



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

Sección Segunda

Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo

C:\Documents and Settings\scabedo\Configuración local\Archivos temporales de Internet\Content.IE5\YTWB284T\Certificado_acuerdo_aprobación.doc

DOÑA ILUMINADA BLAY FORNAS, secretaria del Magnífico Ayuntamiento de Burriana,

CERTIFICO: Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 4 de febrero de 2010, adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL TURÍSTICO SUR-T-1 "SANT GREGORI" DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA

La Secretaria da cuenta de dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, de fecha 28 de enero de 2010, del siguiente tenor:

"Visto el expediente que se está tramitando en este Ayuntamiento en orden a la aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente al Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Sector de Suelo Urbanizable residencial Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" del Plan General de Burriana, presentado por la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, S.A. en fecha 20 de agosto de 2009, y los siguientes

Antecedentes.....

I. El Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 Sant Gregori de Burriana fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Burriana, en sesión celebrada el 17 de enero de 2005. Dicho Programa se acompaña del Plan Parcial de mejora por el que se ordena pormenorizadamente el ámbito del sector Sant Gregori, y que fue objeto de aprobación definitiva mediante acuerdo plenario de la misma fecha. La adjudicación de la condición de agente urbanizador recayó sobre la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, S.A.

II. El 6 de octubre de 2005, se acordó por el Pleno del Ayuntamiento la cesión de la condición de agente urbanizador a favor de la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, S.A.

III. En fecha 17 de mayo de 2006, mediante Decreto de la Alcaldía se acordó la aprobación del Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución, que fue publicada en el DOCV de fecha 23 de noviembre de 2006 y en el BOP de fecha 28 de noviembre de 2006. Notificada dicha aprobación a los propietarios afectados, en virtud de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante, la LUV) se les da traslado para que en el plazo de dos meses se manifiesten acerca de la modalidad de retribución escogida.

IV. El Proyecto de Reparcelación fue depositado en el Ayuntamiento de Burriana en fecha 18 de julio de 2007, y sometido a información pública por el agente urbanizador a través de la Notaría de D^a Ana Valdivieso Gago. Se procede a su publicación en el DOCV nº 5578 de 16 de agosto de 2007, y diario El Mundo de fecha 6 de agosto de 2007; si bien, previamente se había procedido a la notificación a los afectados mediante remisión por correo certificado con fecha de salida de 27 de julio de 2007. El 15 de noviembre de 2007 se publica en el BOP de Castellón a los que no pudieron ser notificados. El 11 de enero de 2007 y 1 de junio del mismo año se expiden el primer y segundo certificado de dominio y cargas por el Registro de la Propiedad de Nules.

En fecha 13 de octubre de 2008 el agente urbanizador aporta al expediente el Acta notarial de la que se colige la tramitación del Proyecto de Reparcelación según lo dispuesto en el artículo 416 del Decreto 76/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación y gestión Territorial y urbanística (en adelante, el ROGTU).

V. A la vista de las alegaciones presentadas en dicho periodo de información pública (130) y estando las mismas fundamentalmente encaminadas a discutir la adjudicación, la inaplicación de los criterios y otras cuestiones de índole sustancial, en enero de 2008 se emite informe por la asistencia técnica, Amparo Baixauli, S.L., en el que se concluye que el documento debe completarse en varios puntos.

VI. En el mes de junio de 2008 se emite informe de la misma asistencia técnica acerca de las alegaciones vertidas en dicho periodo de información pública.

VII. Por Decreto de la Alcaldía de fecha 1 de agosto de 2008 se requiere al agente urbanizador para que en el plazo de dos meses presente el documento corregido. Dicho documento, acogiendo las modificaciones exigidas, fue entregado en el Ayuntamiento de Burriana con fecha 3 de octubre de 2008 y sometido a audiencia de todos los propietarios por el plazo de 15 días, mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 4 de noviembre de 2008. Las

notificaciones fueron efectuadas mediante correo certificado con salida el 7 de noviembre de 2008 y BOP de Castellón de fecha 25 y 29 de noviembre del mismo año. El 29 de octubre de 2008 se aporta por el agente urbanizador el Certificado de dominio y cargas de fincas afectas al sector no tenidas en cuenta con anterioridad, así como la desafectación de otras incluidas en el ámbito anteriormente por error.

