

PROYECTO DE REPARCELACIÓN GOLF SANT GREGORI (BURRIANA)

Marzo 2009

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR TURÍSTICO SUR-T-1 "SANT GREGORI" DE BURRIANA

1.- MEMORIA

a) Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación.

El Ayuntamiento Pleno de Burriana, en sesión celebrada el día 2 de agosto de 2001, adoptó, el acuerdo de aprobación y adjudicación provisional a la mercantil "GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A." del Documento de Homologación Modificativa, Plan Parcial, Estudio de Impacto Ambiental, así como el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" del municipio de Burriana.

En fecha 12 de diciembre de 2003 la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón acordó aprobar definitivamente la Homologación Global del Plan General de Burriana. En consecuencia, el Agente Urbanizador presentó ante el Ayuntamiento de Burriana el Plan Parcial del Sector "Golf Sant Gregori" adaptado a los reajustes derivados de la Homologación Global del PGOU de Burriana y de los informes técnicos municipales.

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada en fecha 17 de enero de 2005, acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Integrada y el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori", adjudicando la condición de Agente Urbanizador del mismo a la mercantil "GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A."

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA GENERAL

TOMO I

PROMOTOR:



URBANIZACIÓN
GOLF SANT GREGORI, S.A.

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.

REDACTOR:



GESTURBE, S.L.

ÍNDICE:

1.- Aspectos generales:

- a) Circunstancias que motivan la reparcelación.
- b) Promotor. Habilitación legal.
- c) Objeto del Proyecto de Reparcelación.
- d) Planeamiento de aplicación.
- e) Descripción de la Unidad reparcelable.
- f) Coeficientes de ponderación. Cálculo y aplicación.
- g) Cálculo y distribución del Aprovechamiento.
- h) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

2.- Relación de propietarios e interesados con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

- a) Criterios utilizados para definir y cuantificar derechos
- b) Parcelas con edificación existente

3.- Criterios de adjudicación.

- a) Normativa aplicable
- b) Adjudicación en primera línea de playa
- c) Adjudicación en primera línea de golf
- d) Adjudicación de uso terciario
- e) Adjudicación del uso terciario campo de golf
- f) Resto de adjudicaciones

- g) Adjudicación a propietarios desconocidos
- h) Aprovechamiento no adjudicado a sus titulares
- i) Adjudicación de parcela en cumplimiento de convenio
- j) Otras cuestiones de la adjudicación

4.-Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.

5.- Cuenta de Liquidación Provisional.

6- Cuadros del Proyecto de Reparcelación:

7.- Bases de cobro en metálico de la retribución del Urbanizador. Memoria de Cuotas.

ANEXO I. Justificación de los coeficientes de ponderación adoptados

- Informe de Arqitasa (Sociedad de Tasaciones de los Colegios de Arquitectos de España, s.a.)
- Ampliación Anexo coeficientes de ponderación

ANEXO II. Estudio Específico de Valoración de un Campo de Golf

DOCUMENTOS

DOCUMENTO I Memoria Justificativa

DOCUMENTO II Planos.

1. SITUACION
2. CATASTRAL
3. TOPOGRÁFICO
4. ORDENACIÓN
5. APORTADAS
6. ADJUDICADAS
7. SUPERPUESTO
8. REPLANTEO
9. RESTOS

DOCUMENTO III Parcelas Aportadas

FICHAS DE PARCELAS APORTADAS

DOCUMENTO IV Valoración y Tasación de derechos indemnizables.

1. MEMORIA DE VALORACIONES.
2. FICHAS VALORACIONES EDIFICACIONES
3. FICHAS VALORACIONES PLANTACIONES

DOCUMENTO V Parcelas Adjudicadas

FICHAS DE PARCELAS ADJUDICADAS

DOCUMENTO VI Cuadros

1. FINCAS APORTADAS: DERECHOS E INDEMNIZACIONES
2. ADJUDICACIONES
3. CALENDARIO DE PAGOS
4. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.
5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL PORMENORIZADA POR TITULAR.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR TURÍSTICO SUR-T-1 "SANT GREGORI" DE BURRIANA

1.- ASPECTOS GENERALES.

a) Circunstancias que motivan la reparcelación.

El Ayuntamiento Pleno de Burriana, en sesión celebrada el día 2 de agosto de 2001, adoptó el acuerdo de aprobación provisional del Documento de Homologación Modificativa, Plan Parcial, Estudio de Impacto Ambiental, así como la adjudicación a la mercantil "GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A." del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" del municipio de Burriana.

En fecha 12 de diciembre de 2003 la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón acordó aprobar definitivamente la Homologación Global del Plan General de Burriana. En consecuencia, el Agente Urbanizador presentó ante el Ayuntamiento de Burriana el Plan Parcial del Sector Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" adaptado a los reajustes derivados de la Homologación Global del PGOU de Burriana y de los informes técnicos municipales.

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada en fecha 17 de enero de 2005, acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Integrada y el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori", adjudicando la condición de Agente Urbanizador del mismo a la mercantil "GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A.".

Mediante escritura pública de fecha 8 de marzo de 2005 la mercantil "GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A." cedió la condición

de Agente Urbanizador, al amparo del art. 29.11 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, a la mercantil "URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.". En fecha 6 de octubre de 2005, el Pleno acuerda la aprobación de la cesión de la condición de Agente Urbanizador en favor de "URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.".

En fecha 17 de mayo de 2006, mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia se acordó la aprobación del Proyecto de Urbanización de la citada Unidad de Ejecución, notificando dicho acuerdo aprobatorio y cumplido el plazo de dos meses a que se refiere el Art. 167.3 de la LUV, durante el cual los propietarios han podido ejercer las solicitudes de pago en metálico de las cuotas de urbanización.

En fecha 18 de julio de 2007, se presenta por registro de entrada en el Ayuntamiento de Burriana el Proyecto de Reparcelación del sector que nos ocupa. El documento se somete a información pública el 16 de agosto de 2007, mediante inserción de anuncio en el DOCV nº 5578.

El 23 de enero de 2008 se emite informe municipal en el que se exige la corrección del documento. El 6 de Agosto de 2.008 se emite informe municipal en relación con las alegaciones presentadas y se requiere al urbanizador la introducción de modificaciones en el documento. El 12 de Agosto de 2008 el Ayuntamiento comunica al Agente Urbanizador el ejercicio de su retribución en metálico.

El 3 de octubre de 2008 se hace entrega de nuevo documento de Proyecto de Reparcelación acogiendo las modificaciones impuestas por el informe municipal que es sometido a audiencia de todos los propietarios por el plazo de quince días. A la vista de las mismas se emite nuevo informe municipal de fecha 18 de febrero de 2009, en el que se requiere al urbanizador para la redacción del documento definitivo con las modificaciones impuestas en el mismo.

b) Promotor. Habilitación legal.

Al amparo de la legitimidad que otorga la designación como Agente Urbanizador, "URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A." promueve la presente propuesta de Proyecto de Reparcelación, de conformidad con los siguientes preceptos de la LUV:

- a) El art. 163.1.A) confiere al urbanizador la prerrogativa de someter a aprobación administrativa proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación.
- b) El art. 169.5 atribuye al urbanizador la iniciativa en la formulación del proyecto de reparcelación.

c) Objeto del Proyecto de Reparcelación.

El objeto de la Reparcelación viene definido principalmente en los artículos 169 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV), desarrollados en el art. 394 y siguientes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo (ROGTU), con el siguiente contenido:

"1. Reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

3. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.*

- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.*
- c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.*
- d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.*
- e) Si procede, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat de ordenación del territorio y protección del paisaje, en el caso en que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, estableciendo los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones."*

De acuerdo, pues, con el art. 169.3.d) de la LUV, y sobre la base de las manifestaciones de los propietarios respecto a la forma de retribución elegida por los mismos tal y como establece el art. 167.3 de la LUV, se procede a la redacción del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En cumplimiento de los compromisos adquiridos por la citada mercantil a través del Programa, se realiza el presente Proyecto de Reparcelación forzosa, conjuntamente con la programación de los terrenos, para su gestión urbanística, de conformidad con el artículo 169.5 de la LUV, a iniciativa de la mercantil "URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.", quien asume la condición de Agente Urbanizador.

d) Planeamiento de aplicación.

Es de aplicación al presente expediente reparcelatorio la ordenación pormenorizada contenida en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 17 de enero de 2005, así como el Estudio de detalle de la Manzana M-44.

En el Cuadro de Superficies que se adjunta a continuación, aparecen los parámetros urbanísticos determinados en el Plan Parcial.

