



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

Expte. Proyecto de Reparcelación Sant Gregori

**DECRETO.- Burriana, cuatro de agosto de dos mil once.**

**Vistas** las actuaciones seguidas en este Ayuntamiento en aras a la inscripción en el Registro de la Propiedad de Nules 1 del Proyecto de Reparcelación del Sector turístico residencial SUR-T-1 "Sant Gregori" del Plan General de esta Ciudad, aprobado por acuerdo de este Ayuntamiento Pleno de 4 de febrero de 2010 (BOP núm 23, de 23 de febrero de 2.010), y teniendo en cuenta que:

**I.** En fecha 31 de diciembre de 2.010 (Reg. Entrada nº 474, de 13 de noviembre de 2011) se emitió por el Registro de la Propiedad nº Uno de Nules Calificación Desfavorable a la inscripción registral del citado Proyecto de Reparcelación.

**II.** Por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 21 de marzo de 2011 se aprobó un Anexo nº 1 del Proyecto de Reparcelación del Sector Turístico Residencial SUR-T-1 "Sant Gregori", presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de febrero de 2011 (Reg entrada nº 2449) por D. Antonio Viedma Guillamón, en representación de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, como Urbanizador.

**III.** El citado Anexo nº 1 ha sido nuevamente objeto de calificación desfavorable, según escrito de 11 de abril de 2011 (RE 7222, de 14 de abril) del Registro de la Propiedad de Nules 1.

**IV.** En fecha 28 de abril de 2011 (RE 7939) se ha presentado por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA un Anexo nº 2 del Proyecto de Reparcelación del citado Sector, adjuntando asimismo certificado registral de dominio y cargas de nuevas fincas registrales no tenidas en cuenta.

**V.** Por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 11 de mayo de 2011 (BOP núm. 79, de 28 de junio de 2011) y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 177 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre (LUV), se ha concedido audiencia a los propietarios afectados por las rectificaciones y aclaraciones introducidas en el citado Anexo nº 2 del Proyecto de Reparcelación, habiéndose formulado alegaciones en el periodo concedido al efecto.

**Visto que**, respecto de las alegaciones formuladas por **D. José Vicente Tomos Granell** en fecha 31 de mayo de 2011 (RE nº 9985) se ha presentado escrito por la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA en fecha 25 de julio de 2011 (RE 13248), habiéndose emitido informe por el Sr. Arquitecto municipal en fecha 29 de julio de 2011, del siguiente tenor:

*"En el Anexo II del Proyecto de Reparcelación se subsana la omisión, respecto del Proyecto aprobado, de la afección a la Servidumbre de Protección de Costas de la parcela resultante 62-C.*

*D. José Vicente Tormos Granell, en calidad de copropietario de la citada finca 62-C, solicita una compensación económica por el perjuicio urbanístico ocasionado por la afección de Costas. En el escrito presentado no se cuantifica el valor económico del supuesto perjuicio ocasionado.*

*Urbanización Golf Sant Gregori, SA, como Urbanizador (RE 13248, de fecha 25/07/2011) ha presentado Informe de la anterior alegación, proponiendo su rechazo ya que la afección de Costas "no impide que se pueda materializar toda la edificabilidad asignada a dicha parcela", de acuerdo con los cálculos de edificabilidad referidos a la totalidad de la parcela adjudicada.*

**CONTESTACIÓN**

*Debe señalarse que la justificación aportada por el Urbanizador es correcta. No obstante, los cálculos deberían referirse a la situación más desfavorable que pueda producirse de acuerdo con los parámetros de la parcela y de la edificación establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Sant Gregori.*

*Al efecto, los cálculos no deben referirse a la totalidad de la parcela, sino a la parcela mínima edificable con la mayor superficie de afección de la Zona de Servidumbre de Costas. Dicha situación se produce obviamente para la porción de la parcela 62-C con fachada al Paseo Marítimo (primera línea de playa).*

*De acuerdo, con el artículo 1.3.1 de las Normas, la parcela mínima edificable es de 1.250,00 m<sup>2</sup>s.*

*Teniendo en cuenta la distancia de retranqueo a lindes, tanto frontales como laterales, de 5,00 m y la delimitación de la Zona de protección, la superficie de la parcela mínima edificable susceptible de ocupación resulta de 523,00 m<sup>2</sup>s.*

*Puesto que se permiten PB+3 pisos+ático, equivalente a 4,5 plantas aproximadamente, la edificabilidad con arreglo a la anterior superficie de ocupación y número de plantas máximo es de 2.353,50 m<sup>2</sup>t (= 523,00 m<sup>2</sup>s x 4,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). Dicha edificabilidad es mayor que la máxima permitida de 1.646,63m<sup>2</sup>t, resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad de la zona de 1,317304577 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a la parcela mínima (= 1.250,00 m<sup>2</sup>s x 1,317304577 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).*