Durante dicho periodo de audiencia se formularon 75 alegaciones que fueron objeto de nuevo informe de la asistencia técnica de 4 de febrero de 2009. A resultas del mismo se procede a requerir al agente urbanizador en fecha 4 de abril de 2009 para que, de conformidad con el mismo, proceda a realizar las correcciones oportunas al Proyecto de Reparcelación, debiendo hacer entrega de dicho documento en el plazo de 1 mes.

VIII. El documento corregido como Texto Refundido fue entregado en el Ayuntamiento en fecha 8 de abril de 2009 y sometido a audiencia de los propietarios que habían sufrido modificaciones en sus adjudicaciones o valoraciones, mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 23 de abril de 2009, por un plazo de quince días. Las notificaciones se realizaron mediante correo certificado con salida el 24 de abril de 2009 y BOP de Castellón de fecha 4 de junio de 2009.

Durante dicho periodo de audiencia se han presentado 31 alegaciones, correspondientes a 24 propietarios.

IX. Con fecha 16 de julio de 2009 se emite por la asistencia técnica informe jurídico el Texto refundido del Proyecto de Reparcelación, entregado en fecha 9 de abril de 2009, en el que se concluye que se deben subsanar las siguientes cuestiones:

Corregir la morfología de las parcelas 261.1 y 261.2 Completar la ficha de indemnización de la parcela en la que se ubica la caseta, contemplando la existencia de la misma.

Contemplar la situación jurídica de las instalaciones de PISCICULTURA MARINA MEDITERRÁNEA, S.A. con la opción que corresponda:

De haber concesión, descripción de las instalaciones que se mantienen en la Ficha de Finca Adjudicada Zona Verde, con mención a la concesión. Y en la ficha de valoraciones, identificando los elementos indemnizables.

De no haber concesión, con la inclusión de la valoración de la totalidad de los derechos indemnizables por la exclusión de todas las instalaciones afectadas por Sant Gregori.

Contemplar la indemnización por realojo de D. Pascual Vicent Rubio y completar la ficha de valoración incluyendo la caseta del motor y el pozo.

Incluir la indemnización por traslado de D. Manuel Salvador Sanchez.

El Proyecto deberá corregir el ámbito configurado por las siguientes parcelas: 908, 909, 910, 911.1, 911.2, 911.3 y 911.4, todas ellas de titularidad de Arción y Cuatre Carreres, adecuando las fichas aportadas y las superficies de dichas fincas a la realidad física.

Incluir como propietarios registrales a todos aquellos que hayan acreditado la inscripción de su título en el Registro de la Propiedad.

Incluir valoraciones de caseta, balsa y palmera localizadas en la parcela de D. Jose Manuel Seglar Juan.

Completar el expediente con: acreditación de la solvencia financiera del agente urbanizador y cuadro de propietarios mayoritarios del sector con derechos sobre la zona del campo de golf.

Corregir en el documento la medición de la parcela 203 del Polígono 11 (Aportada 102). La alegación fue estimada pero no se ha plasmado en el Texto Refundido. Le corresponde la superficie que demanda, es decir 1.778 m².

X. Con fecha 24 de julio de 2009 se solicita por Urbanización Golf Sant Gregori, S.A., posponer la presentación de la garantía para asegurar el compromiso de construcción del Campo de golf del sector hasta el momento en que se inscriba el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad y con anterioridad a empezar las obras de construcción del campo de golf.

XI. Mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 6 de agosto de 2009 se notifica al agente urbanizador el informe jurídico de fecha 16 de julio y se le requiere para que proceda a realizar las subsanaciones exigidas en el mismo en un plazo de un mes.