CUADRO DE SUPERFICIES						
USO PRINCIPAL CUADRO DE SUPERFICIES		Nº PLANTAS	SUP. SUELO (m ² s)	S. TECHO (m ² t)	I.EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t/m ² s)	SUELO EDIFICABLE (m ² t)
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR EN HILERA (UFH)*	2	122.684,81	110.416,33	(0,9 m ² t/m ² s)	750.634,55
	UNIFAMILIAR AISLADA (UFA)*	2	152.486,79	137.238,11	(0,9 m ² t/m ² s)	
	EDIFICACIÓN EN ALTURA (EDA)*	4	383.286,59	502.980,11	(1,312289 m ² t/m ² s)	
TERCIARIO	INSTALACIONES HOTELERAS (Tho)*	4	51.695,11	51.695,11	(1 m ² t/m ² s)	93.006,81
	COMERCIAL (T)*	2	37.811,70	37.811,70	(1 m ² t/m ² s)	
	CAMPO DE GOLF DEPORTIVO (Tdep)*		732.837,53	3.500,00	(1 m ² t/m ² s)	
DOTACIONAL (RS)	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (AD)		51.700,00			
	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL (de l/ermita)		54.594,48			
	EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO (ID)		8.408,64			
	EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO (RD)		28.900,00			
	TOTAL EQUIPAMIENTOS		146.603,12			
	ZONAS VERDES (SLJ)		193.106,80			
	RED VIARIA (RV) Y (AV)		421.061,27			
DOTACIONAL (RP)	ZONA VERDE (QL)		316.912,38			
TOTAL SECTOR			2.555.486,10	843.641,36		843.641,36

En el Plan Parcial del sector, se recoge la Ficha Urbanística de la Homologación Global del Plan General de Burriana, que en particular para el uso Terciario Hotelero, permite como compatible el uso residencial EDA hasta un límite de edificabilidad fijado en 15.000 m² techo.

Dicha transferencia del uso terciario hotelero a uso residencial se materializa mediante el Estudio de Detalle aprobado al efecto, sobre la manzana M-44 del Plan Parcial, tal y como determina el artículo 4.4, punto 2 de las Normas Urbanísticas y de conformidad la Memoria Justificativa del mismo y el Anexo I a este documento.

En cuanto a las condiciones específicas de las zonas de tipología edificatoria aparecen reseñados en el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Burriana y se detallan a continuación:

1. Zona de Edificación Abierta. Residencial Plurifamiliar.

Zonificación: EDA

Uso dominante: Residencial plurifamiliar

Parcela mínima:

- 5.000 m², en M 22, M 27 y M 32.
- 1.250 m². en general.

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes frontales edificación principal: 5 m.

Separación entre bloques mínima: 0,5 x h, (h = altura cornisa del de menor altura), con un mínimo de 5 m.

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 1,31228 m²t/m²s

Número de plantas: 4 plantas + Ático.

Altura de cornisa: 13,20 m

2. Zona de Vivienda Unifamiliar.

Subzona UFH

Uso dominante: residencial unifamiliar.

Tipología: Vivienda Unifamiliar en Hilera.

Parcela mínima: 990 m²

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes Frontales: 5 m.

Lindes Laterales: 3m.

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,9 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 7 m

Altura máxima: 10,5 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: solo si existe cubierta inclinada.

Subzona UFA-1

Uso dominante: residencial unifamiliar.

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada, Agrupada o Pareada.

Parcela mínima: 4.000 m².

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,9 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 7 m

Altura máxima: 10,5 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: solo si existe cubierta inclinada.

Tipología Aislada:

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Tipología Agrupada:

Superficie vinculada mínima por vivienda: 200 m².

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Subzona UFA-2

Uso dominante: residencial unifamiliar.

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada, Agrupada o Pareada.

Parcela mínima: 2.000 m².

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,9 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 7 m

Altura máxima: 10,5 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: solo si existe cubierta inclinada.

Tipología Aislada:

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Tipología Agrupada:

Superficie vinculada mínima por vivienda: 200 m².

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Subzona UFA-3

Uso dominante: residencial unifamiliar.

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada, Agrupada o Pareada.

Parcela mínima: 1.020m².

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,9 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 7 m

Altura máxima: 10,5 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: solo si existe cubierta inclinada.

Tipología Aislada:

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Tipología Agrupada:

Superficie vinculada mínima por vivienda: 200 m².

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Subzona UFA-4

Uso dominante: residencial unifamiliar.

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada, Agrupada o Pareada.

Parcela mínima: 300 m².

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,9 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 7 m

Altura máxima: 10,5 m.

Aprovechamiento bajo cubierta: solo si existe cubierta inclinada.

Tipología Aislada:

Porcentaje de ocupación máximo: 50 %.

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

Tipología Agrupada:

Superficie vinculada mínima por vivienda: 200 m².

Lindes Edificación: establecida en los artículos 6.26.2.b y 6.28.2.b del PGOU.

3. Zona de Terciario.

Uso: Manzanas de Uso Exclusivo Comercial (M.10, M.46 y M.53):

Parcela mínima: establecida en la Ficha Urbanística.(*)

Porcentaje de ocupación máximo: 66 %.(*)

Frente mínimo: debe existir un linde frontal mínimo de 20 m.(*)

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 1 m²t/m²s

Número de plantas: 2 plantas.

Altura de cornisa: 8,50 m

(*) Parámetros modificables mediante Estudio de Detalle.

Uso: Parcela destinada a Campo de Golf:

Edificabilidad Máxima: 3.500 m²t

Altura de cornisa: 8,50 m

4. Zona de Uso Hotelero.

Uso dominante: hotelero

Usos compatibles: comercial-terciario y residencial plurifamiliar EDA (*)

Parcela mínima: definida en la Ficha Urbanística.

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 1 m²t/m²s

Número de plantas: Ordenanza de EDA.

Altura de cornisa: Ordenanza de EDA.

Porcentaje de ocupación máximo: Ordenanza de EDA.

Lindes Edificación: Ordenanza de EDA.

(*) Edificabilidad máxima residencial: 15.000 m²t, a establecer mediante Estudio de Detalle

e) Descripción de la Unidad Reparcelable.

El área reparcelable coincide con la unidad de ejecución delimitada por el Plan Parcial del Sector Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" del Plan General de Burriana, que a su vez es coincidente con la superficie del Sector. Los terrenos incluidos en la misma se hallan destinados en su mayor parte al cultivo con sistema de regadío por acequias y existen en ellos algunas edificaciones diseminadas de uso residencial.

La superficie total del área reparcelable asciende a 2.555.475,51 m² según reciente medición, que supone una escasa reducción del ámbito definido en el Plan Parcial, que era de 2.555.486,10 m².

Durante la redacción del Proyecto de Urbanización se elaboró un nuevo plano topográfico de base, para realizar la inserción de la ordenación definida en

el Plan, y tener mayores garantías de precisión en la cartografía. El resultado supone modificaciones de escasa entidad respecto al global en los parámetros, por la reciente medición efectuada.

Como consecuencia de la redacción del Proyecto de Urbanización y en orden a la aplicación de la ordenanza del municipio de Burriana, que no permite la instalación de **Centros de Transformación** en la vía pública, se plantea la reducción de la superficie de parcela neta total, así como la de algunas parcelas destinadas desde el Plan Parcial a equipamientos, al objeto de crear la superficie necesaria para albergar dichos Centros de Transformación. Estas superficies constituirán parcelas de Infraestructuras de Servicio al sector, y se ha procedido a determinar su localización mediante criterios estrictamente técnicos, si bien, modulados con el ánimo de perjudicar en la menor medida posible a las parcelas lucrativas resultantes con una tolerancia que permita adecuar su localización a la configuración de las hipotéticas modificaciones de linderos. Estas parcelas de servicio al sector, se adjudican al Ayuntamiento de Burriana para que establezca con la compañía suministradora el acuerdo pertinente de cesión, libre de cargas, y no suponen reducción en la edificabilidad global, puesto que carecen de aprovechamiento.

En este sentido, el artículo 348.1 del ROGTU dispone lo siguiente:

“Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento, salvo en aquellos supuestos en que solamente se produzcan reducciones de superficie de las parcelas privadas originadas por la implantación de un elemento propio de los servicios o infraestructuras de las obras, como centros de transformación, torres de tendidos eléctricos, instalaciones

de energías renovables, torres de iluminación, pasarelas peatonales y asimilables. Para aquellos supuestos en que las modificaciones comporten reducciones de superficie de las parcelas privadas de carácter permanente y no de naturaleza provisional, propias de la ejecución de las obras, deberán tenerse presente la disminución del aprovechamiento privado que comporten dichas modificaciones en el proyecto de reparcelación al objeto de que la reducción sea asumida por el conjunto de la actuación, cumpliéndose la justa distribución de beneficios y cargas."

