar el recurrente y no su causante, Dª Asunción Gómez Chordá.

Contestación:
Procede su estimación, debiéndose corregir la cuenta de liquidación definitiva en consecuencia. Cabe indicar, no obstante, que el acuerdo recurrido autoriza, dispone y reconoce la obligación del gasto que contempla la Cuenta de Liquidación Definitiva a favor de los titulares registrales de las fincas adjudicadas de dicho Proyecto de Reparcelación, figurando D. José Manuel Peris Gómez como titular registral de la finca 58377.

II. Reclama una indemnización por elementos incompatibles con el planeamiento, de acuerdo con la solicitud formulada por el recurrente en escrito presentado en este Ayuntamiento el 8 de junio de 2009.

Contestación:
José Manuel Peris Gómez presentó el 8 de junio de 2009 (RE 10238) un escrito solicitando una indemnización de 420 € y 560€ por dos palmeras washingtonias de 4,20 y 5,00 metros de altura de tronco obrantes en la parcela aportada 33, de su propiedad, e incompatibles con la urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector PRR-1.

En escrito presentado el 23 de junio de 2009 (RE 11127) la mercantil Urbanizadora Vistamar, SA aceptó dicha indemnización y su inclusión en la cuenta de liquidación definitiva, si bien en la misma no se ha recogido.

Procede, por tanto, la estimación del recurso en este extremo, considerándose correcta la valoración presentada por el recurrente.

www.burriana.es • Plaça Major, 1 • Teléfono 964 510062 • Fax.: 96451 09 55 • NIF. P-1203200I • 12530 BURRIANA • e.mail: info@burriana.es

III. Reclama que la cuenta de liquidación definitiva contemple una indemnización por la constitución de una servidumbre de paso provisional que afecte a las fincas registrales 9.976, 17.402, 17.401, 18.444, 2.283 y 7.934, restos de fincas aportadas al Proyecto de reparcelación con los números 10.4, 10.1, 10.6, 11, 33 y 45 respectivamente, habida cuenta que las fincas resto propiedad del recurrente, fincas registrales 2.283 y 7.934, quedan sin accesos desde vía pública como consecuencia de la urbanización de la actuación. No obstante, el recurrente admitiría que la servidumbre quede reducida a, al menos, su propiedad, siempre que el justiprecio de la indemnización por servidumbre se establezca en línea con lo dispuesto en el escrito presentado por el recurrente el 3 de diciembre de 2010.

Al objeto del cálculo de dicha indemnización, el recurrente se remite al escrito presentado el 3 de diciembre de 2010, en el que se señaló: "*la valoración de la servidumbre que se hace en referencia al valor del precio inicial del Programa aprobado* -23,79 €/m^2-, *debería ser menor de este valor (del orden de un 60%, 80%). La propuesta no tiene entidad económica relevante, pero sirve para distinguir conceptualmente el carácter de servidumbre temporal y propiedad plena.*"

Contestación:
De acuerdo con el artículo 128.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/0978, de 25 de agosto, la liquidación definitiva de una reparcelación tiene efectos exclusivamente económicos y no puede afectar a la titularidad real sobre los terrenos, de manera que no cabe, con motivo de la aprobación de la misma, constituir una servidumbre de paso sobre fincas de terceros.

Por otra parte, teniendo acceso el Sr. Peris a las parcelas registrales 2.283 y 7.934 de su propiedad a través de la parcela que se le adjudicó en la reparcelación, finca resultante 33, no cabe imponer a terceros la servidumbre legal de paso, prevista en el artículo 564 del Código Civil para aquellas fincas enclavadas entre otras *ajenas y sin salida a camino público*.

La servidumbre de paso provisional y voluntaria propuesta por el Urbanizador, a raíz del escrito presentado por D. José Manuel Peris Gómez ante el Ayuntamiento en fecha 8 de junio de 2009 (RE 10237), dio lugar a que, por Decreto de 9 de noviembre de 2010, se concediera una audiencia a los cuatro titulares de las fincas que se podrían ver afectadas; obrando en el expediente un único pronunciamiento expreso posterior, que fue el presentado el 10 de diciembre de 2010 (RE 22745) por el propio Sr. Peris consintiendo la servidumbre.

