

**CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-28.1 REDELIMITADA DE BURRIANA (CASTELLÓN).**

**FEBRERO 2016**

## **MEMORIA**

### **Introducción General**

El Plan General de Ordenación Urbana de Burriana fue aprobado definitivamente por la Generalitat Valenciana, mediante resoluciones de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fechas 21-04-1995 y 10-05-1995 (BOP de fecha 30-05-1995 y 3-06-1995).

Posteriormente, dentro de su ámbito, el 18-07-2000 se presentó la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-28.1 Redelimitada al Ayuntamiento, aprobándose y adjudicándose el mismo a la mercantil Vinarragell, S.L. el 7-06-2001 por el Pleno del Ayuntamiento de Burriana.

Con fecha 6-11-2002 y 8-01-2003 se presentó el correspondiente PROYECTO de REPARCELACIÓN para su información pública y posterior aprobación, que mediante Decreto de fecha 16-01-2003 se publicó el anuncio en el periódico El Mundo Castellón en fecha 22-03-2003 y en el DOGV nº 4.470 de fecha 31-03-2003.

Con fecha 10-11-2003 la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Burriana, adoptó la resolución del acuerdo de APROBACIÓN del PROYECTO de REPARCELACIÓN de la UNIDAD DE EJECUCIÓN A-28.1 REDELIMITADA, firmándose la correspondiente ACTA DE COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO E INICIO DE OBRAS en fecha 13-02-2004.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-28.1 se inscribió el 2-08-2004 en el Registro de la Propiedad de Nules nº UNO, y las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectaron como carga real por el importe estipulado en la Cuenta de Liquidación Provisional.

Con fecha 25 de marzo de 2008 se firmó el ACTA de RECEPCIÓN de OBRAS.

En fecha 19-06-2015, Actividades Integradas Urbanísticas, S.L., presentó ante el Ayuntamiento de Burriana, documento de Cuenta de Liquidación Definitiva (CLD) del PAI de la U.E. A-28.1 redelimitada de Burriana para su tramitación y posterior aprobación.

Con fecha 16 de octubre de 2015, la Alcaldía Presidencia, adoptó una resolución mediante Decreto 2015-3027 en el que se insta a presentar una nueva CLD corregida al detectar algunos errores en el Anexo III "Cuadro de Tabla de adjudicaciones y cuenta de liquidación definitiva, y que en el presente documento se subsanan.

Con fecha 18 de enero de 2016, la Alcaldía Presidencia, adoptó una resolución mediante Decreto 2016-0126 en el que se insta a presentar una nueva CLD corregida que subsane el documento de la Memoria de la CLD de la A-28.1.

Se redacta este documento en virtud de lo expuesto en el artículo 128 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen jurídico del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, con el fin de determinar el Saldo de la Cuenta de Liquidación Definitiva.

### **Cuenta de Liquidación Definitiva (CLD)**

La liquidación definitiva de la Reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable, tendrá efectos exclusivamente económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

En la liquidación definitiva se tendrá en cuenta:

1. Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de las fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad a dicho acuerdo de reparcelación.
2. Los errores y omisiones que hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.
3. Las rectificaciones impuestas por resoluciones judiciales o administrativas posteriores al mismo.

Teniendo en cuenta que los importes de liquidación de la obra ejecutada son coincidentes con la presupuestada y que no ha existido retasación de cargas por tal concepto, la Cuenta de Liquidación Definitiva que se presenta ha variado a efectos económicos derivados únicamente por resoluciones judiciales o administrativas que a continuación se detallan:

#### **1.- Resoluciones judiciales o administrativas posteriores al Proyecto de Reparcelación.**

De los recursos contenciosos presentados tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación se ha estimado la siguiente:

- A) Sentencia nº 1.354 de fecha 30-11-2005 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, recurso contencioso nº 268/2004, interpuesto por **D. Luis Parra Fuentes y Dª Pilar Ribes Ribes** contra los acuerdos plenarios de Burriana de fecha 6-11-2003 y 10-11-2003 por los que se aprobaron el Estudio de Detalle de la Manzana M-1 y el Proyecto de Reparcelación respectivamente, ambos de la Unidad de Ejecución A-28.1 redelimitada:

*"1. Desestimamos el recurso interpuesto contra el Acuerdo plenario de 6 de noviembre de 2003, aprobatorio de Estudio de Detalle, así como contra el art. 6.28.2 e) de las Normas urbanísticas del PGOU.*

*2. Asimismo lo estimamos respecto al Decreto de la Alcaldía de 10 de noviembre de 2003, por el que se aprobó el Proyecto de Reparcelación, el que declaramos contrario a Derecho y anulamos, dejándolo sin efecto en cuanto a la valoración de las afectaciones a la parcela de los recurrentes que debe ser de 15.125,98 € reconociendo el correspondiente derecho a su consignación en el Proyecto..."*

Dicha sentencia resulta estimatoria a favor de D. Luis Parra Fuentes y esposa, reconociendo su derecho a ser indemnizados en el Proyecto de Reparcelación con la suma de 15.125,98 €. A dicho importe se le debe deducir el importe ya cobrado en el Proyecto de Reparcelación que son 2.737,42 € e incrementar en 808,14 € por el interés legal del dinero, siendo en total 13.196,70 €.

La parcela adjudicada M1-8 soportará el importe que corresponda sobre dicho saldo indemnizatorio en función del porcentaje de participación de su cuota urbanística. Pasamos a detallar la Cuenta de Liquidación Definitiva individualizada derivada de la sentencia nº 1.354 del TSJCV a favor de D. Luis Parra Fuentes y esposa:

CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA U.E. A-28.1 REDELIMITADA - FEBRERO 2016

Sentencia 1.354/2005	IMPORTE
Indemnizaciones a cobrar por D. Luis Parra y esposa según Sentencia	15.125,98 €
Interés legal del dinero	808,14 €
<b>SUMA</b>	<b>15.934,12 €</b>
Indemnizaciones cobradas por D. Luis Parra y esposa según Proyecto	-2.737,42 €
<b>TOTAL A PERCIBIR</b>	<b>13.196,70 €</b>

La suma abonada de 13.196,70 € es el resultado de detracer del importe reconocido en Sentencia de 15.125,98 € más el interés legal del dinero, 808,14 €, es un total de 15.934,12 €, menos el importe percibido en el expediente de Reparcelación de 2.737,42 €. Ese importe de 13.196,70 € fue percibido por D. Luis Parra Fuentes y D<sup>a</sup>. Pilar Ribes Ribes según recibo y fotocopia de cheques que se adjunta como ANEXO I.

- B) La Sentencia nº 285 de 29-12-2006 del Juzgado nº 2 de Castellón, confirmada con la Sentencia nº 1.501 de fecha 02-10-2008 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, recurso contencioso Nº 155/05 interpuesto por **D. Emilio Marmaneu Martínez y D<sup>a</sup> Dolores González López** contra el Acuerdo Plenario de Burriana de fecha 10-11-2003 por el que se aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-28.1:

*"Que debo estimar y estimo el recurso Contencioso-Administrativo presentado por los demandantes D<sup>a</sup> Dolores González López y D. Emilio Marmaneu Martínez, frente al Ayuntamiento de Burriana y a la mercantil Vinarragell S.L. en impugnación del Decreto de la Alcaldía de fecha 10-11-2003, por el que se aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-28.1, anulando el mismo en el extremo en que incluye la parcela de aportación nº 35 titularidad de los actores, declarando la resolución recurrida contraria a derecho en dicho extremo..."*

En este caso, al tratarse de un tema de delimitación de la Unidad de Ejecución, no afecta a los titulares de las parcelas adjudicadas, y no ha supuesto una modificación en el saldo de la Cuenta de Liquidación Definitiva que se propone, por ser un tema entre el Ayuntamiento de Burriana y el Agente Urbanizador.

Se acompaña copia de las citadas Sentencias y del Decreto como ANEXO II.

## CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA U.E. A-28.1 REDELIMITADA - FEBRERO 2016

Por todo lo expuesto, el saldo incrementado de la Cuenta de Liquidación Definitiva que ahora se propone, se reparte proporcionalmente entre las fincas adjudicadas en función del porcentaje de Cuota Urbanística de cada una de ellas, como se indica en la tabla que se adjunta como ANEXO III.

Las cuotas urbanísticas de la Cuenta de Liquidación Provisional de todos los solares de la actuación de referencia han sido satisfechas, quedando pendiente el ingreso de las cantidades indicadas en la tabla de la Cuenta de Liquidación Definitiva que se adjunta, y que se derivan de la aplicación del saldo de la sentencia 1.354/2005, por importe de 13.196,70 €.

Las cantidades reflejadas en la Cuenta de Liquidación Definitiva son en Bases Imponibles, y se aplicará el IVA vigente en los supuestos contemplados en la Ley 7/2012, de 29 de octubre que establece nuevos supuestos de inversión de sujetos pasivos, en este caso de ejecución de obra inmobiliaria es una operación sin IVA por tratarse de un supuesto de inversión de sujeto pasivo según el artículo 84. Uno. 2º de la Ley 37/1992.

En caso de existir discrepancias entre los valores contemplados en el documento de esta Memoria y la CLD del Proyecto de Reparcelación de la U.E. A-28.1, **prevalecerán** los datos recogidos en la **CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA**.

### 2.- Forma de pago

Aprobada la Cuenta de Liquidación Definitiva, se procederá a expedir los correspondientes recibos de las cuotas urbanísticas derivadas de esta CLD, cuyo pago se efectuará a favor del Agente Urbanizador en el plazo de un mes desde la recepción de su notificación mediante carta certificada que se remitirá a los titulares que constan en el Proyecto de Reparcelación y a los actuales titulares.

La relación de recibos a emitir y enviar a los afectados son los siguientes:

EJECUCIÓN SENTENCIA nº 1.354/2005					
Finca Adjudicada	Titular Proyecto Reparcelación	Titular Registral	Recibo a emitir y enviar		
			Base Imponible	IVA (21 %)	Total
M1-1	Juan Salvador Vicent Dolores Prades Bort	Juan Salvador Vicent Dolores Prades Bort	35,72 €	7,50 €	43,22 €
M1-2	María Salomé Miró Vilar Enrique Molés Capella	María Salomé Miró Vilar Enrique Molés Capella	274,75 €	57,70 €	332,44 €
M1-3	Luis Ferrer Feced María Ariadna Ramia Chust	Luis Ferrer Feced María Ariadna Ramia Chust	121,78 €	25,57 €	147,35 €
M1-4	José Llobat Capella Isabel Sifre Llorens	José Llobat Capella Isabel Sifre Llorens	310,72 €	65,25 €	375,97 €
M1-5	María del Carmen Piqueras Rubio Pedro López Merlo	María del Carmen Piqueras Rubio	220,41 €	46,29 €	266,69 €

CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA U.E. A-28.1 REDELIMITADA - FEBRERO 2016