El 20 de agosto de 2009 tiene entrada en el Ayuntamiento de Burriana el Texto refundido corregido junto con la siguiente documentación:



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

Sección Segunda

Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo

C:\Documents and Settings\scabedo\Configuración local\Archivos temporales de Internet\Content.IE5\YTWB284T\Certificado_acuerdo_aprobación.doc

- Certificación de capacidad económica y solvencia financiera de Urbanización Golf Sant Gregori, S.A. emitida por Caja Rural San José de Burriana, S. Coop. de Crédito, emitida con fecha 31 de julio de 2009.*
- Certificación de capacidad económica y solvencia financiera de Urbanización Golf Sant Gregori, S.A., emitida por Banesto con fecha 30 de julio de 2009.*
- Certificación de capacidad económica y solvencia financiera de Urbanización Golf Sant Gregori, S.A. emitida por Bancaja con fecha 10 de febrero de 2009.*
- Certificado de la Agencia Tributaria en el que se hace constar que Urbanización Golf Sant Gregori se halla al corriente de las obligaciones tributarias.*
- Copia de la notificación de resolución del expediente de concesión de reutilización de aguas depuradas procedentes de la EDAR de Burriana, con destino a uso recreativo de fecha 6 de febrero de 2009 y notificación de información pública del mismo en fecha 13 de marzo de 2009.*
- Cuadro en el que se desglosan los importes correspondientes a los costes de urbanización de los propietarios que retribuyen en terrenos y de aquellos cuyo aprovechamiento se adjudica el agente urbanizador en virtud del artículo 402.2 del ROGTU.*
- Carta de pago acreditativa de la presentación de los avales originales en la Tesorería del Ayuntamiento de Burriana en cumplimiento de lo exigido en el artículo 427.2 del ROGTU por importe de 73.753,24 €, 75.000 € y 50.000 €, como garantía definitiva para responder al pago de las cuotas de urbanización correspondientes a las parcelas adjudicadas nº 30.1D, 29.3D, 25.1D, 29.3J y 51B.*
- XII. En fecha 28 de agosto de 2009 se emite informe de la asistencia técnica en el que se concluye que a la vista de la documentación presentada por Urbanización Golf Sant Gregori, S.A. en fecha 20 de agosto de 2009, en relación con el informe emitido por dicha asistencia técnica en fecha 16 de julio de 2006, se consideran corregidas las deficiencias detectadas en dicho informe por lo que procede la aprobación definitiva del documento.*
- XIII. El 3 de septiembre de 2009 el Ayuntamiento Pleno aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de la Manzana 44 del Plan Parcial Golf Sant Gregori, que se publica en el BOP Castellón de fecha 8 de octubre de 2009.*
- XIV. La mercantil Piscicultura Marina Mediterránea, S.A. ha solicitado la concesión sobre dominio público para el mantenimiento de las instalaciones de las que actualmente dispone en el subsuelo de la parcela destinada a Parque Público que va a ser objeto de cesión al Ayuntamiento. El otorgamiento de dicha concesión se llevó a cabo mediante acuerdo plenario adoptado en fecha 3 de septiembre de 2009.*
- XV. Con fecha 4 de septiembre de 2009 se aportan por el agente urbanizador los resguardos de depósito correspondientes a los titulares desconocidos no adjudicados según la Cuenta de liquidación.*
- XVI. Por el Área Económica, Intervención, de este Ayuntamiento de Burriana se ha emitido informe, de fecha 5 de octubre de 2009, en el que se concluye "Emitir informe desfavorable al vulnerar el ordenamiento jurídico de conformidad con lo expuesto en los informes de los técnicos municipales y que se adjuntan al presente como Anexos. Igualmente se informa de la ausencia de crédito presupuestario, a fecha de hoy, para atender el gasto resultante. A la vista de lo cual, y de conformidad con el artículo 215 del TRLHL se formula reparo de legalidad y con los efectos previstos en el artículo 216.2 de la citada Ley".*
- XVII. El 29 de diciembre de 2009 por la Directora General de Gestión del Medio Natural se emite la resolución por la que se modifica la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial del sector Golf Sant Gregori de Burriana con ocasión de la conservación del galápagos europeo, detectada con posterioridad a dicha resolución anterior, y que completa la misma en lo siguiente:*
- 1.- Que de las alternativas evaluadas en el estudio de Impacto Ambiental complementario, la que ofrece mayores garantías de calidad y viabilidad a largo plazo para la supervivencia de la especie, es la creación de una reserva de galápagos con conexión con el Paraje Natural Municipal "Clot de la Mare de Deu" y con las zonas del campo de golf naturalizadas.*
- 2.- Que la traslocación de la colonia del Galápagos Europeo conllevará la concesión de una autorización por parte de la Dirección General y, tramitada por el Servicio de Biodiversidad, en la que se deben cumplir una serie de*