En el presente documento, la superficie destinada a Centros de Transformación en parcelas de uso lucrativo es de 2.393,82 m², que en relación a la superficie de las parcelas citadas – 748.525,89 m²- supone una reducción de las mismas en un 0,31%, porcentaje ciertamente mínimo comparado con la siempre problemática adjudicación en parcelas de particulares, aún asociada a la indemnización correspondiente. Procediendo de este modo se consigue una reducción de las indemnizaciones totales a cargo de todos los propietarios del sector, sin menoscabar los aprovechamientos de los mismos.

Se ofrece a continuación la relación de superficies netas que son resultado de las consideraciones efectuadas con anterioridad y que servirán de base para el ajuste de los parámetros urbanísticos del Sector Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori".

USO	SUPERFICIE	USO / TIPOLOGÍAS	SUPERFICIES NETAS
RESIDENCIAL	668.896,31	EDA	381.825,22
		EDA (ESTUDIO DE DETALLE)	12.000,00
		UFH	122.671,70
		UFA	152.399,39
TERCIARIO	77.235,76	TERCIARIO-HOTELERO	77.235,76
TOTAL	746.132,07		746.132,07

Caminos públicos.

En relación al Aprovechamiento, la LUV en su artículo 56.7 establece que *"A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se considerará como suelo dotacional ya existente y afecto su destino, el dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación"*.

En consecuencia, los caminos públicos existentes en el Sector no generan aprovechamiento, por lo que el Aprovechamiento Tipo previsto en el Plan Parcial se incrementa sensiblemente.

Dentro del sector se han identificado los caminos de dominio público que, según el levantamiento topográfico, han resultado con una superficie global de 40.987,51 m².

La relación de superficies de los diferentes caminos por polígonos, es la siguiente:

POLÍGONO 11

Caminos Públicos	Superficie
Camí La Mar de Villarreal	4.677,31 m ²
Camino de La Cossa	577,40 m ²
Total superficie caminos	5.254,71 m²

POLÍGONO 12

Caminos Públicos	Superficie
Camino del Marjalet	12.829,15 m ²
Camino de La Cossa	571,38 m ²
Total superficie caminos	13.400,53 m²

POLÍGONO 13

Caminos Públicos	Superficie
Camino de Les Salines	5.939,53 m ²
Camino del Molí D'Arros	2.056,78 m ²
Zona Dominio Público Clot	14.335,96 m²
Total superficie caminos	22.332,27 m²

No se han identificado otros bienes de dominio público en el ámbito reparcelable

f) Coeficientes de ponderación. Cálculo y aplicación.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 119 del ROGTU en relación con los art. 34.c) y 56 de la LUV *"cuando dentro de un área de reparto, la ordenación urbanística prevea usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo se podrán ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste"*.

Asimismo, en el Plan Parcial en el Capítulo 2 relativo a los parámetros urbanísticos de la Actuación, se establece que *"Tal como establece el Documento de Homologación Global, con la finalidad de optimizar el proceso de equidistribución, se aplicarán en el Programa (Proyecto de Reparcelación) los diferentes valores relativos de repercusión (actualizados) correspondientes a los diversos productos inmobiliarios"*.

En este sentido el artículo 119.4 del ROGTU dispone que los proyectos de Reparcelación contendrán una ratificación de la validez de los coeficientes previstos por el planeamiento o su recálculo justificado.

Los coeficientes de ponderación contenidos en el Plan General para las diferentes tipologías que se dan en el Sector son:

EDA	1,10
UFH	1,20
UFA	1,30
TER	0,90

En el Plan General, el coeficiente base de la comparación relativa entre las tipologías, es el coeficiente con valor la unidad, que se corresponde con la tipología de Edificación Cerrada.

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General, la aplicación de los coeficientes del mismo ha debido ser analizada para verificar su adaptación a los parámetros actuales.

En el Sector de Sant Gregori no existe la tipología de edificación cerrada, por tanto, en este proyecto de reparcelación se establece el coeficiente base para la tipología característica (EDA) por ser la mayoritaria, de modo que sea sencillo operar a partir del mismo y por comparación, calcular el valor del resto de coeficientes. De esta forma se dará el valor de la unidad a esta tipología y se hallarán los restantes.

Para la actualización de los coeficientes de ponderación se elaboró un estudio de mercado por ARQUITASA, firma de reconocido prestigio en el campo de las valoraciones. Dicho estudio ha sido objeto de una ampliación para dar respuesta al requerimiento del Ayuntamiento de Burriana, que exige la justificación de la obtención de dichos coeficientes de ponderación en orden a "unas muestras de mercado recabadas en actuaciones que reúnan las mismas características que la que se plantea en Sant Gregori, aún en términos municipales distintos." El estudio se ha efectuado siguiendo la metodología de la Instrucción sobre

Valoración de Bienes en el Mercado para terrenos según la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo.

Ambos estudios justificativos se adjuntan en el Anexo II a esta Memoria, y el resultado de los mismos ofrece los siguientes coeficientes:

EDA	1
UFH	1,05
UFA	1,15
TER	0,8

En relación al uso específico de **Terciario-Golf** se ha realizado un estudio especializado, en primer lugar por la escasa información en el ámbito local y supramunicipal, debido a la inexistencia de este tipo de actividades terciarias, y en segundo lugar, porque no es asimilable al resto de actividades previstas en el sector.

Con respecto a la valoración del campo de golf es necesario realizar algunas consideraciones previas. En primer lugar, y al objeto de clarificar el concepto de "campo de Golf" en el contexto total de la reparcelación hemos de tener en cuenta que la parcela correspondiente a este uso es una parcela única que, en cualquier caso, tiene unas obligaciones implícitas y diferentes a la de cualquier otro propietario tales como: la obligación de construir el campo de golf de forma simultánea a la urbanización, su puesta en marcha y mantener su explotación. El Agente Urbanizador no dispone de mejor derecho que el resto de los propietarios para acometer tales obligaciones y, en consecuencia, se limitó en la proposición jurídico-económica a elevar su propuesta, que no vinculaba en ningún caso al Ayuntamiento de Burriana. Así, el Ayuntamiento pudo en fase de adjudicación de la programación, optar por la gestión municipal del campo de Golf; o bien otros propietarios podrían haber efectuado la propuesta al ayuntamiento ofreciendo mejores prestaciones o asumiendo unas obligaciones más interesantes para el interés público.

Lo cierto es que, el urbanizador, en su propuesta de programación, propuso unas condiciones económicas y de adjudicación que el Ayuntamiento aceptó en el acuerdo de programación y, durante la tramitación del expediente reparcelatorio, la adjudicación de la parcela de campo de golf al agente urbanizador no ha sido debatida, pues las alegaciones vertidas acerca de este extremo se limitan a cuestionar la fórmula utilizada para ello, pero no al adjudicatario.

Finalmente no se debería confundir el concepto "valor" que en nuestro caso es un concepto típicamente urbanístico a plasmar en la reparcelación, con el concepto "precio" que es en sí un concepto de intercambio y pago. Así, el agente urbanizador no está comprando derecho urbanístico alguno, y con ello pagando su precio. El Urbanizador se ofreció en su día para la construcción y gestión posterior del campo de golf y para hacer más atractiva su oferta, además de las obligaciones de construcción y gestión, ofreció la cantidad de 2.024.809,78 € instrumentándola como un descuento a todos los propietarios afectados por la actuación.

El valor de la parcela "Campo de Golf" no solo tiene un valor evidente como cualquier otro inmueble existente en el mercado, y que en este caso se ha estimado en 2.307.959,55 €, sino que tiene una serie de obligaciones anejas que sin duda hacen que el valor de esta sea más reducido que el de aquellas parcelas que como única obligación añadida, tras haber sido urbanizadas, están las de ser construidas en el plazo de diez años. La obligación casi inmediata de la construcción del campo de golf y su posterior gestión privada, como motor de la urbanización supone un complemento en "*minusvalor*" casi proporcional al "*plusvalor*" que reciben el resto de parcelas del sector por la existencia del campo de golf.