EJECUCIÓN SENTENCIA nº 1.354/2005					
Finca Adjudicada	Titular Proyecto Reparcelación	Titular Registral	Recibo a emitir y enviar		
			Base Imponible	IVA (21 %)	Total
M1-6	Pilar Vilar Ballester	José Mª Tormos Vives	121,04 €	25,42 €	146,45 €
		Ivana Tormos Navarro	40,35 €	8,47 €	48,82 €
		Lorena Tormos Navarro	40,35 €	8,47 €	48,82 €
		Alejandro Tormos Navarro	40,35 €	8,47 €	48,82 €
	Francisca Vilar Ballester	Francisca Vilar Ballester	210,28 €	44,16 €	254,44 €
M1-7	José Mª Tormos Vives Amalia Navarro Mañez	José Mª Tormos Vives	220,72 €	46,35 €	267,07 €
		Ivana Tormos Navarro	73,57 €	15,45 €	89,02 €
		Lorena Tormos Navarro	73,57 €	15,45 €	89,02 €
		Alejandro Tormos Navarro	73,57 €	15,45 €	89,02 €
M1-8	Luis Parra Fuentes Pilar Ribes Ribes	Luis Parra Fuentes Pilar Ribes Ribes	517,45 €	108,66 €	626,12 €
M1-9	Rosa Fortanet Lleó	Rosa Fortanet Lleó	400,86 €	84,18 €	485,04 €
M1-10	Dolores Griñó Lleó José Masip García	Dolores Griñó Lleó José Masip García	307,17 €	64,50 €	371,67 €
M1-11	Geconsa Promocions de la Mediterránea, S.L.	Mª Àngels Escoin Beltrán	351,12 €	73,74 €	424,86 €
		Juan Francisco Nadal Romero	175,57 €	36,87 €	212,44 €
		Laura Davinia García Hazell	175,57 €	36,87 €	212,44 €
		Daniel Sánchez Boza	175,56 €	36,87 €	212,43 €
		María Dolores Pérez Ballester	175,56 €	36,87 €	212,43 €
M1-12b	Joalma Agrícola, S.A.	Gloria Gascó Musoles	270,18 €	56,74 €	326,91 €
		José Miguel Ripollés Almela	243,03 €	51,04 €	294,07 €
		Miguel Canjavella Ferriz	235,06 €	49,36 €	284,42 €
		Enrique Lorenzo Cerisuelo Porcar	227,09 €	47,69 €	274,78 €
		Marco Rovatti	220,36 €	46,28 €	266,63 €
		Proceolba, S.L.	452,93 €	95,12 €	548,05 €
M1-13	Vicenta Ferrer Burdeus	Caja Rural San José de Burriana Coop credito V.			
	Gustavo José Traver Torrènt		75,91 €	15,94 €	91,85 €
	María Sonia Traver Torrent		75,91 €	15,94 €	91,85 €
	Manuel Traver Ferrer		33,74 €	7,08 €	40,82 €
	Pascual Traver Ferrer		8,43 €	1,77 €	10,21 €
	José Traver Ferrer		8,43 €	1,77 €	10,21 €

CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA U.E. A-28.1 REDELIMITADA - FEBRERO 2016

EJECUCIÓN SENTENCIA nº 1.354/2005					
Finca Adjudicada	Titular Proyecto Reparcelación	Titular Registral	Recibo a emitir y enviar		
			Base Imponible	IVA (21 %)	Total
M1-14	Juan José Montoliu Aymerich Amalia Andrade Rodríguez	Juan José Montoliu Aymerich Amalia Andrade Rodríguez	167,40 €	35,15 €	202,56 €
M1-12a	Joalma Agrícola, S.A.	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.	654,00 €	137,34 €	791,34 €
M1-15	Joalma Agrícola, S.A.	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.	397,93 €	83,57 €	481,50 €
M1-16	Joalma Agrícola, S.A. J. Pedro, Ana M <sup>a</sup> , Carlos e Ignacio Felis Daudí Carlos, Ricardo y M <sup>a</sup> Teresa Felis Orts Manuel Uríos Felis	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.	397,76 €	83,53 €	481,29 €
M1-17	Joalma Agrícola, S.A. Manuel Uríos Felis	Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.	397,80 €	83,54 €	481,34 €
		Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.	397,66 €	83,51 €	481,16 €
		Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U.	397,74 €	83,52 €	481,26 €
M2-1	José Vicente Guardino Roca María Dolores Arnal Adsuara	José Vicente Guardino Roca María Dolores Arnal Adsuara	206,76 €	43,42 €	250,17 €
M2-2	María Capella Molés Manuel Nebot Molés	María Capella Molés Manuel Nebot Molés	57,86 €	12,15 €	70,01 €
M2-3	Juan Miguel Ortiz Sanchez Andrea Angullo Sánchez	Juan Miguel Ortiz Sanchez Andrea Angullo Sánchez	361,70 €	75,96 €	437,66 €
M2-4	Francisco Marco Herrerías M <sup>a</sup> Josefa Parra Gallego	Francisco José Marco Parra	203,17 €	42,67 €	245,84 €
M2-5	Teresa Guinot Soriano Arturo Rufino Guinot José Rufino Guinot Jorge Rufino Guinot M <sup>a</sup> Teresa Rufino Guinot	Teresa Guinot Soriano	116,28 €	24,42 €	140,70 €
		Arturo Rufino Guinot	29,07 €	6,10 €	35,17 €
		José Rufino Guinot	29,07 €	6,10 €	35,17 €
		Jorge Rufino Guinot	29,07 €	6,10 €	35,17 €
		M <sup>a</sup> Teresa Rufino Guinot	29,07 €	6,10 €	35,17 €
M2-6A	Carmen Capella Vilar	Angel Díaz Rubio Eva María Sebastián Palau	41,96 €	8,81 €	50,77 €
		José Francisco Domingo Pérez	20,98 €	4,41 €	25,39 €
		María Dolores Ramón Collado	20,98 €	4,41 €	25,39 €

CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA U.E. A-28.1 REDELIMITADA - FEBRERO 2016

EJECUCIÓN SENTENCIA nº 1.354/2005					
Finca Adjudicada	Titular Proyecto Reparcelación	Titular Registral	Recibo a emitir y enviar		
			Base Imponible	IVA (21 %)	Total
M2-6B	Carmen Capella Vilar	Asunción Franchadell Viñes	29,19 €	6,13 €	35,32 €
		Marta Salvador Tomás	14,59 €	3,06 €	17,66 €
		José Sanchis Saborit	14,59 €	3,06 €	17,66 €
M2-6C	Carmen Capella Vilar	Sergio Edo Pallarés	25,47 €	5,35 €	30,81 €
		José Vte. Zaragoza Marín Esther Romero Monfort	25,47 €	5,35 €	30,81 €
		Vicente Javier Sánchez López	12,73 €	2,67 €	15,41 €
		Cristina Moreno Pintor	12,73 €	2,67 €	15,41 €
		Miguel Roca Dobón Josefa Higuera Parra	25,47 €	5,35 €	30,81 €
		Vicente José Vilar Malave Mª Mercedes Regal Granero	25,47 €	5,35 €	30,81 €
		David Fornés Clausell	12,73 €	2,67 €	15,41 €
		Patricia García Ceballos	12,73 €	2,67 €	15,41 €
		Asunción Gracia Martínez	37,95 €	7,97 €	45,92 €
		M2-7	Joaquín García Escrich María Luz Rosell Rius	Joaquín García Escrich María Luz Rosell Rius	28,88 €
M2-8	Elvira Vidal Gascó Juan Manuel Gil Bort	Elvira Vidal Gascó Juan Manuel Gil Bort	20,37 €	4,28 €	24,65 €
		Ivana Gil Vidal Manuel Canseco Lara	29,19 €	6,13 €	35,32 €
		Juan José Gil Vidal Carolina Aguilar Martínez	19,32 €	4,06 €	23,38 €
M2-9	Facuñda Gregoria López Robles Ramiro González López	Ana González López	47,80 €	10,04 €	57,83 €
		Dolores González López	47,80 €	10,04 €	57,83 €
		María González López	79,66 €	16,73 €	96,39 €
		Jesús González López	15,93 €	3,35 €	19,28 €
		José Luis González López	47,80 €	10,04 €	57,83 €
		Luis Ferrer Feced María Ariadna Ramia Chust	290,94 €	61,10 €	352,04 €



CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA U.E. A-28.1 REDELIMITADA - FEBRERO 2016


EJECUCIÓN SENTENCIA nº 1.354/2005					
Finca Adjudicada	Titular Proyecto Reparcelación	Titular Registral	Recibo a emitir y enviar		
			Base Imponible	IVA (21 %)	Total
M3-1	Juan José Montoliu Aymerich Amalia Andrade Rodríguez	Raquel Nebot Capella	143,99 €	30,24 €	174,23 €
	Rafael Llopis Martí Mª del Carmen Valls Andrés	María Luisa Doménech Samper	64,71 €	13,59 €	78,29 €
		Gonzalo González Ferrer	64,71 €	13,59 €	78,29 €
	Francisco Javier Vidal Moreno Ester Dualde Ballester	Roberto Nebot Melchor Francisca Vicent Gil	127,14 €	26,70 €	153,84 €
Rosa Mª Mingarro Muñoz		125,28 €	26,31 €	151,59 €	
M3-2	Rafael Jorge Esteve Maria Sol Valero Ortiz	Rafael Jorge Esteve	302,95 €	63,62 €	366,57 €
		Maria Sol Valero Ortiz	302,95 €	63,62 €	366,57 €
M3-3	Juan José Montoliu Aymerich Amalia Andrade Rodríguez	Construcciones Sánchez Tárrega, SL	117,33 €	24,64 €	141,97 €
		José Joaquín Sánchez Tárrega Rosario Beltrán Gallardo	117,33 €	24,64 €	141,97 €
M3-4	Agustín Borillo Melchor	Agustín Borillo Melchor	183,50 €	38,54 €	222,04 €
	Pascual Borillo Melchor	Pascual Borillo Melchor	183,50 €	38,54 €	222,04 €
M3-5	Rafael Llopis Martí Mª del Carmen Valls Andrés	Rafael Llopis Martí Mª del Carmen Valls Andrés	307,12 €	64,50 €	371,62 €
	Francisco Javier Vidal Moreno Ester Dualde Ballester	Francisco Javier Vidal Moreno Esther Dualde Ballester	335,99 €	70,56 €	406,55 €
<b>SUMA</b>			<b>13.196,70 €</b>	<b>2.771,31 €</b>	<b>15.968,01 €</b>

## CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA U.E. A-28.1 REDELIMITADA - FEBRERO 2016

Transcurrido dicho plazo sin haber sido pagado el importe correspondiente, el Urbanizador solicitará al Ayuntamiento el cobro por la vía de apremio en aplicación del artículo 72.1 D) de la LRAU:

*"El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la Administración actuante y en beneficio del Urbanizador, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, en favor del Urbanizador, el interés legal del dinero. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato."*

Burriana, a 10 de febrero de 2016



Fdo. Julián Castelbianque  
**Actinur, S.L.**

**ANEXO I**

COPIA DEL RECIBO Y CHEQUES ENTREGADOS A D. LUIS PARRA FUENTES Y A DOÑA PILAR RIBES RIBES EL 20 DE JUNIO DE 2007

En Burriana, a 20 de Junio de 2007.

Luis Parra Fuentes y Pilar Ribes Ribes, mayores de edad, vecinos de Burriana, calle , provistos de D.N.I. nº y respectivamente, en este acto recibimos de VINARRAGELL S.L., Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada Unidad de Ejecución A-28.1 del PGOU de Burriana, dos cheques nominativos cuya suma asciende al importe de TRECE MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA CENTIMOS (13.196,70 €), en concepto de diferencia de las indemnizaciones por afecciones que nos corresponden como propietarios de la parcela M1-8, entre las reconocidas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución referida, aprobado por el Ayuntamiento de Burriana, y las definitivamente reconocidas por Sentencia nº 1.354/2005 de fecha 30 de Noviembre de 2005 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

La suma abonada es resultado de deducir del importe reconocido en Sentencia (15.125,98 €) lo ya percibido en el expediente de Reparcelación (2.737,42 €) y añadir el interés legal desde la fecha de la Sentencia (808,14 €).

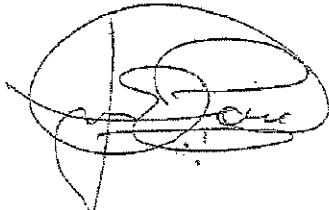
Con el pago de esta cantidad, nada más tenemos que reclamar a VINARRAGELL S.L. por indemnizaciones en el ámbito de la Unidad de Ejecución de referencia.

Este finiquito se entiende sin perjuicio de lo que pudiera resultar de la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva de la Reparcelación.

Y para que así conste, firmamos el presente en el lugar y fecha del encabezamiento

Fdo: Luis Parra Fuentes

Fdo: Pilar Ribes Ribes





**CAIXA RURAL  
BURRIANA**

O.P. PLAZA EL PLA, 1 964510627  
12530 BURRIANA ESPAÑA BIC:BCOEESSMM112

Codi Compte Client (CCC)/Código Cuenta Cliente (CCC)  
Entidad/Entidad Oficina D.C. Núm. Cuenta/Número de Cuenta

3112 1599 6 2 0020209425

IBAN ES16 3112 1599 6200 2020 9425

Eur/Eur 12.388'56 €

Paguen per aquest rec a  
Páguese por este cheque a

LUIS PARRA FUENTES

Euros/Euros DOCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS Y CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS

BURRIANA, a VEINTE día de JUNIO de 2007

(Data en lletres / fecha en letras)

Serie Nº 0.550.621 5 4220 6

Mancomunada  
VINARRAGELL S.L.