requisitos.

3.- Que mientras la zona de reserva para ubicar la colonia del Galápago Europeo no esté terminada, se debe seguir manteniendo el hábitat actual donde se ubica la especie.

El ámbito identificado como hábitat actual del galápago abarca una superficie de 11,51 ha. que se ha identificado en la Fig.10 (pag.33) del Estudio de población de galápago europeo que forma parte del Estudio de Impacto Ambiental y documentos anejos al mismo.

La localización actual del hábitat se superpone sobre la trama, aprobada por el Plan Parcial, correspondiente a las Manzanas M.49.1 y M.49.2, la mitad de la M.40 y la totalidad de las M.51 y M.61, con un tramo del Bulevar que discurre paralelo a la costa.....

XVIII. La concesión administrativa para el Proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo del sector Golf Sant Gregori se encuentra pendiente en el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino de la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental y cuyo Estudio de Impacto Ambiental fue sometido a información pública mediante publicación en el BOP de Castellón de fecha 17 de octubre de 2009.

XIX. Las obras de conexión viaria con la CV-18, hasta alcanzar la nueva glorieta situada junto al cementerio de Burriana, incluyendo el tramo de la carretera CV-1850 comprendido entre la actuación y el riu Sec, están contempladas como carga de urbanización del sector. El Proyecto de Reparcelación contempla la previsión de los justiprecios a abonar a los propietarios, si bien la cuantía definitiva, a resultas de la resolución del expediente de tasación conjunta y las resoluciones del Jurado de expropiación, se incluirán en la Cuenta de Liquidación definitiva.

XX. Con fecha 24 de noviembre de 2009 se solicita por la Alcaldía a esta asistencia externa la modificación de la propuesta de acuerdo a la vista de la documentación que adjunta se remite (Informe de Intervención, calendario de pagos, escrito de la Directora General de Gestión del Medio Natural de fecha 16 de noviembre de 2009).

A la vista de dicha solicitud se emite informe de fecha 22 de diciembre de 2009 aclarando las cuestiones suscitadas en el expediente con ocasión de la documentación remitida.

A la vista de los antecedentes expuestos, y de los informes de fecha 16 de julio, 28 de agosto y 22 de diciembre de 2009, suscritos por la asistencia técnica al Ayuntamiento Amparo Baixauli, S.L., acerca del Proyecto de Reparcelación, el expediente administrativo y las alegaciones presentadas, que se adjuntan como Anexo y que fundamentan la presente propuesta.

Considerando que la reparcelación forzosa tiene por objeto regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas, materializar la distribución de beneficios y cargas y retribuir al urbanizador por su labor y adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, según proclama el artículo 169 de la LUV.

Considerando que el principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se traduce en el correspondiente deber legal de todo propietario de ceder gratuitamente el terreno preciso para la materialización de la parte del aprovechamiento que corresponde a la comunidad por este concepto (Art. 47 CE, en relación con los artículos 14.2.c) y 18.4 LRSV).