Sentado lo anterior, se adjunta como Anexo III a la Memoria, el estudio específico que permite la valoración del terreno destinado a un campo de Golf en el municipio de Burriana, elaborado por una empresa dedicada a la gestión de este tipo de actividades terciarias, teniendo en cuenta los condicionantes de localización y en base a las inversiones previstas y el modelo de explotación, además de otras consideraciones.

El resultado de la valoración del suelo del Campo de Golf de Sant Gregori extraído de dicho estudio es de:

2.307.959,55 €

Para poder determinar un coeficiente de ponderación para este uso, es necesario vincular la edificabilidad que es capaz de materializarse en la parcela del campo, y calcular el valor de la misma para, de este modo, poder establecer la comparación con el resto de las tipologías edificatorias, resultado del estudio actual de mercado en la zona.

La división del valor del suelo del campo de golf entre la edificabilidad que es capaz de materializar es de 659,417 €/m²t.

$$2.307.959,55 \text{ €} / 3.500,00 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{659,417 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

Por tanto, si establecemos la comparación con el valor de la tipología característica (EDA), del estudio de mercado, realizado por Arquitasa, que resulta ser de 692,40 €/m²t, tenemos:

$$659,417 \text{ €/m}^2\text{t} / 692,40 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{0,952368}$$

Como el coeficiente de ponderación de la tipología característica es igual a la unidad, el coeficiente de ponderación del uso Terciario Golf redondeando el valor, del mismo modo que en el estudio de mercado, resulta ser:

TERCIARIO-GOLF 0,95

Serán por tanto los coeficientes anteriores los que se aplicarán a la edificabilidad en cada tipología, para el cálculo del aprovechamiento en el Proyecto de Reparcelación.

g) Cálculo y distribución del Aprovechamiento.

Dado que el Plan determina tipologías edificatorias diversas y usos diferentes, se deberá utilizar la **Unidad de Aprovechamiento**, como parámetro de equidistribución del derecho de los propietarios. Esto significa que la reparcelación va a distribuir de forma justa los beneficios y cargas de la actuación, mediante unas unidades que nos permitirán una vez adjudicadas, con la aplicación de la ponderación obtenida anteriormente para cada uso y tipología, obtener la edificabilidad y superficie, que se corresponde con las unidades de partida.

El Plan Parcial determinaba el aprovechamiento en $0.3301 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$. El conjunto de circunstancias descritas en los apartados anteriores, van a suponer una sensible variación al alza del Aprovechamiento, por la reducción de la superficie con derechos.

Veamos a continuación la conversión a Unidades de Aprovechamiento de las diferentes tipologías y usos, con los coeficientes de ponderación calculados, con la edificabilidad especificada en el Plan Parcial para cada tipología y con la introducción de la transferencia de uso:

USOS / TIPOLOGÍAS	EDIFICABILIDAD (m2t)	PONDERACION TIPO.	APROVECHAMIENTO (UA)
EDA	502.980,11	1	502.980,11
EDA TRANSFERIDO (ED)	15.000,00	1	15.000,00
UFH	110.416,33	1,05	115.937,15
UFA	137.238,11	1,15	157.823,83
TERCIARIO-HOTELERO	54.223,95	0,8	43.379,16
TERCIARIO-HOTELERO (ED)	20.282,86	0,8	16.226,28
TERCIARIO-GOLF	3.500,00		3.325,00
TOTALES	843.641,36		854.671,53

La reparcelación, como hemos apuntado, va a equidistribuir los beneficios y cargas, mediante el reparto de 854.671,53 Unidades de Aprovechamiento (UA).

La superficie total del Sector es de 2.555.475,51 m²s, si exceptuamos la de los caminos de dominio público (40.987,51 m²s), la superficie del área de reparto es de 2.514.488,00 m² de suelo.

La relación entre el total de Unidades de aprovechamiento y la superficie del área de reparto, nos da el Aprovechamiento Tipo:

$$854.671,53 \text{ UA} / 2.514.488,00 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{0,339898 \text{ UA/m}^2\text{s}}.$$

Para calcular la edificabilidad una vez obtenidas las Unidades de Aprovechamiento asociadas a una determinada superficie aportada, y habiendo previamente efectuado la cesión del 10 % del Aprovechamiento al Ayuntamiento, se deberá dividir por el coeficiente de ponderación correspondiente a la tipología o uso donde se va a ser adjudicado ese derecho, o lo que es lo mismo:

- Los propietarios que tengan adjudicada una parcela de tipología **EDA** dividirán por 1 para obtener los metros cuadrados de techo.

- Los propietarios a los que se adjudique una parcela de tipología **UFH** dividirán las unidades de aprovechamiento por 1,05 para obtener los metros de techo.
- Los propietarios a los que se adjudique una parcela de tipología **UFA** dividirán las unidades de aprovechamiento por 1,15 para obtener los metros de techo.
- Los propietarios que tengan adjudicada una parcela de tipología **TER/THO** dividirán por 0,8 para obtener los metros cuadrados de techo.
- Los propietarios que tengan adjudicada una parcela de tipología **TER-GOLF** dividirán por 0,95 para obtener los metros cuadrados de techo.

En un apartado anterior se han descrito las superficies de parcelas netas lucrativas, que varían sensiblemente con las definidas en el Plan Parcial, debido a la reciente medición y a la implantación de los Centros de transformación.

En el siguiente cuadro se expresan los coeficientes de edificabilidad neta a aplicar, produciéndose variaciones con respecto a los definidos en el Plan, debido a que las parcelas destinadas a albergar los Centros, no consumen edificabilidad y debido a la transferencia de uso de edificabilidad hotelera a Edificación Abierta.

USOS / TIPOLOGÍAS	SUPERFICIES NETAS	COEFICIENTE EDIF. NETO
EDA	381.825,22	1,317304577
EDA TRANSFERIDO (ED)	12.000,00	1,250000000
UFH	122.671,70	0,900096192
UFA	152.399,39	0,900516137
TERCIARIO-HOTELERO	54.059,75	1,003037464
TERCIARIO-HOTELERO (ED)	23.176,01	0,875165996

Una vez obtenidos los datos de Aprovechamiento, edificabilidad y superficie de parcelas, en el siguiente cuadro se expresan los metros cuadrados brutos necesarios para tener la posibilidad de ser adjudicatario de una parcela mínima en las tipologías descritas.

TIPOS	PARCELAS MÍNIMAS	BRUTO NECESARIO (m2)
EDA	1250	5.382,75
EDA 5000	5000	21.530,99
EDA (ED) MAN. 44	1250	5.107,73
UFH	990	3.058,59
UFA 1	4000	13.541,20
UFA 2	2000	6.770,60
UFA 3	1020	3.453,01
UFA 4	300	1.015,59
TERCIARIO-HOTELERO	3000	7.869,30
TERCIARIO-HOTELERO (ED) MANZ. 44	3000	6.866,09

h) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

Cuando se presentó la oferta para optar a la adjudicación del desarrollo de la actuación, los parámetros propuestos de costes de urbanización y valor del suelo (17,43 €/ m2s bruto), arrojaban un porcentaje de pago en la modalidad de terrenos del 66,24 %.

En la adjudicación definitiva del Programa a la mercantil "GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A." se incorporaron nuevos costes como conexiones viarias, canal de drenaje, diseño e imagen y red de gas. Esto supuso un aumento de costes de urbanización, que no obstante no modificó ni el beneficio del Urbanizador ni el porcentaje de resarcimiento.

Además se estableció que el Agente Urbanizador si resultara adjudicatario de la parcela del Campo de Golf, realizaría una aportación monetaria de 2.024.809,78 €, en concepto de reducción de cuotas de urbanización para la totalidad de propietarios del sector.

Con el importe total de los costes de urbanización, que ascienden a 106.815.992,92 €, y el porcentaje de permuta fijado para el pago en la modalidad de parcelas edificables (66,24 %), se obtuvo un nuevo valor del suelo.

El coeficiente de permuta es el cociente entre los costes de urbanización, y la suma del valor del suelo más los costes de urbanización. Por tanto el valor del suelo sin urbanizar y el valor de las diferencias de adjudicación, se obtienen de la siguiente forma:

$$106.815.992,92\text{€} / 0,6624 = 161.256.027,959\text{€} \text{ (Valor del suelo urbanizado)}$$

$$161.256.027,959 - 106.815.992,92 = \mathbf{54.440.035,039\text{€}} \text{ (Valor del suelo sin urbanizar)}$$

$$54.440.035,039\text{€} / 854.671,53\text{ UA} = \mathbf{63,6970\text{€/UA}}$$

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del Programa, se ha considerado conveniente aplicar a dicho valor, el IPC acumulado desde 2005. De la información del Instituto Nacional de Estadística, se desprenden los siguientes incrementos anuales del IPC, hasta julio de 2008, en el ámbito de la Comunidad Valenciana: 3,7 %, 2,4 % y 5,2 %.