*[Signatures]*

00550622431120 1599 0020209425 4220



**CAIXA RURAL  
BURRIANA**

O.P. PLAZA EL PLA, 1 964510627  
12530 BURRIANA ESPAÑA BIC:BCOEESSMM112

Codi Compte Client (CCC)/Código Cuenta Cliente (CCC)  
Entidad/Entidad Oficina D.C. Núm. Cuenta/Número de Cuenta

3112 1599 6 2 0020209425

IBAN ES16 3112 1599 6200 2020 9425

Eur/Eur 808'14 €

Paguen per aquest rec a  
Páguese por este cheque a

LUIS PARRA FUENTES

Euros/Euros OCHOCIENTOS OCHO EUROS Y CATORCE CENTIMOS

BURRIANA, a VEINTE día de JUNIO de 2007

(Data en lletres / fecha en letras)

Serie Nº 0.550.622 6 4220 6

Mancomunada  
VINARRAGELL S.L.

*[Signatures]*

00550622431120 1599 0020209425 4220

Recibimos los talones arriba fotocopiados (12.388,56 € + 808,14 €).

Fdo.: Luis Parra Fuentes  
18.875.922-Y

*[Signature]*

Fdo.: Pilar Ribes Ribes  
18.875.280-P

*[Signature]*

## ANEXO II

COPIA DE LAS SENTENCIAS DE REFERENCIA Y DECRETO ALCALDIA DEL 12/06/2009



RECURSO N° 253/2004



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
Sección Segunda

S E N T E N C I A N° 1354/2005

Ilmos. Sres:

PRESIDENTE

D. Mariano Ferrando Marzal

MAGISTRADOS

D. Miguel Soler Margarit

D. Josefina Selma Calpe

En Valencia a treinta de noviembre de dos mil cinco.

VISTOS por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana

NOTIFICADA AL PROCURADOR  
- 7 DIC. 2005



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

(Sección Segunda) los autos nº 268/2004, seguidos entre partes, de la una y como demandante, don Luis Parra Fuentes y doña Pilar Ribes Ribes representada por la Procuradora doña Celia Sin Sánchez y dirigida por el Letrado don Francisco Javier Díaz Merencio; de la otra, como Administración demandada, el Ayuntamiento de Burriana (Castellón) representada por la Procuradora doña Elena Gil Bayo y dirigida por el Letrado don Fernando Badenes-Gasset Ramos y como codemandada, Vinarragell, S.L., representada por la Procuradora doña María José Sanz Benlloch y dirigida por el Letrado don Llorenç Rubert Nebot, recurso interpuesto contra el decreto de la Alcaldía de 10 de noviembre de 2004 y contra el Acuerdo Plenario de 6 de noviembre anterior.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. La indicada Procuradora, en escrito presentado en la Secretaría de esta Sala, interpuso el recurso contra el acto administrativo ya rogado.

Segundo. Acordada la incoación de los presentes autos, se les dio el cauce procesal previsto en la Ley Jurisdiccional, habiendo despachado las partes, en momento oportuno y por su orden, los trámites de demanda y contestación, en cuyos escritos, en virtud de los hechos y fundamentos de derecho que constan en los mismos, suplicaron, respectivamente, la anulación del acto impugnado y la desestimación del recurso, en los términos que estimaron convenientes a sus derechos.

Tercero. Continuado el proceso por los trámites que aparecen en autos, se señaló para votación y fallo el día 20 de noviembre pasado, en que ha tenido lugar.

GENERALITAT  
VALENCIANA

PAPER 01 0111



Cuarto. En la sustanciación de este pleito se han observado las prescripciones legales.

Ha sido ponente el Magistrado Don Miguel Soler Margarit.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente recurso se ha interpuesto por la Procuradora doña Celia Sin Sánchez, en nombre y representación de don Luis Parra Fuentes y doña Pilar Ribes Ribes, contra:

El Acuerdo Plenario de 6 de noviembre de 2003, aprobatorio del Estudio de Detalle presentado por Vinarragell, S.L., con objeto de establecer un vial privado en la manzana M3 de la UA A.28, redelimitada, para dar acceso a parcelas sin frente a vía pública, de acuerdo con la posibilidad prevista en el art. 6.28.2 e, de las Normas Urbanísticas del Plan General que, asimismo se impugna indirectamente y a cuyo tenor: "Cuando en un conjunto de viviendas unifamiliares sea preciso establecer viales privados para dar acceso a parcelas sin frente a vía pública, será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle que incluirá, además de estos viales, la parcelación prevista. El ancho mínimo de estos viales privados será de 6 metros...".

El Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Burriana de 10 de noviembre de 2003, por el que se aprobó el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución A.28.1, redelimitada, presentado por Vinarragell, S.L.

Segundo. Hay que precisar, en primer lugar, que en la fecha de interposición del recurso el Plan General de Ordenación Urbana había sido homologado por Acuerdo de la



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 12 de diciembre de 2003 (DOGV. de 11 de febrero de 2004), por tanto, todos los argumentos referidos, precisamente, al defecto de homologación carecen de fundamento sin que, además, se haya impugnado tal homologación global declarativa, lo que comporta que la impugnación indirecta de la citada norma urbanística carezca de fundamento porque, por el Órgano administrativo competente, se ha declarado su conformidad a la LRAU.

El Estudio de Detalle, de que se trata, no excede, en consecuencia, su ámbito propio de complemento o adaptación de las determinaciones establecidas en el Plan General (art. 13. H) de la LRAU) en cuanto el establecimiento del vial privado en la Manzana MI responde y se ampara en la previsión normativa de aquel, la que, como se ha expresado, ha sido homologada. Ello, bastaría para desestimar su impugnación por la alegada infracción de los arts. 6.1, 26 y 73.2 de la LRAU 100 de su Reglamento de Planeamiento y 18 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999, ya que la acción no se ha ejercitado contra el Acuerdo de Homologación, ni el recurso se ha ampliado al mismo, limitándose, tanto su interposición como la demanda a cuestionar la legalidad de los citados Acuerdos Municipales.

No obstante, el Estudio de Detalle es un instrumento de ordenación apto para la creación de viales, aún privados, requeridos por la remodelación del volumen ordenado (art. 26 LRAU) que es, en definitiva, lo concurrente en este caso, en el que, para dotar a ciertas parcelas de la Manzana de acceso a la vía pública y, por tanto, para la adquisición de la condición de solar edificable se impone, ineludiblemente, la existencia del vial de que se trata al amparo de la normativa urbanística vigente y homologada. Con ello, no se actúa como

GENERALITAT  
VALENCIANA

INSTRUMENTO



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

alega el recurrente, el destino del suelo, que continúa siendo urbano, ni se reduce su edificabilidad ya que, sin la existencia del vial, algunas parcelas, entre ellas, la de los recurrentes, no serían susceptibles de edificación. Tampoco se suprimen o reducen los viales o suelos rotacionales públicos previstos en el Plan y, por último, también el instrumento, de que se trata, es idóneo para una nueva zonificación en cuanto puede remodelar el volumen ordenado y además, no se ha probado la entidad y realidad del perjuicio causado a los predios colindantes quedando, tal argumento, relegado al valor de una mera alegación.

Según lo expresado, ni el Estudio de Detalle ni el precepto impugnado de la normativa urbanística del Plan General son, como se pretende, nulos de pleno derecho por infracción del art. 62.1, e) y f), de la Ley 30/1992, porque el primero se ha tramitado, al amparo de lo dispuesto en el Plan General, conforme al procedimiento establecido en la LRAU y, por ende, por el procedimiento legalmente establecido, y, porque, el cuestionado precepto, es conforme a las previsiones y determinaciones de la Ley urbanística valenciana como pone de manifiesto la homologación global declarativa del Plan General, contra la que, hay que reiterarlo, no se ha interpuesto este recurso, no obstante la posibilidad de hacerlo, ni se ha deducido pretensión alguna en la demanda, por lo que tampoco cabe apreciar la infracción del ordenamiento jurídico en los términos que sostiene la autora.

Tercero. Respecto a la impugnación de la reparcelación, en sí misma considerada, no es argumento decisivo para estimarla contraria a derecho el que la parcela M1-7, cuya adjudicación se ha hecho a un tercero, se sitúa, en la mayor parte de su superficie, en zona de servidumbre de protección marítimo terrestre afecta a las limitaciones establecidas en el art.

GENERALITAT  
VALENCIANA



25.1.a) de la Ley 22/1988, de Costas, porque la situación de futuro que, en su caso, pueda producirse no es, evidentemente, un hecho actual que revele la contrariedad a derecho que se alega, pues, el aprovechamiento atribuido a la misma, 250,07 m<sup>2</sup> en UFA está materializado por la edificación existente y, tratándose, de suelo urbano la Disposición Transitoria quinta de la propia Ley permite su conservación por tratarse de un aprovechamiento consolidado.

Cuestión distinta es la relativa a la indemnización solicitada por los recurrentes por las obras e instalaciones afectadas por el reparcelación porque, frente a su valoración en el expediente, se ha probado pericialmente, con precisión de criterio, y mediante la aplicación del método de reposición, descartada la de otros por ser inadecuados en este caso, que el valor de las obras afectadas es de 3.969,48 euros y el de las obras necesarias para la regularización de la parcela de los recurrentes 11.125,30 euros. Valoración que sometida a las aclaraciones de las partes ha quedado plenamente probada, incluso con señalamiento sobre plano del vallado a sustituir, y explicación del coeficiente de devaluación aplicado. Por consiguiente, procede estimar el recurso en este particular.

Cuarto. No se aprecia temeridad o mala a efectos de expresa imposición de costas.

**P A L L A M O S**

1. Desestimamos el recurso interpuesto contra el Acuerdo Plenario de 6 de noviembre de 2003, aprobatorio del Estudio de Detalle, así como contra el art. 6.28.2 e) de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de Ordenación Urbana.



PROCELMADUR



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

2. Asimismo lo estimamos respecto al Decreto de la Alcaldía de 10 de noviembre de 2003, por el que se aprobó el Proyecto de Reparcelación, el que declaramos contrario a derecho y anulamos, dejándolo sin efecto en cuanto a la valoración de las afectaciones a la parcela de los recurrentes que debe ser de 15.125,98 euros reconociendo el correspondiente derecho a su consignación en el Proyecto.

3. No hacemos expresa imposición de costas.

A su tiempo, con certificación literal de la presente sentencia, devuélvase el expediente administrativo al Centro de procedencia.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- La anterior sentencia fue leída y publicada por el Magistrado ponente en audiencia pública.  
Certifico.



FMT. DE ORO



954521609

CONTENCIOSO ADMINI

954 533399

13.01.39 15-01-2007

Fdo. Peris Corat

964533399

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
NÚMERO DOS DE CASTELLÓN**



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Procedimiento Ordinario: 155-05  
Ref. Administración:  
Materia: URBANISMO  
Cuantía: INDETERMINADA.

**SENTENCIA NUM. 285.**

En Castellón a 29 de diciembre de 2006.

Visto por la Ilma. Sra. Doña M<sup>a</sup> Jesús Oliveros Rosselló, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número dos de Castellón, el recurso de referencia tramitado como procedimiento ordinario nº 155/05 en el que son partes, el recurrente Dolores Gonzalez Lopez y Emilio Marnaneu Martinez, representada por el procurador Oscar Colon Gimeno y defendida por el Letrado D. Francisco Javier Diaz Merencio y el demandado Ayuntamiento de Burriana, representado y defendido por Francisco Badenes-Gasset Ramos y como codemandada la entidad Vinarragell, S.L. representada y defendida por el letrado Fernando Peris Corat.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Interpuesto recurso y seguidos los trámites previstos en la ley, se emplazó a la parte demandante para que formalizara demanda lo que hizo a su tiempo y tras exponer los hechos y fundamentos jurídicos que estimó pertinentes en defensa de sus pretensiones, terminaba solicitando que se dicte sentencia por la que estimando el recurso declare no ajustada a derecho la resolución combatida y la deje sin efecto sin petición sobre la imposición de costas.

**SEGUNDO.-** Dado traslado a la demandada, contestó a la demanda en plazo y en las que tras exponer sus argumentos terminaba solicitando la desestimación del recurso, absolviendo a la administración y con expresa imposición de costas a la recurrente. Asimismo compareció la mercantil codemandada Vinarragell S.L. que contestó a la demanda en legal plazo.