No constando, por tanto, una clara voluntad de los afectados de constituir voluntariamente una servidumbre sobre sus fincas, opera la presunción de libertad del fundo y no cabe incorporar indemnización alguna a los propietarios de los citados terrenos por este concepto en la cuenta de liquidación definitiva aprobada.

No obstante, el recurrente ha puesto de manifiesto la inaccesibilidad a las fincas resto de su propiedad desde la vía pública, derivada de la urbanización del ámbito de la UE nº1 del Sector PRR-1. La obstaculización de acceso a dichas fincas resto 33 y 45, parcelas registrales 2.283 y 7.934, y la necesidad creada de paso a través de su propi- finca de resultado 33, justifica el reconocimiento de una indemnización con cargo a la actuación.

Para la valoración de la indemnización económica debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector Artana (PRR-1) SUR-R.1, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 30/09/02, la parcela adjudicada 33 se halla sujeta a las condiciones de aplicación para la Zona de Vivienda Unifamiliar en hilera o agrupada. Conforme a dichas condiciones, el establecimiento de un paso de acceso a la superficie resto de las parcelas aportadas 33 y 45, a través de la parcela de resultado 33, debe producirse necesariamente por una zona intermedia de la parcela (no adosada a colindantes para evitar la aparición de medianeras vistas) y con una anchura mínima de tres metros, para cumplir la longitud mínima de patio, según lo dispuesto en el artículo 7 de las Condiciones de Diseño y Calidad de Viviendas, DC-09. Por lo tanto, siendo la profundidad media de la parcela de 25,21 m, la superficie afectada se cifra en 75,63 m^{2}s.

Por otra parte, debe señalarse que el establecimiento de dicha zona de paso no afecta a la materialización del aprovechamiento edificatorio correspondiente a la parcela de resultado 33, sino únicamente el uso y disfrute del espacio libre de la edificación restante, dado que la superficie afectada comprende solamente la fracción de la propiedad entera.

Consecuentemente, al efecto de la fijación de la compensación económica debida, conforme al artículo 55 de la Orden ECO/805/2003, se considera que debe valorarse la superficie de parcela afectada de acuerdo con los precios

www.burriana.es • Plaça Major, 1 • Teléfono 964 510062 • Fax.: 96451 09 55 • NIF. P-1203200I • 12530 BURRIANA • e.mail: info@burriana.es

AJUNTAMENT DE BURRIANA
REGISTRE GENERAL
Data 19.09.2014
EIXIDA núm. 07359

del Proyecto de Reparcelación de la UE nº1 del Sector PRR-1, corregida, por una parte, de acuerdo con las tasas de variación del IPC, que han venido figurando en las Leyes de Presupuesto o de acompañamiento en los sucesivos años desde la aprobación del Proyecto, y por otra parte, corregida por un factor de minoración dependiente del grado de afectación del inmueble.

La valoración de la superficie afectada de la parcela edificable 33, realizada conforme al Proyecto de reparcelación y corregida conforme se ha expuesto se cifra en **3.293 €**, de acuerdo con el cálculo siguiente:
- La superficie aportada de las parcelas iniciales 33 y 45 para conformar la parcela resultante 33 es de 792,90 m^2sb.
- La superficie de la finca resultante 33 es de 375,11 m^2sn, que representa un porcentaje del 47,31%.
- Por lo tanto, para adjudicar la superficie de parcela edificable de 75,63 m^2s, la superficie de parcela originaria es de 159,29 m2sb (= 75,63 m^2s/ 0,4731).
- Siendo los costes de urbanización de la parcela resultante 33, según la Cuenta de liquidación provisional, de 27.326,94 € (=25.539,20 € + 1.787,74 € del 7% de recargo artículo 71.3 LRAU, sin incluir IVA), el valor de repercusión de los costes de urbanización es de 34,46 €/m^2sb.
- El valor residual del suelo es de 23,79 €/m^2sb.
- De acuerdo con los datos anteriores, el valor de la franja de parcela afectada es de 9.278,64 €:

159,29 m2sb x (34,46 €/m^2sb + 23,79 €/m^2sb) = 9.278,64 €.

- El porcentaje de Variación del Indice General Nacional según el sistema IPC base 2011, desde marzo de 2006 de aprobación del Proyecto hasta junio de 2014 (último mes disponible) es del 18,30%.
- El factor de ponderación del grado de afectación debe ser bajo, teniendo en cuenta que no se afecta a la materialización del aprovechamiento edificatorio. Se propone fijar un factor de 0,30.