Considerando que en el ámbito de la Comunidad Valenciana, la técnica de la recuperación de plusvalías se concreta en la obligatoriedad de cesión de terrenos que representen el 10% del aprovechamiento susceptible de apropiación. (Art. 19 de la Ley 14/97, de 26 de diciembre de la Generalitat Valenciana) de manera que al Ayuntamiento se le adjudica en ejecución y desarrollo del PAI Unidad de Ejecución del Sector de Suelo Urbanizable residencial Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" la parcelas edificables 10.A, 16.A, 17.A, 19.2.A, 19.3.A, 20.1.C, 23.F, 34.1.A, 39.1.A, 39.2.A, 40.D, 42.A, 43.D, 53.A, 54.A, 57.B, equivalentes a dicho excedente de aprovechamiento.....

Considerando que de conformidad con el artículo 23.b) de la LUV y 387 del ROGTU, la administración actuante debe contribuir a las cargas de urbanización en la parte proporcional que le corresponda por este concepto. Dado que el presente procedimiento de programación se inició con posterioridad al 1 de julio de 2007, no le resulta de aplicación lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio, de conformidad con la Disposición transitoria primera del Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell,



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

Sección Segunda

Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo

C:\Documents and Settings\scabedo\Configuración local\Archivos temporales de Internet\Content.IE5\YTWB284T\Certificado_acuerdo_aprobación.doc

de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.

Considerando que en el Proyecto de Reparcelación se concreta que el Ayuntamiento retribuye al Urbanizador en metálico, de conformidad con el Acuerdo plenario adoptado en fecha 31 de julio de 2008. En este sentido, las fincas de resultado adjudicadas al Ayuntamiento quedan afectas al pago de 10.479.118,36 € + 16% IVA en concepto de cargas de urbanización y 1.000.438,95 € + 16% IVA en concepto de indemnizaciones, lo que alcanza un total de 11.479.557,32 € + 16% IVA, según se refleja en la cuenta de liquidación provisional.

Considerando que, en base a lo informado por la Intervención municipal, la aprobación de este Proyecto de Reparcelación no debe prejuzgar en ningún caso la corrección de las aplicaciones tributarias que efectúa el Agente Urbanizador en la cuenta de liquidación provisional del mismo.

Considerando que el Ayuntamiento de Burriana, de forma inmediatamente posterior a la aprobación de este Proyecto de Reparcelación, pretende suscribir con el agente urbanizador convenio urbanístico en el que quedan establecidas las condiciones en que la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SAN GREGORI, S.A. anticipa la cuota 0 de las Cargas de urbanización y el IVA que corresponda con que quedan gravadas las parcelas resultantes que se adjudiquen al Ayuntamiento de Burriana, en el Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1 "SANT GREGORI" de este municipio, así como la forma en que se procederá a la devolución del referido anticipo y el régimen de garantías establecido que garantizan dicha devolución.

A resultas de dicho convenio se considera que el Pleno puede discrepar del reparo de legalidad formulado por el informe de Intervención en relación con la ausencia de crédito presupuestario para atender al pago de las cuotas derivadas de la reparcelación, tal y como dispone el artículo 217.2 del RDL 2/2004 por el que se aprueba el TR de la Ley de Haciendas Locales.

Considerando que el Agente Urbanizador ha prestado las garantías exigidas en el artículo 427.2 del ROGTU de manera que al aprobarse la reparcelación asegura la efectiva conversión en solares de las parcelas de aquellos propietarios que le retribuyen en terrenos, sin perjuicio de los posteriores afianzamientos respecto del cobro de las cuotas de urbanización. En el presente proyecto de Reparcelación retribuyen en terrenos los propietarios de las parcelas adjudicadas nº 30.1D, 29.3D, 25.1D, 29.3J y 51B.