*Para una edificabilidad de 1.646,63m<sup>2</sup>t y 4,5 plantas máximo, la ocupación de la parcela resulta de 365,92 m<sup>2</sup>s (= 1.646,63m<sup>2</sup>t/ 4,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), equivalente al 29,27% de la superficie de la parcela (=365,92 m<sup>2</sup>s x 100/ 1.250,00 m<sup>2</sup>s). Este porcentaje es inferior al 50% (porcentaje de ocupación máxima permitida, según dispone el artículo 1.32.a de las Normas).*

*En conclusión, sigue siendo cierta la afirmación del Urbanizador de que la afección de Costas "no impide que se pueda materializar toda la edificabilidad asignada a dicha parcela".*

*No obstante la conclusión anterior, debe señalarse que la superficie de 523,00 m<sup>2</sup>s de ocupación de parcela, según distancias de retranqueo a lindes y afección de Costas, equivale a un porcentaje del 41,84%. Dicho porcentaje es menor que el máximo permitido del 50%. En este sentido sí se produce una diferencia respecto a las parcelas no afectadas por la servidumbre legal de Costas.*

*Por ello, debe plantearse si el titular de la finca 62-C ha de recibir o no indemnización como compensación de una superficie de 102 m<sup>2</sup>s (= 625 m<sup>2</sup>s - 523,00 m<sup>2</sup>s ) que no puede ocupar, aunque sí que puede materializar el aprovechamiento atribuido en la reparcelación.*

*Cabe decir que la indemnización en los procesos reparcelatorios tiene carácter complementario. Esto es, entre otras finalidades, compensa las diferencias de adjudicación de las parcelas resultantes.*

*A este respecto, teniendo en cuenta, tal y como indica el Urbanizador, que la construcción más probable en la parcela sería la de un edificio con el mayor número de plantas posible, el menor porcentaje de ocupación de la parcela no supondría un impedimento para llevara a cabo dicha edificación. Asimismo, puede decirse que el precio en el mercado de la parcela de que se trata no es diferente al de la misma parcela no afectada por la Servidumbre de Protección de Costas.*



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

*En resumen, la reducción de la ocupación efectiva de la parcela no tiene incidencia en el valor de la parcela. Esta circunstancia no afecta al aprovechamiento, siendo posible llevar a cabo la edificación de la parcela con la edificabilidad adjudicada.*

*Por ello, en este caso no procede compensar diferencias de valor derivadas de la afección de Costas. Se propone **rechazar** la alegación formulada."*

Visto que en la calificación desfavorable emitida por el Registro de la Propiedad de Nules 1 (RE 7222) se solicitaba aclaración sobre la certificación de los enlaces exteriores "Sant Gregori".

Por todo lo expuesto, esta Alcaldía Presidencia, haciendo uso de la facultad otorgada por el dispositivo décimo del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de febrero de 2010, de aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, **RESUELVE:**

**Primero: Desestimar** las alegaciones formuladas por D. José Vicente Tomos Granell en el periodo de audiencia concedido al efecto, en base a las consideraciones trascritas en la parte expositiva de la presente resolución.

**Segundo.- Aprobar** el documento Anexo nº II del Proyecto de Reparcelación del Sector Turístico Residencial SUR-T-1 "Sant Gregori", presentado por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en fecha 28 de abril de 2011 (Reg. Entrada nº 7939), que contiene rectificaciones al Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de febrero de 2010, al objeto de posibilitar su inscripción registral.

**Tercero.- Solicitar** al Sr. Registrador de la Propiedad de Nules la cancelación de la afección de la finca registral 3122 al Proyecto de Reparcelación del Sector Turístico Residencial SUR-T-1 "Sant Gregori", habida cuenta que la finca que queda afectada por este concepto es la registral 55747, aportada 814 del citado Proyecto de Reparcelación.

**Cuarto.- Ordenar** la comunicación de esta resolución al órgano competente de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

**Quinto.- Ordenar** la publicación de esta resolución en el Boletín Oficial de la Provincia y, una vez firme en vía administrativa, remitir certificado del mismo al Registro de la Propiedad de Nules.

**Sexto.-** Notificar el presente acto a los interesados significándoles que contra el mismo, por poner fin a la vía administrativa, podrá interponer, en el plazo de un mes, 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y el art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Lo resolvió la Alcaldía Presidencia en el lugar y fecha arriba indicados lo que, como Secretaria, certifico.