**TERCERO.-** Por auto de 16-02-2006 se fijó la cuantía del recurso en indeterminada, recibido el procedimiento a prueba se practicó la declarada pertinente con el resultado que figura en autos tras lo cual las partes formularon conclusiones escritas tras lo cual quedó el pleito concluso para sentencia.

**CUARTO.-** En el presente procedimiento se han respetado todas las prescripciones legales.



GENERALITAT  
VALENCIANA



PAPEL DE OFICIO



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** El presente recurso contencioso-administrativo se interpone por los demandantes D. Emilio Marmaneu Martínez y D<sup>a</sup> Dolores González López contra el Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Burriana de fecha 10-11-2003, por el que se aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución A-28.1, y se desestimaron las alegaciones presentadas por los actores.

**SEGUNDO.-** La parte recurrente interpone dos pretensiones por una lado con carácter principal postula la nulidad del Proyecto de reparcelación por vulnerar el principio de equidistribución, e incluir en contra de la prohibición legal la parcela de su propiedad en el área reparcelable, parcela de aportación nº 35 que el propio proyectote reparcelación califica como solar, por lo que debió quedar excluido y con carácter subsidiario interponen pretensión indemnizatoria, argumentando que no se ha aplicado la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, señalan en el escrito de conclusiones que la valoración inadecuada resulta del propio expediente administrativo, y que para la adquisición del suelo de su parcela de aportación destinada a viario debió acudir al procedimiento de expropiación forzosa. Argumentan que la indemnización establecida en la reparcelación que asciende a 5025,33 euros es insuficiente, por lo que postulan en aplicaron del método residual un montante de 16.168,53 euros, por el suelo y una indemnización por vuelo de 4.528,02 euros.

La Corporación demandada, se opone al recurso presentado e insta la confirmación de la resolución impugnada objetando en primer término que la pretensión entablada en los presentes autos no pueda prosperar, por cuanto el Proyecto de Reparcelación aplica correctamente el principio de equidistribución, sin que las alegaciones formuladas al respecto por los actores puedan prosperar, por cuanto, se fundan en hechos no acreditados, hallándose debidamente justificada en la Memoria del Proyecto la distinción de zonas realizada, que justifica la inclusión de la parcela de los actores a los efectos de obtener suelo para el acceso nº 2 calle B, del Proyecto, pero no a los efectos de repartir aprovechamiento realizar cesiones o contribuir a cargas, señalando respecto a la pretensión subsidiaria que es adecuada la valoración del suelo y de los defectos de adjudicación, en cuanto ajustados al Programa aprobado.

La mercantil codemandada, negando los elementos fácticos sobre los que los actores fundan su pretensión, alega que el principio de justa distribución de beneficios y cargas ha sido respetado en el Proyecto de Reparcelación, que a dichos efectos distingue cuatro zonas dependiendo de su grado de urbanización y consolidación, con lo que se respeta el Art. 14 de la 6/98, en relación con el Art. 6.1 de la LRAU, y que asimismo tanto el suelo como los defectos de adjudicación han sido convenientemente indemnizados, atendiendo a la Proposición jurídico económica aprobada en el Programa, sin



GENERALITAT  
VALENCIANA





ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

que la pretensión indemnizatoria de 20.796,55 euros, resulte justificada en modo alguno.

**TERCERO.-** Los elementos fácticos sustanciales para dirimir la pretensión entablada entre las partes han resultado acreditados a tenor del expediente administrativo y prueba documental aportada, en los siguientes términos: los demandantes son titulares de la parcela de aportación al Proyecto de Reparcelación nº 35, de la parcela de su titularidad se han incluido en la reparcelación 171,63 m<sup>2</sup> a ser dedicados a vial público. La citada parcela se encuentra, a tenor del PGOU en suelo urbano y está afectada por la apertura del vial nº 2 calle B, a solamente incluida en el área reparcelable de dicha unidad de ejecución por la necesidad de obtención del suelo de acceso a la citada calle, que la parcela de los actores así como las restantes colindantes comprendidas entre la C/ Serratella y la delimitación de la unidad de ejecución son reconocidas como solares en el propio proyecto de reparcelación.

En fecha 7-6-2001, el Ayuntamiento demandado aprobó el PAI para el desarrollo de la UE A-28.1, redelimitada del PGOU. Otorgándose la condición de agente urbanizador a la mercantil Vinarragell S.L., la cual presentó el 6-11-2002 un primer proyecto de reparcelación y en fecha 8-1-2003, un segundo Proyecto con Estudio de Detalle que posibilitaba la parcelación de la manzana M-1. Por Decreto del Ayuntamiento de fecha 6-11-2003 se aprobó el Estudio de Detalle y por Decreto de 10-11-2003 se aprobó el Proyecto de Reparcelación de la UE A-28.1 redelimitado presentado por Vinarragell S.L. en su condición de adjudicataria del PAI.

El Proyecto de reparcelación establece inicialmente dos zonas: la de suelo urbano consolidado fuera de la UE, cuyas superficies no participan en el Programa y no contribuyen al costo de las obras, ni a cesión alguna, y la zona de la UE redelimitada.

La parcela titularidad de los actores se encuentra en una zona que el proyecto de reparcelación denomina suelo urbano consolidado fuera de la UE A-28-1 redelimitada, se vio afectada por la reparcelación tal como consta en los documentos nº 1, 2 y 3 aportados con la contestación a la demanda del codemandado, en una superficie de 171,63 m<sup>2</sup>, a los efectos de obtener el suelo necesario para el acceso nº 2, calle B, habiendo recibido los demandantes la indemnización asignada en el Proyecto que asciende a la cantidad de 5.025,33 euros.

En el Proyecto de Reparcelación los costes de urbanización se asignan distinguiendo cuatro zonas según las condiciones de urbanización de las parcelas de aportación:

- B.1) zona edificada, C/La Luz
- B.2) zona C/ Serratella
- B.3) parcelas nº 21, 22 a y 27
- B.4) resto de parcelas.

El propio proyecto de reparcelación establece que las fincas enumeradas como 34 y 35 son suelo urbano consolidado.

GENERALITAT  
VALENCIANA







ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

**CUARTO.-** Interponen los demandantes en el caso autos, pretensión impugnatoria del Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento de Burriana, cuya nulidad postulan afirmando que vulnera el principio de equidistribución, que prohíbe la inclusión en la reparcelación de las fincas que ostentan la condición jurídica de solares tal como ocurre en el caso de autos, e incluso se reconoce en la propia reparcelación lo que justifica la pretensión de nulidad que se ejercita, y que no se han aplicado los criterios de la Ley 6/1988 para la valoración de la finca tanto del suelo como del vuelo, señalando además que la obtención de suelo para viario debió realizarse acudiendo al procedimiento de expropiación forzosa. En primer término, hay que señalar que la afirmación sobre la que los actores sustentan su pretensión, referida al carácter de suelo urbano consolidado de la parcela de aportación nº 35. Por lo que partiendo de esta premisa, así como de la acreditación de que la parcela 35, no soporta ninguna casión ni cuota de urbanización, pues ha sido íntegramente abonada a los actores por el urbanizador a precio de Programa. A tenor de lo cual procederemos a examinar la argumentación de que el suelo destinado a viario de la parcela nº 35, no debió incluirse en el proyecto de reparcelación, por resultar adecuado el procedimiento de expropiación forzosa. Frente a lo cual argumenta la parte demandada que siendo sin embargo imperativa la inclusión de los terrenos necesarios para la obtención de viales de necesarios para la conexión con los viales preexistentes, en aplicación del Art. 30, 1.a de la LRAU, que establece: "Los Programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos: a) la conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes" por lo que norma en relación con el Art. 33,6 en el caso de autos justifica la inclusión en la reparcelación, pese a su condición de suelo urbano consolidado.

La litis suscitada entre las partes en el caso de autos ha de ser resuelta aplicando los criterios que ha establecido la Sentencia dictada por la Sala de lo contencioso administrativo del TSJ. CV, de fecha 17-6-2005 que establece la conclusión de que el suelo urbano consolidado, puro y simplemente no puede ser introducido en ningún PAI ni en expediente reparcelatorio seguido en ejecución del mismo. Señalamos a continuación parte de los razonamientos de la citada sentencia que resultan de plena aplicación al supuesto de autos:

*"Bien es cierto que la LRAU, cuando de suelo urbano se trata, permite tanto programas de actuación aislada, como PAIS, como determinadas actuaciones urbanísticas en ausencia de programa.*

*Pero esto no significa que los PAIS se deban entender admisibles en suelo urbano, sin ningún tipo de matices y de forma indiscriminada. Ello es así porque la LRAU, y el propio Reglamento de planeamiento, aprobado por decreto 201/98, de 15 de diciembre, consideran que la regla general es que, en suelo urbano, proceden las actuaciones aisladas; de modo que las actuaciones integradas en suelo urbano sólo proceden de modo excepcional. Así se deduce claramente del art. 9.2 LRAU, que declara preferentes las actuaciones aisladas en suelo urbano. El art. 10.2 del decreto 201/98, por su parte, concreta lo señalado en aquel precepto cuando dispone que sólo son viables,*



GENERALITAT  
VALENCIANA

964 533399

13.06.04 15-01-2007

964521909

CONTENCIOSO



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

excepcionalmente, las actuaciones integradas en suelo urbano cuando se trate de terrenos que ya tuvieran esa clasificación en el planeamiento general anterior a la LRAU, siempre que, o bien se tratara de suelo urbano consolidado por la edificación, o bien cuando dichos terrenos contaran con todos o algunos de los servicios urbanísticos que les permitirían realizar actuaciones aisladas, pero en cambio se considerarían más convenientes las actuaciones integradas.

que la noción de "conveniencia", recogida en el Art. 10.2 del reglamento de planeamiento, constituye un concepto jurídico indeterminado, asequible a la interpretación por los órganos de este orden jurisdiccional; sin que del mismo pueda deducirse la existencia de una facultad omnínoda de apreciación de lo que deba considerarse como "conveniente" por parte de la Administración municipal; y sin que tampoco sea legítimo utilizar las potestades urbanísticas municipales para fines distintos de los consignados en el Ordenamiento jurídico. Porque, efectivamente, las finalidades de la actuación urbanística de los entes públicos se recogen en el art. 1 LRAU y son las que son, sin que por tanto las distintas potestades urbanísticas, y entre ellas la de programación, se puedan utilizar para otras finalidades que, aun legítimas, no son las propias, como pueda ser la defensa de las propiedades municipales.

Pues bien, sea como fuere, el alcance del art. 10.2 del decreto 201/98 debe determinarse mediante su puesta en relación con el resto del ordenamiento jurídico, conforme al art. 3.1 CC. Y es así que la ley estatal 6/98 diferencia en su art. 14 entre dos clases de suelo urbano, el consolidado y el no consolidado, con un régimen jurídico sustancialmente diferente tanto en cuanto a las cargas y deberes como a los derechos de los propietarios en una y otra clase de suelo. La STC 164/2001 declaró la constitucionalidad de ese artículo 14; pero, más aún, la STC 54/2002 EDJ 2002/2780 declaró inconstitucional la ley vasca 3/97 en cuanto que ésta preveía una cesión del 10% del aprovechamiento tipo en todo el suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado, pese a lo que dispone la ley básica estatal.

Aun cuando no sea éste el caso de la Comunidad valenciana, ya que el art. 19 de la ley 14/97 establece que el porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo en todo el suelo urbano es del 0%, bien es verdad que no se puede tratar igual al propietario del suelo urbano consolidado y al del suelo urbano no consolidado. Porque el propietario de suelo urbano consolidado sólo tiene el deber de convertir su parcela en solar, si le faltara algún servicio urbanístico para llegar a serlo, y el deber de edificar su solar. Ahí se acaban los derechos de los propietarios en suelo urbano consolidado. No tiene pues sentido incluirles en ningún PAI, del que derivan (así, art. 29.9 LRAU y arts. 66 ss. de la misma) unos deberes del propietario de suelo distintos de los regulados en el art. 14.1 de la ley 6/98.