Considerando que el agente urbanizador ha ejercido el derecho que le otorga el artículo 402.2 del ROGTU, compensando con dinero el aprovechamiento correspondiente a los bienes enumerados en el artículo 401.3 del ROGTU, por lo que acredita ante este Ayuntamiento la efectiva compensación económica resultante de las fincas aportadas nº 11, 344, 819, 822, 914, 915, 917, 991, 1049.3 mediante resguardo de ingreso en la Caja General de Depósitos de la cantidad de 47.528,94 €.

Considerando que el Urbanizador deberá acreditar ante este Ayuntamiento haber indemnizado a aquellos propietarios que resultan ser acreedores netos, según la cuenta de liquidación provisional obrante en el Proyecto de reparcelación, con carácter previo a la ocupación de sus fincas, según dispone el artículo 176.6 de la LUV, si bien el artículo 332.1.e) del ROGTU matiza que dicho pago debe efectuarse con anterioridad al acta de replanteo

Considerando que se ha dado cumplimiento a los trámites previos a la aprobación del Proyecto de Reparcelación previstos en el artículo 177 y ss. de la LUV y 416 del ROGTU, habiéndose el mismo sometido a información pública, solicitado la certificación registral de dominio y cargas y concedido audiencia a los titulares registrales y a los afectados por modificaciones introducidas en el Proyecto.

Considerando que el contenido del Proyecto de reparcelación se ajusta a lo exigido por los artículos 175 y ss. de la LUV.

Considerando que el artículo 177.2 de la LUV exige que las resoluciones que pongan fin al procedimiento reparcelatorio deben ser motivadas y decidir sobre todas las cuestiones planteadas en el expediente. Dicha norma exige que la resolución se pronuncie acerca de los aspectos que deben ser contenidos por el título inscribible, siquiera sea por referencia a los contenidos del Proyecto. En su virtud este acuerdo aprobatorio incorpora como parte integrante del mismo el documento de Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de fecha 20 de agosto de 2009, sometido a aprobación definitiva y el contenido de los informes emitidos por la asistencia técnica Amparo Baixauli, SL. en fecha 16 de julio, 28 de agosto y 22 de diciembre de 2009.

Considerando que la Declaración de Impacto Ambiental de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del sector Golf Sant Gregori, emitida en fecha 18 de junio de 2003, imponía en su apartado segundo, como condicionantes de obligado cumplimiento en la realización de las obras y funcionamiento de la actividad, en lo que ahora concierne, los siguientes:

Aprobación del Plan Especial del Clot de la Mare de Deu.- Dicho Plan especial fue aprobado por la CTU de Castellón en sesión celebrada el 13 de abril de 2005.

El campo de golf y sus instalaciones estarán supeditadas a la obtención de la concesión de agua de riego procedente de la EDAR de Burriana para uso recreativo, por la Confederación Hidrográfica del Júcar.- Dicha concesión fue otorgada mediante Resolución de la Presidencia de la CHJ de fecha 21 de enero de 2009, publicada en el BOP de Castellón de fecha 28 de abril de 2009.

Con anterioridad al inicio de las obras se deberá obtener de la CHJ la concesión de volumen de agua necesario para abastecer a la población prevista en el suelo residencial del sector.- La suficiencia de agua para el abastecimiento de la población prevista en el sector Sant Gregori está acreditada por el escrito de la CHJ de fecha 18 de noviembre de 2008.

Se obtendrá la autorización de vertido por parte de la CHJ de las aguas residuales y pluviales a verter sobre la canalización de nueva construcción prevista en el Estudio de Inundabilidad, no permitiéndose vertidos sobre el Clot de la Mare de Deu. De igual modo, los vertidos previstos sobre el mar deberán obtener autorización de vertido por parte de la Conselleria competente, previamente al desarrollo de la actuación.- Deberá resolverse durante la realización de las obras y antes del inicio de la actividad.