Estos incrementos del IPC, elevan el valor de las diferencias de adjudicación a:

$$\mathbf{71,15594\text{€/ UA}}$$

Por consiguiente el valor de suelo sin urbanizar ha sido actualizado al valor que se considera ajustado a la situación actual del mercado. Dicho valor se aplicará para indemnizar los excesos y defectos de adjudicación, así como los supuestos de no adjudicación.

A las diferencias de adjudicación se le deberán aplicar los impuestos siguientes:

- Con respecto a los valores de los **defectos** de adjudicación, los propietarios reciben una compensación equivalente a aplicar dicho valor actualizado.

- Con respecto a los valores de los **excesos** de adjudicación en todo caso, los propietarios deberán abonar el importe equivalente a aplicar dicho valor actualizado, más el 7% de ese importe en concepto de ITP que el Urbanizador deberá haber liquidado previamente.

Los **costes de urbanización por unidad de aprovechamiento** son:

$$106.815.992,92 \text{ €} / 854.671,53 \text{ UA} = \mathbf{124,9789 \text{ € / UA}}$$

El **valor de parcela adjudicada** estará constituido por el valor de las Unidades de Aprovechamiento asociadas a dicha parcela, más los costes de urbanización de esas mismas unidades.

NOTA: en el presente proyecto, el Agente Urbanizador resulta ser el adjudicatario del campo de Golf, por tanto el total de las cargas de urbanización a sufragar por el conjunto de propietarios se reducen por la aportación de 2.024.809,78 € por parte de Urbanización Golf Sant Gregori S.A.

Ello da lugar a una reducción de los costes de urbanización de 2,3691€/UA, lo que equivale a **122,6098 €/UA**

2.- RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, CON EXPRESION DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO.

La totalidad de suelo de aportación privada incluido en la presente Unidad de Ejecución viene constituido por las fincas iniciales, detalladas en el **Cuadro de Derechos: Fincas Aportadas e Indemnizaciones** y en **Documento III. Fincas Aportadas**.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 176.3 de la LUV, la totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable debe ser objeto de identificación registral. Se relacionan mediante las fichas de fincas aportadas los datos necesarios para la identificación registral de bienes y derechos afectados de las fincas incluidas dentro del ámbito del Sector.

Las fincas que no constan inscritas en el Registro de la Propiedad, se han descrito en el Proyecto de Reparcelación y se propone la **inmatriculación** de las mismas. En dichos supuestos, de existir constancia del titular catastral se ha identificado a éste como propietario de la misma, en su defecto, y cuando se carece de información alguna se ha considerado de titularidad desconocida.

En los casos en que una propiedad conste registralmente bajo el **régimen de gananciales**, este se mantendrá en la correspondiente adjudicada, sin perjuicio de que en el Proyecto de Reparcelación, se hayan distribuido los porcentajes en mitades, con el objeto del reparto de los diferentes importes o cargas.

En cuanto a las acequias afectadas por el ámbito se ha estimado la titularidad de las mismas en base a la pública notoriedad de la Comunidad de Regantes de Burriana. Las sentencias de los tribunales de justicia han venido a exigir el reconocimiento de la titularidad de estas Comunidades cuando consta la pública notoriedad del ejercicio de propiedad sobre las acequias. A estos efectos,

el propio Ayuntamiento de Burriana ha considerado dicha titularidad en otros ámbitos de gestión urbanística del término municipal gestionados con anterioridad, y además concurren en el presente caso innumerables actos de gestión que la Comunidad de Regantes de Burriana viene ejercitando desde tiempo inmemorial sobre dichas canalizaciones de agua, ante el Ayuntamiento de Burriana, la Confederación Hidrográfica del Júcar y otras administraciones públicas, de lo que se deja constancia en el expediente reparcelatorio.

Las acequias generan aprovechamiento que, por tanto, se adjudica a la Comunidad de Regantes de Burriana. La superficie total de acequias es de 22.356,11 m²s y vienen pormenorizadas en los siguientes cuadros:

POLÍGONO 11

ACEQUIA	SUPERFICIE (m²)
Fillola del Camí La Mar	1.381,93
Vado dels Reals	1.790,00
Estany Llarguer	828,45
TOTAL dentro del polígono	4.000,38

POLÍGONO 12

ACEQUIA	SUPERFICIE (m²)
Vado del Marjalet	768,09
Acequia del Molinou y Comunets	1.023,75
Vado del Cortijo	731,82
Fillola dels Corders	1.481,32
Acequia de la Figuereta	2.385,05
Estany Llarguer	2.821,78
Acequia de Torruclles	1.624,66
TOTAL dentro del polígono	10.836,47

POLÍGONO 13

ACEQUIA	SUPERFICIE (m²)
Acequia del Molinou y Comunets	2.143,66
Acequia del Palau y Comunets	1.963,44
Vado de la Palafanga	663,28
Acequia de Matella	1.762,49
Fillola dels Moliners	955,74

TOTAL dentro del polígono	7.488,61
----------------------------------	-----------------

POLÍGONO 52

ACEQUIA	SUPERFICIE (m²)
Acequia de Matella	30,65

TOTAL dentro del polígono	30,65
----------------------------------	--------------

Según los mismos criterios se ha atribuido la titularidad de los caminos públicos al Ayuntamiento de Burriana, en base a su constancia catastral, tanto antigua como reciente, y la no inclusión de los mismos en las fincas registrales colindantes. Se presume su naturaleza demanial y obtención gratuita, estando afectos a su destino y por tanto no generan aprovechamiento, por lo que han sido excluidos del área de reparto.

La numeración de las fincas aportadas tiene su base en las fincas catastrales iniciales, por tanto, en los casos en que una finca registral se corresponde con varias fincas catastrales se han identificado con dos o mas numeraciones de finca, y por tanto a una finca registral le corresponden varias fichas de finca aportada. Así, las fincas aportadas nº 169 y nº 170, aunque se trata de una única finca registral dado que se corresponde con dos fincas catastrales, se han creado dos fichas diferentes. Lo mismo ocurre con las fincas aportadas nº 257 y nº 325; con las fincas aportadas nº 334 y nº 399 y con las fincas aportadas nº 535, nº 536, nº 543, nº 544 y nº 575.

Del mismo modo, iniciada la redacción de la reparcelación e identificadas las fincas aportadas en base al catastral, después de averiguar algunas fincas registrales, se han agrupado aquellas en cuanto a nomenclatura, procurando no dejar ninguna numeración sin asociarse a parcela aportada, con el objeto de evitar confusiones. Aparecen de esta forma las siguientes parcelas, definidas cada una de ellas mediante doble numeración: Parcela Aportada 103-105, Parcela Aportada 246-247, Parcela Aportada 442-443, Parcela Aportada 545-546, y Parcela Aportada 807-808.

a) Criterios utilizados para definir y cuantificar el derecho de los afectados.

Los derechos de los afectados se cuantifican tomando como base la superficie real de suelo de su propiedad, siendo proporcional el aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable, de acuerdo con el art. 172.1 de la LUV. En caso de discordancia entre títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación.

Los caminos privados que dan acceso a las fincas, reciben en el Proyecto el siguiente tratamiento:

- La superficie del camino se ha incluido en la de la finca a la que da servicio cuando se trata de la misma finca registral. En el caso de que el camino pertenezca a varias fincas registrales, se ha distribuido su superficie según el porcentaje de propiedad de cada una de ellas, o según el frente de la parcela recayente al camino.

- En el caso en que el camino constituya finca registral independiente de las fincas a las que da acceso, se considera al mismo como una Finca Aportada independiente.

En el Documento N° 6. Cuadros: Cuadro de derechos. Fincas Aportadas e Indemnizaciones, se relacionan las parcelas aportadas, con los datos catastrales y registrales, la superficie afecta de la finca, los derechos en Unidades de Aprovechamiento, el coeficiente de participación de cada finca en la reparcelación y el porcentaje de derechos de cada una de las parcelas tras la cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento.

b) Parcelas con edificación existente.

El art. 27.1 de la LUV dispone que *"Las áreas semiconsolidadas entendiéndose por tales las ocupadas parcialmente por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta podrán ser desarrolladas mediante Actuaciones Integradas o Actuaciones Aisladas....."*.