A efectos de la determinación de cuándo estamos o no ante suelo urbano consolidado, la Sección primera de esta Sala, en sentencia de 28 de noviembre de 2003, dictada en el recurso 722/99 y acumulados, ha afirmado claramente que una cosa es suelo urbano consolidado y otra distinta el solar, concepto éste plasmado en el art. 6 LRAU. Porque, efectivamente, del art. 14.1 de la ley



GENERALITAT  
VALENCIANA



PAPEL DE OFICIO



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

estatal 6/98 se deduce con claridad que no todo el suelo urbano consolidado es solar, sino que puede haber terrenos que son suelo urbano consolidado pero a los que falta algún requisito para ser solares. Y dicha sentencia concreta estos supuestos por referencia a los casos en que, conforme al art. 40 RGU y 73.2 LRAU (sin entrar ahora en la posible incidencia del art. 27.3 de la ley 372004, de la edificación, sobre este último precepto), es posible obtener licencia simultáneamente para edificar y para convertir el terreno en solar, por hallarse en realidad ejecutadas las infraestructuras y sólo ser preciso ultimar algunas cuestiones. En este sentido se pronuncia la STSJ del País Vasco de 28-5-03, donde se afirma que se tratará de terrenos que pueden simultáneamente convertirse en solares o bien respecto de los cuales las obras complementarias de urbanización han de ser aseguradas mediante fianza, en los términos del art.40 RGU.

Y es que, además, este concepto físico de suelo urbano consolidado no sólo es coherente con lo que, con carácter general respecto del suelo urbano establece el art. 8 a) de la ley 6/98, sino que además es la única solución que aporte un mínimo de seguridad jurídica en aquellas Comunidades autónomas, como la valenciana, donde no existe un concepto legal de suelo urbano consolidado. Así lo señala, por lo demás, por ejemplo, el TSJ del País vasco, en sentencias como la antes citada de 28 de mayo de 2003 y en la de 16 de septiembre de 2002, 13 de noviembre y 21 de noviembre de 2002, por ejemplo. ....

**DUODÉCIMO.** Las razones expuestas conducen a la estimación de la primera de las pretensiones principales formuladas en la demanda de forma alternativa; lo que hace absolutamente innecesario pronunciarse sobre las demás. En suma, la parcela de la actora es, y nadie dice lo contrario, suelo urbano consolidado; y por tanto, pure y simplemente no puede ser introducida en ningún PAI ni en expediente reparcelatorio seguido en ejecución del mismo."

La aplicación del mencionado criterio, que impide la inclusión en la reparcelación del suelo urbano consolidado, y la acreditación en el caso de autos que el suelo titularidad de los actores gozaba de dicha condición, en cuanto así se califica en el propio proyecto de reparcelación, nos ha de conducir a la estimación de la demanda en su pretensión principal, si bien no de nulidad absoluta del Proyecto de reparcelación, sino de anulación del mismo en el extremo en que incluye la parcela de los actores, que por tanto debe quedar excluida del Proyecto, lo que hace innecesario el examen de la pretensión indemnizatoria instada.

**QUINTO.-** Procede por todo ello desestimar el recurso y de conformidad con el artículo 139 de la LJCA, al no apreciarse temeridad ni mala fe, no proceda hacer expresa condena en costas.



GENERALITAT  
VALENCIANA



Vistas las disposiciones citadas.

FALLO



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Que debo estimar y estimo el recurso Contencioso-Administrativo presentado por los demandantes D<sup>a</sup> Dolores González López y D. Emilio Marmaneu Martínez, frente al Ayuntamiento de Burriana y a la mercantil Vinarragell S.L., en impugnación del Decreto de la Alcaldía de fecha 10-11-2003, por el que se aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución A-28.1, ANULANDO EL MISMO EN EL EXTREMO EN QUE INCLUYE LA PARCELA DE APORTACION Nº 35 TITULARIDAD DE LOS ACTORES, DECLARANDO LA RESOLUCIÓN RECURRIDA CONTRARIA A DERECHO EN DICHO EXTREMO, sin expresa imposición de costas.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra ella cabe interponer recurso de apelación para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de quince días, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente.

Firme que sea, devuélvase el expediente administrativo a su procedencia con certificación de esta sentencia que ha de servir de comunicación de la que habrá de acusar recibo en diez días y comunicar en el mismo plazo a este Juzgado cual es el órgano responsable del cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo y llevar a puro y debido efecto el mismo.

Así por esta mi sentencia que se notificará debidamente, lo pronuncio, mando y firmo.



GENERALITAT VALENCIANA



PAFEL DE OFICIO

964621906

CONTENCIOSO.

964 533399



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

**PUBLICACIÓN.**- Dada la anterior resolución para notificar en el día de hoy, en el que queda incorporada al Libro de Sentencias y Autos Definitivos de este Juzgado, con el número de orden expresado en el encabezamiento, poniendo en los autos certificación literal de la misma. Castellón a 29 de diciembre de 2006 . Doy fe.



GENERALITAT  
VALENCIANA



964 533399

ido. Fernando Peris Corete



REGISTRACION DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
SALA DE LO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO  
SECCIÓN PRIMERA

CELIA SIN SANCHEZ  
PROCURADORA DE LOS TRIBUNALES  
Comunidad Valenciana, 5, Oficina E y F  
Teléfono: 96 354 16 17 Fax: 96 354 16 17  
46013 VALÈNCIA

En la Ciudad de Valencia, 2 de octubre de dos mil ocho.

VISTO por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana **EN GRADO DE APELACION** compuesta por:

Presidente:

Ilmo. Sr. D. Edilberto Narbón Lainez.

Magistrados Ilmos. Srs:

D. Salvador Bellmont Mora  
D. Josep Ochoa Monzó.

NOTIFICADA AL PROCURADOR  
16 OCT. 2008

SENTENCIA NUM: 1501

En el recurso de apelación num. AP-856/2007, interpuesto como parte apelante por el Excmo. Ayuntamiento de Burriana, representado por Dña. Elena GIL BAYO y defendido por D. Fernando BADENES-GASSET RAMOS, contra "Sentencia de fecha 29.12.2006 (Nº 285/2006), dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Castellón estimando el recurso contra resolución de 10.11.2003 del Ayuntamiento de Burriana por el que se aprobaba el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-28.1" y siendo también parte apelante la Entidad VINARRAGELL SL, representada por Dña. Celia SIN SÁNCHEZ, y defendida por D. Fernando PERIS CORETE; y actuando como parte apelada D. Emilio MARMANEU MARTÍNEZ y Dña. Dolores GONZÁLEZ LÓPEZ, representados por Dña María José MONTESINOS PÉREZ y defendidos por D. Francisco Javier DÍAZ MERENCIO. Y siendo ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. JOSEP OCHOA MONZÓ.

ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Dictada la resolución judicial que se ha reseñado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, la parte que se consideró perjudicada por la resolución interpuso el correspondiente recurso de apelación. Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó al demandante para que



GENERALITAT VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO

964 533399

ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito en que suplica se dicte sentencia declarando no ajustada a derecho la resolución recurrida.

**SEGUNDO.-** La representación de la parte apeladas contestó el recurso, mediante escrito en el que solicitó se dictara sentencia por la que se confirmase la resolución judicial recurrida.

**TERCERO.-** No habiéndose recibido el recurso a prueba, quedó el rollo de apelación pendiente para votación y fallo.

**CUARTO.-** Se señaló la votación para el día 7 de julio de dos mil ocho. Y en la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales, excepto en el plazo para dictar sentencia.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** En el presente proceso la parte demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia citada en el encabezamiento de este recurso. Dicha sentencia dio en parte, y en la instancia, la razón al recurrente pues el FALLO acogió las pretensiones de los actores al estimar el recurso contencioso administrativo y declaró: *"se anula el proyecto de reparcelación en el extremo en que incluye la parcela de aportación nº 35 de los actores, declarando la resolución recurrida contraria a dicho extremo"*, debiendo decir que el fallo estimatorio se apoya en el hecho, no discutido por las partes, de que la parcela controvertida es suelo urbano consolidado, extremo por el que, aplicando la ya numerosa doctrina de esta Sala, el Juzgado aquí entendió no ajustado a Derecho este aspecto del proyecto de reparcelación, que en consecuencia anula, al incluir la finca de los actores dentro del PAI correspondiente.

**SEGUNDO.-** Ahora bien, el Ayuntamiento, en cambio, y el urbanizador apelante asimismo, centran sus argumentos —y los siguen centrando— en que "la parcela no participa en el programa y no contribuye a costo de obras ni a cesión alguna", pues se incluye dentro del área reparcelable al objeto de obtener el suelo necesario para el acceso necesario o apertura de una calle, pero no al efecto de repartir el aprovechamiento, ni de contribuir a las cargas de urbanización. Y en ningún caso niegan el carácter de suelo urbano consolidado, por lo que de suyo la controversia es estrictamente jurídica. Por ello, en esta apelación citan que la sentencia infringe los arts. 33.1. y 33.6 de la LRAU, así como del art. 63.2. A) de la misma, y otros del Reglamento de Planeamiento de 1998, sobre todo asumiendo el argumento de que "sólo es procedente excluir de un proyecto de reparcelación los terrenos que tengan la condición de suelo urbano consolidado y sean, además, solares", justificando que la parcela excluida del proyecto de reparcelación no tiene la condición de solar. Para asumir el argumento de que, a pesar de ser suelo urbano consolidado la debatida finca nº 35 como no puede considerarse solar, es procedente incluirla dentro de una actuación integrada.

GENERALITAT  
VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO



964 533399

ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Se alega por ello en apelación, que hay una errónea valoración de los hechos, pues la sentencia apelada da por supuesto que la parcela nº 35 propiedad de los hoy apelados es "solar", lo que no se dice en ninguna parte del proyecto de reparcelación. A mayor abundamiento citan decisiones judiciales recaídas en asuntos similares y en el mismo Sector y que, en opinión de los apelantes han tenido otro tipo de pronunciamiento. Y si bien en alguna parte de la sentencia (Fundamento Jurídico Segundo) parece que se "desliza" la clasificación de la parcela nº 35 como solar ello se hace para citar las alegaciones del recurrente en instancia. Es evidente que en el resto de la decisión judicial, y sin incurrir por ello en incongruencia alguna, el juzgador a quo, como bien se deriva del expediente, se refiere en todo momento al concepto de "suelo urbano consolidado", lo que queda suficientemente probado y acreditado, por lo que no es procedente valorarlo por esta Sala.

De la misma manera, la mercantil VINARRAGELL SL se reafirma en que es el carácter de solar (mejor, su no concurrencia en la parcela nº 35) lo que permite al Ayuntamiento y a la urbanizadora incluir la finca en la Unidad de Ejecución A-28.1; y de nuevo, forzando lo dicho anteriormente se dice que "no entendemos como el juez puede realizar tal afirmación cuando el proyecto de reparcelación no menciona en ningún momento que dicha parcela tenga la calificación de solar". Invocando además, la infracción del art. 30.1 LRAU.

La parte apelada, lógicamente, se opone al recurso y pide la confirmación de la sentencia.

**TERCERO.-** Como se puede observar, estamos ante una problemática recurrente como es la relativa a la clasificación del suelo y a su inclusión en las reparcelaciones y las repercusiones que conlleva, lo que ha sido analizado con profusión en numerosas sentencias de esta Sala. Baste citar a modo de resumen la sentencia de la Sección Segunda de esta Sala nº 389/2006 de 28.03.2006, consideraciones que se reiteran en la presente:

*"...Pasando ya a examinar las pretensiones de la demanda, la primera cuestión suscitada en la misma es la relativa a la posible exclusión de la parcela de los recurrentes del ámbito del PAI, al considerar que dicha parcela es suelo urbano-solar, y no suelo urbanizable.*

*Al respecto debe puntualizarse que la consideración de un terreno como suelo urbano no lo excluía completamente, en el contexto de la LRAU entonces vigente y del decreto 201/98, de la posibilidad de ser objeto de una actuación integrada. Así, la LRAU, en su art. 9, señalaba que el suelo urbanizable se ejecutaría necesariamente mediante actuación integrada; pero, en el caso del suelo urbano, se establecía una simple preferencia a favor de la actuación aislada, sin que no obstante las actuaciones integradas fueran totalmente excluidas.*

*Sobre el particular, el art. 10.2 RPLAN establecía dos supuestos en que era viable la actuación integrada en suelo urbano, excepcionalmente. En ambos casos, debía tratarse de*

GENERALITAT  
VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO



964 533399



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

terrenos clasificados como urbanos antes de la entrada en vigor de la LRAU, y que, o bien estuvieran consolidados por la edificación, o bien se estimara conveniente sujetarlos al régimen de actuación integrada aun cuando hubiera sido viable en ellos la actuación aislada por hallarse consolidados por la urbanización al poseer todos los servicios urbanísticos.