Considerando que la aprobación del Proyecto de Reparcelación conlleva el inicio de los plazos para la ejecución de la obra urbanizadora en atención a lo estipulado en el Convenio de fecha 29 de junio de 2005, y no habiendo sido resuelta en este momento la concesión sobre la zona de dominio público marítimo terrestre afectada por las obras de regeneración de la playa y paseo marítimo, no concurre título habilitante para el inicio de las obras de urbanización en éste ámbito. Así mismo, de conformidad con el contenido de la modificación de la DIA del Plan Parcial, emitida con fecha 29 de diciembre de 2009, mientras la nueva zona de reserva del galápagos europeo no esté terminada se deberá seguir manteniendo el hábitat actual, lo que supone la suspensión de la ejecución de las obras en este ámbito.

Considerando que el Convenio suscrito entre este Ayuntamiento y el agente urbanizador en fecha 29 de junio de 2005 establece en su estipulación IV.d) Garantías de ejecución de compromisos, la de que el agente urbanizador debe garantizar 3.000.000 € para asegurar el compromiso de construcción del campo de golf, caso de adjudicarse el mismo al urbanizador en la reparcelación. Dicha garantía debe depositarse antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

El agente urbanizador ha solicitado que se posponga la aportación de dicha garantía hasta el momento en que se inscriba el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, sustentando su pretensión en que las obras en dicho ámbito solo se iniciarán producida dicha inscripción, al objeto de evitar la paralización de las mismas en el supuesto de que los propietarios se opusieran a su ocupación.

El Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Burriana y el agente urbanizador contiene las estipulaciones que rigen la obra urbanizadora que en ejercicio indirecto de la función pública debe acometer el agente urbanizador, de conformidad con el acuerdo plenario de adjudicación. La garantía que se exige en la estipulación IV.d) del convenio no se contemplaba en la proposición jurídico económica objeto de aprobación definitiva, pero forma parte de los compromisos asumidos por el agente urbanizador.

Dicha estipulación puede ser objeto de modificación en los términos propuestos, mediante habilitación por acuerdo plenario, como órgano competente para la aprobación del procedimiento de programación del que forma parte el mencionado Convenio.

Considerando que el artículo 21.1.j) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 423.8 del ROGTU confieren al Alcalde Presidente la competencia para aprobar los instrumentos de gestión urbanística, y resultando, no obstante lo anterior, que en el presente Proyecto se están adquiriendo bienes de propiedad municipal sin que tal circunstancia esté prevista en el Presupuesto, por lo que su aprobación es una atribución



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

Sección Segunda

Negociado de Ordenación del Territorio y Urbanismo

C:\Documents and Settings\scabedo\Configuración local\Archivos temporales de Internet\Content.IE5\YTWB284T\Certificado_acuerdo_aprobación.doc

del Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con el artículo 22.2.o) del citado texto legal.

Por todo lo expuesto visto el informe de la Intervención municipal y de conformidad con la propuesta formulada por la asistencia técnica contratada por el Ayuntamiento de Burriana, Amparo Baixauli, S.L. en fecha 25 de enero de 2010 y con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, el Ayuntamiento Pleno ACUERDA:

Primero.- Asumir los informes técnicos emitidos por la asistencia técnica Amparo Baixauli, S.L de fecha 16 de julio, 28 de agosto de 2009 y 22 de diciembre de 2009.

Segundo.- Estimar y desestimar las alegaciones formuladas en el procedimiento en base a las consideraciones efectuadas en el informe de la asistencia técnica de fecha 16 de julio de 2009.

Tercero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Sector de Suelo Urbanizable residencial Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" del Plan General de Burriana, presentado por la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori S.A. el 20 de agosto de 2009.

Cuarto.- Suspender la eficacia del Proyecto de Reparcelación para el inicio de las obras de urbanización en el ámbito afectado por el hábitat actual del galápagos europeo, descrito en el Antecedente XVII, hasta que la zona destinada a su reserva no esté terminada.

Quinto.- Suspender la eficacia del Proyecto de Reparcelación para el inicio de las obras de urbanización del Proyecto de regeneración de la playa y paseo marítimo hasta el otorgamiento de la concesión sobre el dominio público marítimo terrestre y aprobación por el Ministerio competente.