Las edificaciones existentes en el Sector son (a salvo las localizadas sobre las fincas aportadas 477 y 565), incompatibles con la ordenación del Plan Parcial. En el art. 235 del ROGTU se establecen los requisitos que debe reunir una edificación para poder considerar que es compatible con la ordenación. Estos requisitos son:

a) *Que respeten todos los parámetros edificatorios y de uso previstos por el planeamiento cuya ejecución se pretenda, salvo en lo referente al Aprovechamiento Objetivo para la Parcela Vinculada...*

b) *Que cuenten con todas las licencias urbanísticas y autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, que haya prescrito la acción para la restauración de la legalidad urbanística o para imponer sanciones...*

c) Que no ocupen, ni siquiera parcialmente, parcelas destinadas a viales, espacios libres u otras dotaciones públicas y se encuentren alineadas de acuerdo con el trazado de alineaciones previsto en el plan.

Pero además el artículo 410 del ROGTU contempla como excepción a la exigencia de adjudicar a los primitivos propietarios de los edificios no ajustados a derecho, el supuesto de que la superficie edificada sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

Prácticamente todas las edificaciones del sector se hallan localizadas sobre el suelo destinado por el planeamiento al uso terciario campo de golf, a dotaciones públicas y a tipología EDA o UFH. En los dos primeros supuestos la edificación es radicalmente incompatible. En el último caso, las parcelas sobre las que se asientan disponen de una superficie muy pequeña lo que les impide ser adjudicatarios de parcela mínima en estas tipologías EDA o UFH. El Proyecto de Reparcelación no puede reducir éste parámetro y la adjudicación sobre una parcela independiente de EDA o UFH, para mantener la edificación consolidada, conllevaría un exceso de adjudicación desproporcionado (en torno al 80%), o, en otro caso, a la necesaria formación de un proindiviso con otros propietarios que se verían enormemente perjudicados con la edificación existente sobre la parcela adjudicada. Por tanto las edificaciones consolidadas difieren del planeamiento en cuanto a usos, parámetros edificatorios, tipología, parcela mínima, etc. y no pueden ser respetadas.

En consecuencia, corresponde a los propietarios de las parcelas edificadas incompatibles el mismo tratamiento que el resto de propietarios, percibiendo una indemnización por la erradicación de su construcción (figuran en las fichas individualizadas contenidas en el **Documento IV. Valoración y Tasación de los derechos indemnizables**).

Este aspecto no libera al propietario del pago íntegro de las cargas de urbanización que le correspondan en relación con la ejecución de la obra tendente a dotar a dichos suelos de la condición de solar, así como a efectuar las cesiones correspondientes.

3.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

a) Normativa aplicable

El artículo 170 de la LUV establece los principios inspiradores en orden a adjudicar los derechos de los propietarios afectados:

1. Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes

a) La justa valoración de los bienes y derechos aportados

b) La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.

c) La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación.

2. El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias.

Lo anterior se completa con su desarrollo reglamentario en el artículo 397 del ROGTU:

Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

1. La libertad de pactos entre los propietarios y el Urbanizador, a efectos de consensuar reparcelaciones voluntarias, incluso horizontales. Estos pactos tendrán como único límite la observancia de la normativa aplicable y del planeamiento.

2. La justa valoración de los bienes y derechos aportados

3. La adjudicación de Aprovechamiento Subjetivo a los propietarios será directamente proporcional a la superficie de las fincas de origen que aquéllos aporten a la reparcelación. Este principio se traducirá en las siguientes reglas:

a) El derecho de los propietarios será proporcional al Aprovechamiento Subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del Área Reparcelable, sin perjuicio del régimen jurídico propio de las áreas semiconsolidadas previsto en este Reglamento.

b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación, en los términos previstos en este Reglamento.

c) En su caso, el derecho de los propietarios será equivalente al aprovechamiento que haya sido objeto de reserva. En el supuesto de que la reserva de aprovechamiento se haya constituido en virtud de convenio para la determinación del justiprecio de una expropiación, la eficacia del convenio no requerirá aprobación municipal. En ningún caso, la Administración puede oponerse a la materialización del aprovechamiento correspondiente a reservas que fueron en su momento aprobadas por ella.

4. Cuando un propietario aporte varias fincas a la reparcelación, independientemente de su localización, se tratará de agrupar el aprovechamiento generado por todas ellas y se procurará concentrar su adjudicación en el menor número de fincas posible, localizándolas de forma contigua o, al menos, próxima entre sí, en la medida en que sea

técnicamente viable y no se perjudique el interés público o el derecho de terceros.

5. El Proyecto de Reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso Urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias. La consecución de este principio no puede comportar, en ningún caso, el menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

Junto a los principios inspiradores anteriores, el artículo 174 de la LUV establece los criterios que deben regir la adjudicación de fincas en el proyecto de reparcelación:

- La finca o fincas adjudicadas al propietario se formarán, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Para la aplicación de esta regla se exigirá la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Subsidiariamente se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada.
- No se adjudicarán parcelas ni cuotas de parcela a aquellos propietarios cuyo derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en caso de que ésta sea en especie, no alcance, al menos, el 15 por ciento de la parcela mínima fijada por el planeamiento, en los términos previstos en el artículo 172.2.c) de la Ley Urbanística Valenciana, con las siguientes excepciones:
 - En caso de proindivisos de origen que no se extingan en el Proyecto de Reparcelación.
 - Si existe acuerdo entre propietarios cuya suma de derechos alcance para resultar adjudicatarios en proindiviso de la totalidad de una parcela

- mínima, siempre que así lo soliciten por escrito durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación.
- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación.
 - Para la aplicación de la regla de superposición entre finca de origen y parcela de resultado, se exige que la totalidad de los derechos del propietario complete una parcela de resultado y que esa parcela ocupe únicamente terrenos de la finca de origen de ese propietario. (Concurren muy pocos supuestos en este proyecto en los que se cumplan los parámetros para aplicar la superposición estricta, por lo que comúnmente denominaremos superposición cuando concorra un solapamiento de parte de la finca inicial con la adjudicada, pese a que no se trate de superposición legalmente considerada)
 - La regla de superposición no será aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, total o parcialmente, en terrenos destinados por el Plan a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada.
 - La adjudicación de terrenos a propietarios podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables. En tal caso, en el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán éstas al Urbanizador sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.
 - Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutorias (Art. 174.8 LUV).
 - Los propietarios que habiendo solicitado o no pagar en metálico y su derecho no alcance al menos, el 15 % de la parcela mínima no podrán tener adjudicación (art. 174.8 LUV), siendo compensados sus derechos mediante compensaciones monetarias.

- El saldo acreedor o deudor ocasionado por dichas diferencias de adjudicación será económicamente compensado y debidamente individualizado, respecto a cada propietario, en la cuenta de liquidación provisional
- El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá el efecto de subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida la correspondencia entre ambas.
- Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación será de conformidad con el art. 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, de normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, título suficiente para la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito.

Dichos criterios han sido aplicados a la adjudicación de las fincas resultantes del Proyecto, si bien debidamente matizados en orden a la especialidad del ámbito reparcelable por su ordenación, parcelación y localización de ciertos elementos de relevancia.

El número inicial de fincas, con la complejidad añadida que supone la existencia del Campo de Golf, supone que la aplicación de los criterios estrictamente legales, fundamentados en la superposición, en la proximidad, y en la concentración de derechos, no consiga determinar con acierto las adjudicaciones en muchos casos, pudiendo el proceso derivar hacia una distribución arbitraria en función del criterio que se toma como preferente en cada caso. Para reducir esta posible arbitrariedad en las adjudicaciones, se describen a continuación criterios complementarios, que aportan mayor grado de determinación de las mismas, huyendo a la vez, de la posibilidad de calificar a estos criterios complementarios, como arbitrarios, puesto que tienden como se

verá, hacia la equidistribución en las adjudicaciones, y en su defecto, al establecimiento de compensaciones.

b) Adjudicación en primera línea de playa

Como primera línea de playa identificamos aquellas manzanas que lindan al este con el Paseo Marítimo. Dichas manzanas disponen de parcelas con vistas al mar y parcelas con vistas al bulevar paralelo al mar. La ubicación de la parcela adjudicada en esta zona va a depender directamente de la posición de los derechos iniciales aportados.

A estos efectos se ha considerado una zona virtual que dispone de un derecho preferente para su adjudicación en las parcelas que disponen de orientación al mar. Dicha zona se localiza entre la acequia del "Ratjolí" y el mar por ser la más próxima al mismo, disponiendo en la actualidad de una ubicación privilegiada que forzosamente se ve perjudicada con la ordenación del sector por el desplazamiento de las manzanas edificables hacia el interior del mismo.