Pero lo cierto es que esta Sala, en sentencias como la de 26 de mayo de 2005 o la de 28 de noviembre de 2003, ha afirmado que, en el contexto de la LRAU, que no definía los conceptos de suelo urbano consolidado y no consolidado, y a la vista de lo que dispone el art. 14.1 de la ley estatal 6/98, no tenía sentido la inclusión del suelo urbano consolidado por la urbanización dentro de una actuación integrada, en tanto en cuanto ello supondría cargar a los propietarios con un régimen de derechos y deberes ostensiblemente más severos que los previstos en dicho precepto básico estatal; máxime a la vista de lo que ha afirmado el TC en su sentencia 54/2002".

Pues bien, la aplicación de esta doctrina al caso concreto no plantea duda alguna al no discutirse por ninguna de las partes el carácter de suelo urbano consolidado de la parcela nº 35 del proyecto de reparcelación de la UE A-28.1 del Municipio de Burriana. O expuesto de otra manera, no hay duda como para formar la convicción en la Sala de que, efectivamente, los terrenos en cuestión constituyen, no ya suelo urbano, sino suelo urbano consolidado por la urbanización, caracterizado en la legislación básica estatal por un específico régimen de derechos y deberes de los propietarios, que deben en este caso limitarse a convertir su parcela en solar si todavía no lo es. Y es que, como hemos afirmado en la sentencia antes citada de 28 de noviembre de 2003, el concepto de suelo urbano consolidado no se identifica con el concepto de solar; pero esto es insuficiente si se tiene en cuenta la absoluta falta de definición del concepto de suelo urbano consolidado en la legislación valenciana entonces vigente y aplicable a este caso. En rigor, como se dice en la sentencia citada, la única aproximación que teníamos al referido concepto en aquel panorama legislativo era, precisamente, el art. 10.2 del Reglamento de Planeamiento de 1998 (RPLAN), al referir, los terrenos que puedan ser objeto, debido a su grado de urbanización, de actuación aislada. Y es que, precisamente, el art. 6 LRAU establecía con claridad que uno de los supuestos de actuación aislada es aquel que tiene por objeto la conversión en solar de un determinado terreno, complementando su urbanización; en lo que existe coincidencia entre la LRAU y el art. 14.1 de la Ley 6/98, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Así las cosas, es indudable que la aplicación de las precedentes consideraciones a este caso las asumen todas las partes, y hasta la Administración actuante que incluye la finca como suelo urbano consolidado, lo que de suyo conlleva reconocer que —si bien no eran solares— al menos poseían el grado de urbanización suficiente como para poder ser objeto de una simple actuación aislada, es decir, una operación urbanística de pequeña envergadura consistente en la extensión hasta la misma parcela de los servicios de las redes preexistentes; ello, en tanto en cuanto no sólo el TS —en sentencias como la de 25 de marzo de 1992 o 17 de noviembre de 2003, ha dicho que el suelo urbano debe insertarse en la malla urbana, sino también a la vista de lo que determinaba el art. 6.4 LRAU en relación con la inserción de las parcelas en las redes de servicios.

Y no hay duda, por ello, que los datos fácticos y la valoración de los hechos

GENERALITAT  
VALENCIANA



964 533399


 ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

practicada por el *juzgador a quo* son suficientes para considerar probado que la parcela de los recurrentes era suelo urbano consolidado por la urbanización lo que impide su actuación mediante actuaciones integradas. Si a ello es a lo que se refiere el Ayuntamiento con la expresión "la parcela no participa en el programa y no contribuye a costo de obras ni a cesión alguna, pues se incluye dentro del área reparcelable al objeto de obtener el suelo necesario para el acceso necesario o apertura de una calle, pero no al efecto de repartir el aprovechamiento, ni de contribuir a las cargas de urbanización", esta manera de expresarlo no es muy afortunada. Máxime cuando en el proyecto de reparcelación se apunta lo contrario y la finca 35 inicial (a convertirse en la M3-1) aparece con una superficie inicial de "901,67 m2/suelo" para pasar a un aprovechamiento adjudicado de m2t UFA de "541,00".

En efecto, todo apunta a que, siendo jurídicamente distintas las condiciones de solar y suelo urbano consolidado, hay elementos probatorios suficientes aportados por los recurrentes en la instancia, y así valorados por el juzgador, para considerar que su parcela, la número 35, debe ser considerada como suelo urbano consolidado por la urbanización; es decir, un suelo que puede sin más adquirir la condición de solar mediante una mínima obra urbanizadora técnicamente ejecutable mediante actuación aislada, extremo por el que no procede su inclusión dentro de una actuación integrada, por más que se la caracterice como hace el proyecto de reparcelación ahora controvertido, pues como bien dice la parte apelada "parece que de una parte se les excluye del ámbito del PAI al excluirles del área reparcelable, del Programa en suma, pero de otra, y en fase de ejecución o gestión efectiva se les incluye a algunos efectos", como fue la fijación del precio de indemnización, lo que no es relevante en esta fase del conflicto entre las partes.

Pero sí es relevante el propio Informe del Arquitecto Municipal, que como bien dice el Ayuntamiento apelante ostenta una presunción de objetividad, que sólo reconoce justamente el extremo de que la finca controvertida no tiene la condición de solar lo que abunda en la interpretación anterior, y a ello es a lo que se refiere, entre otras la STSJCIV de 17 de junio de 2005, pues el propietario de suelo urbano consolidado (por regla general) sólo tiene el deber de convertir su parcela en solar si le faltara algún servicio urbanístico para llegar a serlo, por lo que no tiene sentido incluirlos en un PAI. Así, a título de ejemplo, y derivado de otras situaciones a menudo igualmente problemáticas, el tema del grado de consolidación de la urbanización a efectos como el que nos ocupa este tema ha sido estudiado por la Sala en numerosas sentencias, a modo de resumen examinemos los fundamentos de derecho décimo-séptimo y décimo-octavo de la Sentencia 1541/ 2003, de 1.12.2003 de la Sección Primera de esta Sala:

*"...Entrando en la cuestión, en primer lugar, relativa a lo que deba entenderse por suelo urbano consolidado, lo cierto es que resulta evidentemente problemático que la LRAU no contenga una definición de esta dualidad de conceptos. Ahora bien, el decreto 201/98 sí alude en su art.10.2 al suelo urbano consolidado por la urbanización, que define como aquel que posee todos los servicios urbanísticos que permitirían su ejecución mediante actuaciones aisladas, y que sin embargo se considere más conveniente sujetar al régimen de las actuaciones integradas. En todo caso, el precepto no aclara cuáles son esos servicios urbanísticos concretos; por lo que subsiste cierta indeterminación. Ello, a diferencia de lo que ocurre en otras Comunidades Autónomas, donde se entiende por ejemplo, en algún caso, que el suelo urbano está consolidado cuando se han cumplido los*


 GENERALITAT  
VALENCIANA



964 533399



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

*deberes de cesión y equidistribución. Tampoco parece que sea válido el precedente del decreto ley 7/96 y de la ley 7/97, que diferenciaban, en cuanto al deber de cesión, según se actuara sistemática o asistemáticamente, ya que, en primer lugar, se trata de normas estatales y de vigencia muy efímera; y, en segundo lugar, porque las mismas se referían sólo al deber de cesión, en relación con el cual el art.19 de la ley valenciana 14/97 equipara todo el suelo urbano".*

Por lo demás, lo que preveían esas normas estatales no es del todo equivalente a lo que disponía el Decreto 201/98, ya que éste no hace depender la condición de suelo consolidado del sistema de actuación elegido, sino más bien lo contrario; el grado de consolidación es lo que permite ejecutar una actuación como integrada. Lo que sí es evidente es que la legislación estatal, en todo caso, maneja ese par de conceptos; que el TC les ha dado relevancia a la hora de declarar la inconstitucionalidad de una norma autonómica; y que, por este motivo, hay que entender que, aun cuando las Comunidades Autónomas son las competentes para definirlos, es indudable que esa labor autonómica de desarrollo de la ley estatal en la definición de ese par de conceptos no puede llevarse al punto de desnaturalizarlos o de privar de sentido a la diferenciación; ya que en otro caso se dejaría sin contenido una norma básica estatal. Y, si lo anterior es predicable de la legislación autonómica, con mayor motivo deberá serlo, en ausencia de ésta en este concreto punto, para los intérpretes de la misma. Desde este punto de vista, hay que atender a que el art.14.1 de la ley 6/98 alude al suelo urbano por consolidación de la urbanización, sin identificarlo sin embargo necesariamente con el solar. Por lo demás, la ley valenciana da un concepto de este último bastante más restrictivo que el que se contiene en la legislación estatal supletoria (art.83 TRLS de 1976). A este respecto, por tanto, hay que acudir, a falta de mayores precisiones de la legislación valenciana en este punto, al grado de urbanización que haya alcanzado ese suelo; sin que sea preciso, por lo demás, acudir al concepto de solar que nos ofrece el art. 6.1 de la LRAU, en la medida en que la ley estatal, como se ha puesto de relieve, prevé la existencia de suelos consolidados por la urbanización que aún no sean solares. Con ello, es evidente que, a falta de ulteriores precisiones en la legislación autonómica, el suelo urbano por consolidación de la urbanización hace referencia a aquel suelo que, aun cuando adolezca de alguna carencia que le impida ser solar, sin embargo la obra urbanizadora necesaria para alcanzar esa condición sea mínima, por estar ya realizadas las redes de servicios. De hecho, esto es lo que se deduce del art.10.2 del decreto 201/98, que alude a la consolidación de la urbanización justamente por referencia a aquellos suelos en los que, por la escasa envergadura de la obra urbanizadora a realizar, permitan las actuaciones aisladas.

Cierto apoyo tiene esta posición en la LRAU, cuando exigía en su art. 6.4, para que un terreno alcance la condición de solar, no sólo que tenga los requisitos del art. 6.1, sino que, además, estén realizadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar esa actuación. Con ello, que conecta por lo demás con la doctrina consagrada por el TS a principios de los 90 sobre la malla urbana, se está aludiendo a la exigencia de unos mínimos de urbanización; lo que conecta con el concepto del art.14.1 de la ley 6/98, de 13 de abril.

**CUARTO.-** Por todo ello es innegable que asiste la razón a los apelados, y por ello se debe confirmar la sentencia de instancia, y en consecuencia, se

GENERALITAT  
VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO

964 533399

ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

desestima la apelación por este motivo. Incluso aún prescindiendo de si las parcelas ostentaban o no la condición de solar antes de la aprobación del Programa, lo cierto es que según se desprende de la prueba practicada se trata de un suelo consolidado por la urbanización, sin que se haya siquiera cuestionado ni menos demostrado la insuficiencia o inadecuación de los servicios de que disponen las parcelas y, sin que quepa identificar el suelo urbano consolidado por la urbanización con el solar, pues el art. 14.1 de la Ley 6/98, de 13 de abril alude expresamente a la conversión en solares de los terrenos que ya son suelo urbano consolidado por la urbanización. Por tanto, de conformidad con todo lo expuesto, no está justificada la inclusión de las parcelas de los recurrentes en el ámbito de la Unidad de Ejecución a la que afecta el proyecto de reparcelación, pues ello supone su inclusión en un Programa de Actuación Integrada del que derivan unos deberes del propietario de suelo distintos de los regulados en el art. 14.1 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, para los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización.

Además, el hecho alegado por el Ayuntamiento de decisiones judiciales o jurisprudencia en otro sentido que han afectado al mismo Sector no es determinante, pues la situación de las fincas iniciales (como la alegada de la núm. 4) no es equiparable a la de la finca 35, pues sólo esta última se sitúa totalmente en suelo urbano consolidado, lo que no ocurre con las otras, todo lo cual abunda a la solución adoptada por esta Sala. En efecto, del proyecto se deriva que *"las fincas enumeradas como 4 y 5 son parte de fincas que participan en la UE A28-1 Redelimitada y se incluyen en el área reparcelable para la obtención de suelo del acceso nº1.."*, y en cambio de la 35 se dice que toda ellas es suelo urbano consolidado, lo que permite deducir (a la vista del proyecto de reparcelación que consta en el expediente) y como dicen los apelados que lo es en su totalidad. Y de lo que no hay duda es de que la distinta situación de las fincas o parcelas, dentro de un proyecto de actuación y gestión urbanística puede ser variado, lo que justifica o deriva en un tratamiento jurídico distinto que, evidentemente, se puede derivar de lo fáctico. Y así, no ya la misma situación jurídica de solar depende de la posible ubicación de una parcela (lo que no necesita mayor argumentación) por relación a su ubicación, lo que también es el caso del suelo urbano consolidado por la urbanización. La parcela 35 está en una situación distinta a la número 4 y 5, en todas las cuales la parcela no linda con una vía urbana como si es el caso de la número 35 que, tiene acceso a la C/ Serratilla, por el Oeste, con una vivienda unifamiliar aislada, todo lo cual deriva en un posible tratamiento jurídico distinto a otras del mismo sector que puede llevar, como debe, a excluirla del PAI, por lo anteriormente señalado.