- Por lo tanto, se obtiene finalmente un valor de 3.293 €.

9.278,64 € x 1,183 x 0,30 = 3.293 €.

Obviamente, el valor obtenido (3.293 €) debe ser inferior al valor de mercado de los restos de finca de las parcelas aportadas 33 y 45. Estos restos son de 432,64 m^2s y de 199,81 m^2s, respectivamente. Corresponden a huertos abandonados.

Se puede considerar un precio medio de las transacciones recientes de huertos de similares características de 6 €/m^2s. Por lo tanto, la valoración de los restos anteriores, puede concretarse en 3.794,70 €, que es superior a 3.293 €.

6 €/m^2s (432,64 m^2s + 199,81 m^2s) = 3.794,70 € > 3.293 €.

IV. El recurrente solicita en el mismo escrito del recurso, la suspensión de la ejecución del acto impugnado dado que "*ocasionaría un importante perjuicio al compareciente, de difícil y costosa reparación en atención a la situación pecuniaria y de liquidez de las arcas municipales que la debieran afrontar*". Procede su desestimación habida cuenta que, para que la suspensión pudiera estimarse es necesario, según el artículo 111.2 de la Ley 30/1992, que se irroguen daños y perjuicios al recurrente y que dichos daños tengan la condición de irreparables o de difícil reparación, sin que en la solicitud de suspensión se haya acreditado ninguna de estas dos premisas."

Visto que, habiéndose dado traslado del recurso de reposición a la mercantil Urbanizadora Vistamar, SA a los efectos de lo dispuesto en el artículo 374 ROGTU en relación con el artículo 163 LUV, no se ha presentado informe en el plazo concedido al efecto.

Por todo lo expuesto, visto el informe jurídico propuesta de la Jefe de la Sección II, de 1 de agosto de 2014, y de conformidad con el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, este Ayuntamiento Pleno, en cuanto órgano competente en virtud de lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, **ACUERDA**:

www.burriana.es • Plaça Major, 1 • Telefono 964 510062 • Fax.: 964511 09 55 • NIF. P-12032001 • 12530 BURRIANA • e.mail: info@burriana.es

Primero: Estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto en fecha 26 de junio de 2014 (RE 9387) por D. José Manuel Peris Gómez, con DNI 18.805.5776-V, reconociendo al Sr. Peris su derecho a percibir la cantidad de 980 €, en concepto de indemnización por plantaciones incompatibles con la urbanización; y de 3.293 €, en concepto de indemnización por la obstaculización de acceso a las fincas resto 33 y 45, a cargo de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector PRR-1, conforme al informe técnico-jurídico transcrito en la parte expositiva del presente acuerdo.

Segundo: Instar a Urbanizadora Vistamar, SA para que, en el plazo de quince días, a contar desde la recepción del presente acuerdo, presente en el Ayuntamiento la Cuenta de Liquidación Definitiva rectificada conforme a lo previsto en el informe técnico-jurídico transcrito y en el dispositivo primero de este acuerdo, de forma que se pueda ordenar el pago del gasto que resulte de la misma.

Tercero: Declarar que no ha lugar a adoptar la suspensión de la ejecución del acuerdo plenario de 5 de mayo de 2014, por los motivos señalados en la parte expositiva del presente acuerdo.

Cuarto: Notificar el presente acuerdo a los interesados, significándoles que contra el mismo podrán interponer, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de esta jurisdicción Castellón de la Plana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, y el artículo 46 de la Ley 29/1.998, de 13 de julio."

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

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

Burriana a 19 de septiembre de 2014.
La Secretaria General Actal
(Dec.03.09.2014 nº 2891)

AJUNTAMENT DE BURRIANA - SECRETARIA -

Fdo. Elvira de Alba Alonso

Jose Manuel Peris Gómez.- Regidor Ocaña , nº 7, 03011 Alicante
Urbanizadora Vistamar.- c/ La Luna 3 Entlo. 12006 Castellon
Interesados

www.burriana.es • Plaça Major, 1 • Teléfono 964 510062 • Fax.: 96451 09 55 • NIF. P-1203200I • 12530 BURRIANA • e.mail: info@burriana.es