Los predios situados en esta zona virtual en ocasiones no se superponen sobre parcelas edificables del sector, pero indudablemente debe respetarse su derecho inicial de primera línea de playa por ser la situación más privilegiada. Por tanto, únicamente en este supuesto, prevalece la localización inicial, frente a la proximidad o superposición, para resultar adjudicatario de parcela sobre las manzanas de primera línea con orientación hacia el mar. Los restantes propietarios que inicialmente disponen de derechos superpuestos sobre las manzanas edificables de primera línea de mar, cuyos predios se localizan al noroeste del Ratjolí podrán ser adjudicatarios de parcelas en las manzanas de primera línea, pero sin derecho preferente en la orientación al mar.

Ahora bien, lo anterior se complementa con el hecho de que aparecen muchas parcelas de escasa dimensión que, por ese motivo, deben desplazar su

aprovechamiento hacia la tipología de vivienda unifamiliar UFA-4 y se abren huecos a posibles agrupaciones de parcelas del exterior de propietarios con derechos en dicha primera línea de playa.

Por tanto, las parcelas de las manzanas de primera línea, con orientación hacia el mar, se adjudican a propietarios que disponen de derechos en el lado este del Ratjolí, bien entendido que su derecho sólo les asiste para dicha localización pero no para una ubicación concreta dentro de dicha primera línea. La apertura de huecos y la necesidad de agrupar derechos de otros propietarios que disponen también de derechos preferentes por superposición con la manzana de primera línea puede haber obligado a que la adjudicación de los derechos de los propietarios de la zona virtual no se localicen en la zona mas próxima a su ubicación inicial, pero sí se respeta su orientación preferente hacia el mar.

De un estudio más detallado de la propiedad, junto a las solicitudes recibidas de agrupación de derechos, y aplicando el criterio de agrupación de aprovechamientos, a la par que el de la zona virtual establecida al inicio, se consiguen muchas de las parcelas que han resultado adjudicatarias en esta primera línea.

Las parcelas que por superposición les corresponde ser adjudicatarias en la primera línea, pero su ubicación es tal que no se hallan en la zona virtual, se han adjudicado en la misma, pero con fachada orientada al bulevar.

Sin embargo, hay un conjunto de propietarios con una o varias parcelas en la zona virtual, que no han resultado adjudicatarios en la primera línea de manzanas, por varias circunstancias que especificamos por grupos a continuación.

- a) Propietarios que sin tener derechos suficientes para ser adjudicatarios en esas manzanas, han solicitado agrupación de

derechos con otros provenientes de fincas de sí mismos y/o de otros propietarios, obteniendo adjudicación en otra zona.

- b) Propietarios cuyas parcelas en esa línea no tienen derechos suficientes para ser adjudicatarios en la misma, y han resultado adjudicatarios en zonas próximas, aún sin solicitarlo, por concentración de sus derechos con el proveniente de otras parcelas de mayor superficie, siendo estas últimas, por su mayor peso en la adjudicación, las que han dirigido la misma, bien por superposición o proximidad.
- c) Propietarios de parcelas inmediatas a la Línea Marítimo Terrestre y al límite del Sector en la zona de "Les Terrases", en algunos casos con edificaciones, que no tienen derechos suficientes para ser adjudicatarios en las manzanas de primera línea, y la alternativa para resultar adjudicatarios consiste en el desplazamiento a la tipología UFA-4, con independencia de adjudicación individual o de poder agruparse con otros en las mismas condiciones para alcanzar parcela mínima.

De los grupos expuestos, las parcelas aportadas de los propietarios de las que se hace referencia en el epígrafe c), están localizadas en una zona privilegiada inmediata al mar, que si bien tienen un menor valor como suelo agrícola dada su salinidad, la transformación del uso agrícola hacia un uso de residencia temporal estival e incluso en algunos casos permanente, ha otorgado junto a la proximidad al mar, un valor mayor que al resto de parcelas del sector.

Un desplazamiento del aprovechamiento de estas parcelas, hacia la zona UFA-4, sin ningún tipo de compensación, perjudicaría esa situación inicial descrita. La LUV, contempla la posibilidad de incorporar coeficientes de ponderación de las

fincas adjudicadas, pero no lo hace expresamente con la localización inicial de las fincas.

De forma análoga, en aplicación del art. 407 del ROGTU (en relación con el 174 de la LUV) y a la vista de los datos que arrojan las tablas de coeficientes de ponderación anteriores y en concreto la relativa a la tipología Plurifamiliar EDA, por su equivalencia en la unidad de aprovechamiento (UA), se estima aplicar un factor de corrección por desplazamiento de aquellas fincas aportadas que por su reducida superficie y privilegiada situación, no sea posible adjudicar en su ubicación original, por ser inferior al 15% de la parcela mínima.

Tomando los datos de las tablas anteriores y aplicando los valores aceptados en la tipología EDA, para el coste de construcción, los gastos generales necesarios inherentes al proceso edificatorio, el beneficio del promotor y los costes de urbanización resulta un costo por unidad de aprovechamiento de 1.303 €, añadiendo el costo del valor del suelo en euros por m², obtenido por las transacciones llevada a cabo en la actuación:

	1ª fila marítima	resto actuación
mínimo	231	181
máximo	257	197

De la información anterior, resulta un valor en venta del producto inmobiliario en la tipología EDA en euros por m² de superficie útil:

EDA 1ª fila marítima	EDA resto actuación
2.465	2.218

Valores que recogen el promedio determinado en el estudio de mercado para la tipología EDA de 2.335 €/metro cuadrado de superficie útil.

De los datos obtenidos se puede deducir el factor de corrección de las unidades de aprovechamiento por desplazamiento, equivalente al 1,1111 a aplicar en aquellas situaciones a considerar.

Siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento sobre la compensación a las parcelas que están en esta situación, y dado que, efectivamente, se reconoce y acepta un mayor valor de las mismas, se propone un incremento del aprovechamiento de las parcelas, cuantificándolo en un 11,11 % añadido al correspondiente de las fincas. Lo anterior bien entendido que no todos los propietarios con una parcela en zona preferente son acreedores de dicha adjudicación, sino solo aquellos cuyos derechos se localizan *mayoritariamente* en dicha zona y por tanto, en aplicación de los criterios expuestos, serían adjudicatarios de parcelas en ésta.

Dicho incremento es asumido por el urbanizador por cuanto resulta adjudicatario mayoritario en esta zona con ocasión de los huecos abiertos por dichos desplazamientos.

El cómputo de estos incrementos de aprovechamiento, para estos casos de primera línea de playa, aparecerá en el Cuadro de Adjudicaciones y en las fichas individualizadas como compensación de aprovechamientos aplicada a las fincas que correspondan, que en síntesis son las siguientes:

APORTADA	CATASTRAL	
	POLIGONO	PARCELA
155	11	168
729	12	592
344	12	690
480	12	704
717	12	765
1043	13	475
1035	13	483
1037	13	481
1011	13	488-489

c) Adjudicación en primera línea de golf.

La primera Línea de Golf es la identificada por las manzanas que rodean al campo de golf.

La metodología aplicada es similar a la de primera Línea de Playa, creando una banda virtual que abarca todas las manzanas perimetrales al campo de golf. Se han aplicado simultáneamente y por orden de preferencia el criterio de superposición, de agrupación y de proximidad.

La diferencia con la metodología aplicada en Primera Línea de Playa, es que, en la situación inicial de las parcelas, no existe un rango de privilegio, como en aquel caso la proximidad del mar, que otorgue diferencias de valor a las parcelas. Ahora bien, en el caso de que, al igual que en primera línea de playa, a los propietarios que por superposición o proximidad les correspondería su adjudicación en dicha zona preferente, pero que por no alcanzar derecho a parcela mínima u otros supuestos deban verse desplazados, son compensados con un incremento del aprovechamiento de las parcelas, cuantificándolo en un 11,11 % añadido al correspondiente de las fincas. Lo anterior bien entendido que no todos los propietarios con una parcela en zona preferente son acreedores de dicha adjudicación, sino solo aquellos cuyos derechos se localizan mayoritariamente en dichas zonas y por tanto, en aplicación de los criterios de superposición y proximidad, serían adjudicatarios de parcelas en éstas.

Se ha optado por aplicar el mismo porcentaje de incremento de aprovechamiento utilizado para los desplazamientos de primera línea de playa, habida cuenta de que las muestras utilizadas para extraer el dato anterior son igualmente válidas para la primera línea de golf. Dicho incremento es asumido por el urbanizador por cuanto resulta adjudicatario mayoritario en esta zona con ocasión de los huecos abiertos por dichos desplazamientos.