Sexto.- Inscribir en el Inventario del Patrimonio municipal las parcelas adjudicadas 10.A, 16.A, 17.A, 19.2.A, 19.3.A, 20.1.C, 23.F, 34.1.A, 39.1.A, 39.2.A, 40.D, 42.A, 43.D, 53.A, 54.A, 57.B. como bienes inmuebles patrimoniales afectos al Patrimonio Municipal de Suelo y los suelos dotacionales públicos (CT 1 a 39, EQ 1 a 11, RV, SJL y PQL-SGE) como bienes de dominio público.

Séptimo.- Consignar en el Presupuesto Municipal la cantidad de 13.316.286,49 €, IVA incluido, que resulta en la Cuenta de Liquidación provisional como importe a satisfacer por el Ayuntamiento en concepto de cuotas de urbanización.

Octavo.- Facultar a la Alcaldía Presidencia para modificar el convenio que rige el programa de Actuación Integrada de forma que se establezca que la garantía para asegurar el compromiso de ejecución del campo de golf por el agente urbanizador, como adjudicatario de dicha parcela, se deposite en el Ayuntamiento de Burriana en el plazo improrrogable de 10 días desde que le sea notificada la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

Noveno.- El agente urbanizador deberá asumir la indemnización por los justiprecios derivados del Proyecto de Expropiación por Tasación conjunta de las obras de enlaces exteriores en la cantidad que exceda de la partida inicialmente prevista por este concepto en las cargas de urbanización del sector, sin perjuicio de su derecho al resarcimiento posterior con cargo al resto de propietarios según resulte en la Cuenta de Liquidación definitiva. ...

Décimo.- Facultar a la Alcaldía Presidencia para suscribir el correspondiente documento público que exprese el contenido del Proyecto de Reparcelación y las correcciones que en el mismo deban ser introducidas con ocasión de lo exigido por el Sr. Registrador de la Propiedad, en orden a su correcta inscripción en el Registro de la Propiedad.

Undécimo.- Facultar a la Alcaldía Presidencia para suscribir el correspondiente convenio urbanístico con el agente urbanizador por el cual se establecen las condiciones en que la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SAN GREGORI, S.A. anticipa la cuota 0 de las Cargas de urbanización y el IVA que corresponda con que quedan gravadas las parcelas resultantes que se adjudican al Ayuntamiento de Burriana, en el Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1 "SANT GREGORI", así como la forma en que se procederá a la devolución del referido anticipo y el régimen de garantías establecido que garantizan dicha devolución.

Duodécimo.- Discrepar del reparo de legalidad del informe de Intervención de fecha 5 de octubre de 2009, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 217.2 del RDL 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y al contenido del convenio de anticipo de cuotas autorizado en el punto anterior.

Decimotercero. - Indicar al agente urbanizador que deberá acreditar en el acta de replanteo de inicio de las obras de urbanización el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación o bien la consignación de dicha cantidad en la Tesorería municipal, según dispone el artículo 332.1.e) del ROGTU.

Decimocuarto.- Requerir al Agente Urbanizador para que presente en el Ayuntamiento un ejemplar del Proyecto de Reparcelación visado por el Colegio Territorial de Arquitectos de Castellón.

Decimoquinto.- Ordenar la comunicación de este acuerdo a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, con remisión de un ejemplar del Proyecto.

Decimosexto.-.- Ordenar la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y la notificación a los interesados.

Decimoséptimo.- Contra el presente acto, que es definitivo en la vía administrativa, se podrá interponer, en el plazo de un mes, recurso potestativo de reposición ante el Ayuntamiento Pleno o, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de esta jurisdicción de la Ciudad 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 artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio”.

Y para que conste, expido la presente certificación; de orden y con el visto bueno de la Alcaldía-Presidencia, en Burriana, 9 de febrero de 2010.

VºBº

El alcalde

José R. Calpe Saera