**QUINTO.-** De conformidad con el art. 139.2 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, procede hacer imposición de costas en la presente apelación al haber sido desestimado el recurso.

Vistos los artículos citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación.

**FALLAMOS**

GENERALITAT  
VALENCIANA



964 533399

ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Desestimar el recurso de apelación num AP-856/2007, interpuesto como parte apelante por el Excmo. Ayuntamiento de Burriana, representado por Dña. Elena GIL BAYO y defendido por D. Fernando BADENES-GASSET Ramos, y por la Entidad VINARRAGELL SL, representada por Dña. Celia SIN SÁNCHEZ, y defendida por D. Fernando PERIS CORETE contra "Sentencia de fecha 29.12.2006 (Nº 285/2006), dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Castellón estimando el recurso contra resolución de 10.11.2003 del Ayuntamiento de Burriana por el que se aprobaba el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-28.1". **Se confirma la sentencia apelada.** Con imposición de costas.

A su tiempo y con certificación literal de la presente, devuélvase los autos al Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Castellón, para el cumplimiento y ejecución de la presente sentencia.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente del presente recurso, estando celebrando Audiencia Pública esta Sala, de la que, como Secretaria de la misma, certifico,

GENERALITAT  
VALENCIANA



MAGNÍFIC

AYUNTAMENT DE BURRIANA

AJUNTAMENT DE BURRIANA	
REGISTRE GENERAL	
Data	22/06/09
EIXIDA núm.	5748

SECCIÓN II  
 NEGOCIADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
 X:\Urbanismo\vnavarro\CONTENCIOSOS\A-28\p.o. 155.2005 EMILIO MARMANEU\notificación Decreto ejecucion sentencia UE A28 Marmaneu.doc

Comunio a usted que la Alcaldía Presidencia en la fecha que se expresa ha adoptado la siguiente resolución:

**"DECRETO.- Burriana, doce de junio de dos mil nueve.**

Vista la Sentencia número 285 de 29 de diciembre de 2006 (Procedimiento Ordinario 155-05), dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Castellón mediante y confirmada mediante desestimación del recurso de apelación AP-856/2007, según sentencia número 1501, de 2 de octubre de 2008, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de la Comunidad Valenciana, y por la que se anula el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-28.1 en el extremo en que incluye la parcela de aportación nº 35, titularidad de D<sup>a</sup>. Dolores González López y D. Emilio Marmaneu Martínez.

Visto el informe del Arquitecto Municipal de 16 de febrero de 2009, en el que se estima correcta y ajustada la cantidad de 20.796,55 € expresada por D<sup>a</sup>. Dolores González López y D. Emilio Marmaneu Martínez en su escrito de 9 de diciembre de 2008 (Reg. Entrada nº 17862), por el concepto de indemnización del suelo y vuelo afectado.

Visto igualmente el informe de la Jefa de la Sección de Urbanismo, de 4 de marzo de 2009, en el que se indica textualmente que "Considerando que D. Emilio Marmaneu Martínez percibió en fecha 13 de febrero de 2004 la cantidad de 7.819,12 € en concepto de indemnización por su finca, importe fijado en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-28.1, por lo que la cantidad pendiente de pago asciende a 12.977,43 €"

Visto el informe de la Intervención Municipal, de 11 de junio de 2009, sobre la existencia de consignación presupuestaria para atender el gasto en la partida presupuestaria 121.22608022 ("Indemnización a Terceros") del vigente Presupuesto Municipal 2009.

Y Considerando las atribuciones conferidas a la Alcaldía en el art. 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Alcalde-Presidente RESUELVE:

**Primero.- Ejecutar la Sentencia número 285, de 29 de diciembre de 2006 (Procedimiento Ordinario 155-05), dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Castellón y confirmada mediante desestimación del recurso de apelación número AP-856/2007, según sentencia número 1501, de 2 de octubre de 2008, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, y por la que se anula el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-28.1 en el extremo en que incluye la parcela de aportación nº 35, titularidad de D<sup>a</sup>. Dolores González López y D. Emilio Marmaneu Martínez en régimen de gananciales.**

**Segundo.- Autorizar y disponer el gasto, reconociendo la obligación y ordenando el pago a favor de D. Emilio Marmaneu Martínez, NIF 18.862.671-A, y D<sup>a</sup>. Dolores González López, NIF 18.871.791-5 con motivo de ejecución de la Sentencia del párrafo anterior, por un importe de 12.977,43 €, IVA incluido, con cargo a la partida 121-22608022 ("Indemnizaciones a Terceros") del vigente Presupuesto Municipal para 2009**

www.urbania.es · Placa Nabor, 1 · Teléfono 964 510662 · Fax: 964510655 · E-mail: burriana@urba.es · I.P.S. - F. 2003001 - 12330 BURRIANA (Castellón) - 46100



Tercero.- Dar traslado de la presente resolución al Juzgado de lo Contencioso-administrativo número dos de Castellón, para que tengan constancia del cumplimiento de la Sentencia recaída.

Cuarto.- Notificar la presente resolución a los interesados significando que contra la misma, como acto que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer, en el plazo de un mes desde su recepción, recurso potestativo de reposición ante esta Alcaldía Presidencia, o en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de esta jurisdicción de Castellón de la Plana."

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



Iluminada Blas Fornas  
de junio de 2009.

DOLORES GONZALEZ LOPEZ  
EMILIO MARMANEU MARTINEZ  
C/ RUBEN DARIO, 1  
12530 - BURRIANA

Recibi el original, a _____ de _____ de _____
Firma, _____
EMa _____ D.N.I. _____
D.O. _____

**ANEXO III**

CUADRO DE TABLA DE ADJUDICACIONES Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA



**COMPARATIVO DE LIQUIDACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN A-28.1 REDELIMITADA (BURRIANA)**

CONCEPTO	PROYECTO	LIQUIDACIÓN	DIFERENCIAL
Presupuesto Ejecución Material (PEM)	433.429,59 €	433.429,59 €	0,00 €
GG + BI (19 %)	82.351,62 €	82.351,62 €	0,00 €
<b>Presupuesto Ejecución Contrata (PEC)</b>	<b>515.781,21 €</b>	<b>515.781,21 €</b>	<b>0,00 €</b>
Gastos Generales (15 %)	77.367,18 €	77.367,18 €	0,00 €
Beneficio Urbanizador (7 % s/suma PEC + GG)	41.520,39 €	41.520,38 €	0,00 €
<b>Suma Presupuesto Obras</b>	<b>634.668,78 €</b>	<b>634.668,77 €</b>	<b>0,00 €</b>
Importe de Obra que asume el urbanizador	-25,44 €	-25,44 €	0,00 €
<b>Suma Presupuesto Obras a certificar</b>	<b>634.643,34 €</b>	<b>634.643,34 €</b>	<b>0,00 €</b>
Carga Financiera (7 %)	44.425,04 €	44.425,04 €	0,00 €
<b>Suma Coste Obras sin IVA</b>	<b>679.068,38 €</b>	<b>679.068,38 €</b>	<b>0,00 €</b>

**CUOTA URBANÍSTICA DE LOS PROPIETARIOS CON ADJUDICACIÓN**

Según la Cuenta de Liquidación Provisional, CLP, el coste de las obras, PEC más Gastos generales y Beneficio Urbanizador, asciende a 634.668,78 € sin IVA. De dicho importe, 25,44 € los asume el Agente Urbanizador por los ajustes en el cálculo de las cuotas individualizadas a los propietarios con derecho de adjudicación, repercutiéndoles el importe diferencial que asciende a 634.643,34 € sin IVA.

Sobre dicho importe se aplica el 7 % por pago en metálico, que asciende a 44.425,04 €, resultando un coste de obra de 679.068,38 € sin IVA, que es asumido por los propietarios con adjudicación, si bien el PAI establece que las diferencias de indemnización entre la columna 11 y la 17, que son 9.996,31 € son a cargo del urbanizador, por lo que deducido ese importe de los 679.068,38 € resultan 669.072,07 € que es el importe de la CLP de la columna 18 deducido el IVA de la columna 15.

Ese importe de 669.072,07 es idéntico al definido en la columna BASE IMPONIBLE Cuenta de Liquidación Definitiva reflejada dentro de este documento en el Anexo III, Cuadro de tabla de adjudicaciones y cuenta de liquidación definitiva.

Sin perjuicio de lo anterior, las cuotas individualizadas de la Cuenta de Liquidación Definitiva difieren respecto de las de la Cuenta de Liquidación Provisional en la repercusión proporcional de los 13.196,70 € correspondientes a la indemnización a Luis Parra y esposa, derivada de la Sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana 1.354/2005 a que se ha hecho referencia.

**CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA U.E. A-28.1**

**Febrero 2016**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN APROBADO 10-11-2003					SITUACIÓN JUNIO 2015					EJECUCIÓN SENTENCIA nº 1.354/2005 (Luis Parra)			BASE IMPONIBLE
Finca Adjudicada	Finca Registral	Adjudicatario/s	BASES Cuenta de Liquidación Provisional	Porcentaje de Cuota Urbanística en %	Finca Registral	Titular Registral	BASES Cuenta de Liquidación Provisional	Porcentaje de Cuota Urbanística en %	Indemnización a cobrar	Indemnización a pagar	Base imponible	Saldo	BASE IMPONIBLE Cuenta Liquidación Definitiva
M1-1	52.820	Juan Salvador Vicent Dolores Prades Bort	1.694,05	0,2707%	52.820	Juan Salvador Vicent Dolores Prades Bort	1.694,05	0,2707%	13.196,70 €	35,72 €	35,72 €	35,72 €	1.729,77 €
M1-2	52.821	María Saldomé Miró Vilari Enrique Madés Copella	13.898,05	2,0819%	52.821	María Saldomé Miró Vilari Enrique Madés Copella	13.898,05	2,0819%		274,75 €	274,75 €	274,75 €	14.172,80 €
M1-3	52.822	Luis Ferrer Faced María Aricadna Ramia Chusti	6.084,17	0,9228%	52.822	Luis Ferrer Faced María Aricadna Ramia Chusti	6.084,17	0,9228%		121,78 €	121,78 €	121,78 €	6.205,95 €
M1-4	52.823	José Lobot Capella Isabel Sife Llorens	15.727,57	2,3545%	52.823	José Lobot Capella Isabel Sife Llorens	15.727,57	2,3545%		310,72 €	310,72 €	310,72 €	1.638,29 €
M1-5	52.824	María del Carmen Piqueras Rubio Pedro López Melio	11.126,35	1,6702%	52.824	María del Carmen Piqueras Rubio	11.126,35	1,6702%		220,41 €	220,41 €	220,41 €	11.346,76 €
M1-6	52.825	Pilar Vilari Ballester	23.573,96	3,4277%	52.825	José Mº Tomos Vives (50 %) Ivona Tomos Navarro (0,16666 %) Lorena Tomos Navarro (0,16666 %) Alejandro Tomos Navarro (0,16666 %) Francisca Vilari Ballester	23.573,96	3,4277%		121,04 € 40,35 € 40,35 € 40,35 € 210,28 €	121,04 € 40,35 € 40,35 € 40,35 € 210,28 €	121,04 €	24.026,31 €
M1-7	52.826	José Mº Tomos Vives Ampelia Navarro Mañez	23.768,54	3,3451%	52.826	José Mº Tomos Vives (50%) Ivona Tomos Navarro (0,16666 %) Lorena Tomos Navarro (0,16666 %) Alejandro Tomos Navarro (0,16666 %)	23.768,54	3,3451%		220,72 € 73,57 € 73,57 € 73,57 €	220,72 € 73,57 € 73,57 € 73,57 €	220,72 €	24.209,99 €
M1-8	52.827	Luis Parra Fuentes Pilar Ribes Ribes	26.872,76	3,9211%	52.827	Luis Parra Fuentes Pilar Ribes Ribes	26.872,76	3,9211%	-13.196,70 €	517,45 €	-12.679,25 €	517,45 €	14.193,51 €
M1-9	52.828	Rosa Fontanet Lleó	21.212,08	3,0376%	52.828	Rosa Fontanet Lleó	21.212,08	3,0376%		400,86 €	400,86 €	400,86 €	21.612,94 €
M1-10	52.829	Dolores Gifó Lleó José Masip Garcia	16.326,52	2,3276%	52.829	Dolores Gifó Lleó José Masip Garcia	16.326,52	2,3276%		307,17 €	307,17 €	307,17 €	16.633,69 €
M1-11	52.830	Geconso Promocions de la Mediterranea. S.L.	53.491,84	7,9822%	52.826 55.287 52.830	Mº Angelis Escolin Beltrán Juan Francisco Nadal Romero (50 %) Laura Davinia Garcia Hazell (50 %) Daniel Sanchez Boza (50 %) Wolfa Dolores Fdez Ballester (50 %)	53.491,84	2,6608%		351,12 € 175,57 € 175,57 € 175,56 € 175,56 €	351,12 € 175,57 € 175,57 € 175,56 € 175,56 €	351,12 €	54.545,23 €
M1-12b	52.832	Jochina Agrícola. S.A.	83.806,48	12,4929%	52.824 54.214 54.215 54.216 54.217 54.218 54.219 52.832	Gloria Gascoó Musoles José Miguel Ripollés Almela Miguel Cantovella Ferriz Enrique Lorenzo Cerduelo Porcar Marco Rovvithi Proceolpa, S.L.	83.806,48	2,6607%		270,18 € 243,03 € 235,06 € 227,09 € 220,36 € 452,93 €	270,18 € 243,03 € 235,06 € 227,09 € 220,36 € 452,93 €	270,18 €	85.445,12 €
M1-13	52.833	Vicentia Ferrer Burdeus Gustavo José Traver Torrent María Sonia Traver Torrent Manuel Traver Ferrer Pascual Traver Ferrer José Traver Ferrer	10.212,39	1,5338%	52.833	Caja Rural San José de Burriana Coop credito V.	10.212,39	1,5338%		202,41 €	202,41 €	202,41 €	10.414,80 €
M1-14	52.834	Juan José Montoliu Aymerich Ampelia Andrade Rodriguez	7.942,88	1,2685%	52.834	Juan José Montoliu Aymerich Ampelia Andrade Rodriguez	7.942,88	1,2685%		167,40 €	167,40 €	167,40 €	8.110,28 €

**CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA U.E. A-28.1**

**Febrero 2016**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN APROBADO 10-11-2003				SITUACIÓN JUNIO 2015				EJECUCIÓN SENTENCIA nº 1.354/2005 (Luis Parra)			BASE IMPOSIBLE	
Finca Adjudicada	Finca Registral	Adjudicatario/s	BASES Cuenta de Liquidación Provisional	Porcentaje de Cuota Urbanística en %	Finca Registral	Titular Registral	BASES Cuenta de Liquidación Provisional	Porcentaje de Cuota Urbanística en %	Indemnización a cobrar	Indemnización a pagar	Saldo	LIQUIDACIÓN DEFINITIVA
									13.196,70 €	Base Imponible		
M1-12a	52.831	Joaquina Agrícola, S.A.	63.792,65	9,5094%	54.208		33.142,74	4,9558%		654,00 €	654,00 €	33.796,75 €
M1-15	52.835	Joaquina Agrícola, S.A.	21.448,94	3,2180%	54.209		20.166,00	3,0154%		397,93 €	397,93 €	20.563,93 €
M1-16	52.836	Joaquina Agrícola, S.A. José Pedro, Ana M <sup>e</sup> , Carlos e Ignacio Felis David Carlos, Ricardo y M <sup>e</sup> Teresa Felis Ors Manuel Ujos Felis	28.546,44	4,2825%	54.210	Inversiones Inmobiliarias Canyves, S.A.U.	20.157,13	3,0141%		397,76 €	397,76 €	20.554,89 €
M1-17	52.837	Joaquina Agrícola, S.A. Manuel Ujos Felis	20.144,81	3,0170%	54.211 54.212 54.213		20.159,15 20.151,89 20.155,92	3,0144% 3,0133% 3,0139%		397,80 € 397,66 € 397,74 €	397,80 € 397,66 € 397,74 €	20.556,95 € 20.549,55 € 20.553,66 €
M2-1	52.839	José Vicente Guardino Rocco María Dolores Ancl Astuira	10.489,84	1,5667%	52.839	José Vicente Guardino Rocco María Dolores Ancl Astuira	10.489,84	1,5667%		206,76 €	206,76 €	10.696,60 €
M2-2	52.840	María Capella Molés Manuel Nebot Molés	2.832,43	0,4385%	52.840	María Capella Molés Manuel Nebot Molés	2.832,43	0,4385%		57,86 €	57,86 €	2.890,29 €
M2-3	52.841	Juan Miguel Ortiz Sanchez Andrea Angullo Sanchez	18.442,57	2,7408%	52.841	Juan Miguel Ortiz Sanchez Andrea Angullo Sanchez	18.442,57	2,7408%		361,70 €	361,70 €	18.804,27 €
M2-4	52.842	Francisco Marco Herraños M <sup>e</sup> Josefa Parra Gallego	10.491,80	1,5396%	52.842	Francisco José Marco Parra	10.491,80	1,5396%		203,17 €	203,17 €	10.694,97 €
M2-5	52.843	Teresa Guinot Soriano Arturo Rufino Guinot José Rufino Guinot Jorge Rufino Guinot M <sup>e</sup> Teresa Rufino Guinot	11.474,83	1,7623%	52.843	Teresa Guinot Soriano (50 %) Arturo Rufino Guinot (12,50 %) José Rufino Guinot (12,50 %) Jorge Rufino Guinot (12,50 %) M <sup>e</sup> Teresa Rufino Guinot (12,50 %)	11.474,83	1,7623%		116,28 € 29,07 € 29,07 € 29,07 € 29,07 €	116,28 € 29,07 € 29,07 € 29,07 € 29,07 €	11.707,39 €
M2-6a	52.844	Carmen Capella Vilator	4.596,99	0,6360%	52.960 52.961	Angel Diaz Rubio Eva María Sebastián Polcu José Francisco Domingo Pérez (50 %) María Dolores Ramon Colgado (50 %)	4.596,99	0,6360%		41,96 € 20,98 € 20,98 €	41,96 € 20,98 € 20,98 €	4.680,91 €
M2-6B	52.845	Carmen Capella Vilator	3.197,52	0,4424%	52.962 52.963	Asunción Franchdell Vives María Salvador Tomàs (50 %) José Sanchis Sobort (50 %)	3.197,52	0,4424%		29,19 € 14,59 € 14,59 €	29,19 € 14,59 € 14,59 €	3.255,89 €
M2-6C	52.846	Carmen Capella Vilator	10.448,42	1,4455%	52.953 52.954 52.955 52.956 52.957	Sergio Edo Pallares José Vte. Zaragoza Marín Esther Romero Monfort Vicente Javier Sanchez López (50 %) Cristina Moreno Prator (50 %) Miguel Roca Dobón Josefa Higuera Parra Vicente José Vilator Molgare M <sup>e</sup> Mercedes Regal Granero	10.448,42	1,4455%		25,47 € 25,47 € 12,73 € 12,73 € 12,73 € 25,47 € 25,47 €	25,47 € 25,47 € 12,73 € 12,73 € 12,73 € 25,47 € 25,47 €	10.539,18 €
M2-7	52.847	Joaquín García Escrich María Luz Rosell Riús	1.578,52	0,2189%	52.847	Joaquín García Escrich María Luz Rosell Riús	1.578,52	0,2189%		28,88 €	28,88 €	1.607,40 €

**CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA U.E. A-28.1**

**Febrero 2016**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN APROBADO 10-11-2003				SITUACIÓN JUNIO 2015				EJECUCIÓN SENTENCIA nº 1.354/2005 (Luis Parra)			BASE IMPOSIBLE Cuenta Liquidación Definitiva	
Finca Adjudicada	Finca Registral	Adjudicatario/s	BASES Cuenta de Liquidación Provisional	Porcentaje de Cuota Urbanística en %	Finca Registral	Titular Registral	BASES Cuenta de Liquidación Provisional	Porcentaje de Cuota Urbanística en %	Indemnización a cobrar	Indemnización a pagar	saldo	
M2-8	52.848	Elvira Vidal Gascó Juan Manuel Gil Borf	3.751,30	0,5220%	52.848	Elvira Vidal Gascó Juan Manuel Gil Borf	3.751,30	0,5220%	13.196,70 €	20,37 €	20,37 €	
					58.924	Ivana Gil Vidal Manuel Conseco Lera				29,19 €	29,19 €	
					58.925	Juan José Gil Vidal Carolina Aguilár Martínez				19,32 €	19,32 €	
						Ana González López (20 %)				47,80 €	47,80 €	
						Dolores González López (20 %)				47,80 €	47,80 €	
						Maria González López (33,3333 %)				79,66 €	79,66 €	
						Istús González López (6,6666 %)				15,93 €	15,93 €	
						José Luis González López (20 %)				47,80 €	47,80 €	
M2-9	52.849	Facunda Gregoria López Robles Ramiro González López	26.319,98	4,0156%	59.222		26.319,98	4,0156%		290,94 €	290,94 €	
					52.849	Luis Ferrer Faced María Antóna Romío Chusti						
					53.031	Raquel Nebot Capella				143,99 €	143,99 €	
					53.032	Maria Luisa Doménech Samper (50 %)				64,71 €	64,71 €	
					53.033	Gonzalo González Ferrer (50 %)				64,71 €	64,71 €	
					53.034	Roberto Nebot Melchor Francisca Vicent Gil				127,14 €	127,14 €	
					52.852	Rosa Mª Minguera Muñoz Rafael Jorge Esteve (50 %) María Sol Valero Ortiz (50 %)				302,95 €	302,95 €	
					60.077	Construcciones Sánchez Torregua, SL				117,33 €	117,33 €	
M3-2	52.852	Rafael Jorge Esteve María Sol Valero Ortiz	29.800,42	4,5913%	52.852	Rafael Jorge Esteve (50 %) María Sol Valero Ortiz (50 %)	29.800,42	4,5913%		302,95 €	302,95 €	
					60.078	José Joaquín Sánchez Torregua Rosario Beltrán Collarido				117,33 €	117,33 €	
M3-3	52.853	Juan José Montoliu Aymerich Ampelia Andrade Rodríguez	11.133,89	1,7782%	52.854	Agustín Borlillo Melchor (50 %) Pascual Borlillo Melchor (50 %)	11.133,89	1,7782%		183,50 €	183,50 €	
					53.322	Rafael Llopis Martí Mª del Carmen Valis Andrés				307,12 €	307,12 €	
M3-4	52.854	Agustín Borlillo Melchor Pascual Borlillo Melchor	18.341,09	2,7810%	52.855	Francisco Javier Vidal Moreno Esther Duñde Ballester	18.341,09	2,7810%		335,99 €	335,99 €	
M3-5	52.855	Francisco Javier Vidal Moreno Esther Duñde Ballester	31.373,07	4,8733%	SUMMA	SUMMA	669.072,07	100,0000%	-13.196,70	13.196,70 €	0,00 €	669.072,07 €

\* Todos los importes reflejados en la Cuenta de Liquidación Definitiva son en Bases Imponibles.

\* Queda reflejado en la tabla de Cuenta de Liquidación Definitiva, que el importe total de la indemnización a cobrar ahora por el Agente Urbanizador de -13.196,70 €, que es el importe que en su día abonó por sentencia judicial al Sr. Parra y esposa, y el importe total de las indemnizaciones a pagar por todos los propietarios que es de 13.196,70 €, se compensan entre sí, si bien, el saldo final individual de cada propietario aumenta en la parte proporcional de los 13.196,70 € que le correspondía según su porcentaje de cuota urbanística y disminuye únicamente en el caso del Sr. Parra. De este modo, resulta que el importe total de la Cuenta de Liquidación Provisional y el de la Cuenta de Liquidación Definitiva que son 669.072,07 € (sin IVA), no varía.