El cómputo de los incrementos de aprovechamiento, para estos casos de primera línea de golf, aparecerá en el Cuadro de Adjudicaciones y en las fichas individualizadas, como compensación de aprovechamiento aplicada a las fincas que correspondan, que en síntesis son las siguientes:

APORTADA	CATASTRAL	
	POLÍGONO	PARCELA
424	12	289
425	12	288
426	12	287
655	12	431
672	12	536
775	12	486
776	12	487
777	12	487
778	12	488
779	12	488
867	12	456
873	12	457

d). Adjudicación en uso terciario.

A nivel de adjudicación, el criterio preferente empleado ha sido el de superposición (no entendido en el sentido estrictamente legal, sino como proximidad con solapamiento de parte de la superficie de parcela inicial con la adjudicada). Las parcelas o conjunto de parcelas superpuestas con aprovechamiento suficiente, han sido adjudicadas en las parcelas correspondientes.

Para completar dicha adjudicación, conforme a una justa distribución, se estima que la misma debe ser asumida por los *propietarios mayoritarios del sector*, que además disponen de derechos por parcelas mayoritariamente localizadas sobre la zona del campo de golf. De esta forma se consigue un reparto más equilibrado del uso terciario puesto que dichos propietarios disponen de otros

derechos para ser adjudicatarios de parcelas de uso residencial, y por su aportación de terrenos sobre el campo de golf no tienen derecho, por superposición o proximidad, a adjudicación en parcelas determinadas.

La adjudicación de dichos huecos vacantes se ajustará a los siguientes criterios:

(i) a los propietarios de parcelas situadas en la zona sureste del campo de golf se les adjudicará uso terciario sobre la manzana M-44.

(ii) a los propietarios de parcelas situadas en la zona suroeste del campo de golf, se les adjudicará uso terciario sobre la manzana M-1.

(iii) a los propietarios de parcelas situadas en la zona central del campo de golf se les adjudicará uso terciario sobre las restantes manzanas de uso terciario.

Pero además la parcelación de dichas manzanas de uso terciario se ajusta, en la medida de lo posible, a la parcela mínima para albergar en condiciones idóneas la edificación y uso que disfrutan. La adjudicación del número de parcelas de uso terciario a un mismo propietario mayoritario será proporcional a los terrenos de los que dispone en la zona de campo de golf.

Con los criterios anteriores se consigue que no se perjudique de forma sustancial con la adjudicación de uso terciario a propietarios que no sean adjudicatarios directos del mismo por superposición o proximidad.

Por tanto, los espacios vacantes en las manzanas terciarias tras la aplicación del criterio de superposición, se completarán con la adjudicación de aprovechamiento proveniente de parcelas de propietarios mayoritarios del sector que dispongan de parcelas con localización en el Campo de Golf, y zonas verdes adyacentes al Clot de la Mare de Deu.

Se consideran propietarios mayoritarios, aquellos que dispongan de más de 20.000 m² de suelo bruto en la localización definida en el párrafo anterior.

La elección entre los propietarios mayoritarios para ocupar los espacios vacantes, vendrá en función de la superficie que posee dentro del ámbito, la superficie total de su propiedad en el sector y el porcentaje entre estas magnitudes, y finalmente la preferencia de adjudicación a un propietario por parcela, antes que forzar proindivisos no deseados.

El parámetro del porcentaje entre las magnitudes es importante, puesto que un mayor o menor valor, revela la mayor o menor susceptibilidad de los propietarios mayoritarios de resultar adjudicatario en terciario. Un porcentaje alto, significaría tener un mayor peso en el área definida para destinar la adjudicación en los espacios vacantes del terciario. Un porcentaje bajo, por el contrario, significaría que hay mayor superposición con áreas de manzanas lucrativas, y por tanto mayores posibilidades de concentración de aprovechamientos y menor susceptibilidad de ubicación en uso vacante terciario.

e). Adjudicación del Uso Terciario Campo de Golf

El agente urbanizador, en su proposición jurídico económica ofertó la cantidad de 2.024.809,78 € para compensar cargas de urbanización al resto de propietarios, en el supuesto de que resultase adjudicatario del campo de golf. El Proyecto de Reparcelación propone dicha adjudicación y por tanto, se incluye un descuento, a costa del urbanizador adjudicatario de la parcela, por dicha cantidad.

Ni esta cantidad, ni la resultante de la valoración aportada en el Anexo III, suponen una adquisición del urbanizador de los terrenos con destino a uso campo de golf. Esta apreciación es importante puesto que ha generado confusión durante la información pública. Los propietarios de terrenos donde se localiza el campo de golf no se ven privados de su aprovechamiento subjetivo sino que mantienen el

que les corresponde como cualquier otro propietario del sector, si bien su adjudicación se materializa en otra zona.

El adjudicatario de suelo con destino a campo de golf debe aportar los derechos suficientes para resultar adjudicatario de la parcela. Para ello se ha optado por ponderar la edificabilidad de 3.500 m²t correspondientes a la casa club, en función del valor que se le otorga al uso de campo de golf – establecido en el informe pericial en 2.307.959,55 €-. El resultado es un coeficiente de ponderación de 0,95 del terciario campo de golf, tal y como ya se ha expuesto en el apartado Coeficientes de ponderación.

Consecuentemente, la adjudicación del campo de golf y sus instalaciones al agente urbanizador conlleva dos aportaciones distintas: (i) la reducción de los costes de urbanización en la cantidad ofertada, y (ii) la aportación de suelo necesario para que su aprovechamiento subjetivo sea suficiente para optar a la parcela. Dicho procedimiento es semejante al utilizado en la reparcelación de otros sectores de iguales características de reciente aprobación en la provincia de Castellón.

Durante los periodos de información pública cualquiera de los propietarios localizados en esa zona y con derechos suficientes para ello podrían haber solicitado su adjudicación, como así lo han hecho en otras parcelas cuando lo han estimado conveniente. Pero lo cierto es que nadie se postula como aspirante a dicho aprovechamiento, en primer lugar porque dicha adjudicación conlleva el compromiso de ejecución del campo de golf, condición necesaria para el desarrollo del sector y requiere una inversión económica, cifrada en 7.850.039,73 Euros. Esta cantidad prevista en el estudio de valoración del campo de golf, no es una aproximación a los costes de ejecución del campo de golf, incluso ha sido superada con la redacción ya definitiva del proyecto constructivo y de ejecución del campo, redactado en noviembre de 2007 por los ingenieros y diseñadores, y que servirá como documento para licitar las obras de construcción del mismo. Así

pues en dicho proyecto definitivo, en el capítulo presupuestario se concreta un importe de 8.191.917,86 € de PEM, al que sumados el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial asciende a 9.748.382,25 € de PEC. Todo ello sin tener en cuenta la ejecución de las instalaciones deportivas complementarias ni la construcción de la Casa Club. Algunas alegaciones planteaban sus dudas a que efectivamente ese fuese el importe de construcción de un campo de golf. A este respecto hay que decir que las condiciones originales de la parcela que alberga el campo, requieran de un moldeo muy importante para dar atractivo al recorrido dada la ausencia total de accidente topográfico, además cuenta con la dificultad de tener muy próximo el nivel freático que obliga a elevar la cota de la zona de juego y plantear un diseño con grandes masas de agua en su recorrido, que en algunos casos deben impermeabilizarse, con un total de diez humedales y dos lagos, con una capacidad de almacenamiento total de 141.504 m³. En definitiva el Campo de Golf de Sant Gregori, presenta calidad y potencial suficiente para ser uno de los recorridos mejores de España, gracias al excelente entorno en el que se encuentra y a la gran cantidad de recursos utilizados en el diseño. Se ha considerado que el diseño a llevar adelante es una apuesta importante para que Burriana aparezca como una referencia de calidad en el mapa del turismo de golf en el ámbito de nuestra comunidad y del estado. Probablemente alguien pueda pensar que con un campo de golf de menor calidad y por tanto menor coste pueda ser suficiente, sin llegar a ver que una mayor inversión en el campo de golf repercute directamente en la calidad del mismo y de manera proporcional se traslada al valor de los productos inmobiliarios donde éste se ubica.

De otro lado, conviene recordar que la reducción de las cargas de urbanización ofertada por el urbanizador sólo vincula a su potencial adjudicación, y en su defecto, los restantes propietarios ven incrementadas dichas cargas en su perjuicio, por un importe equivalente al descuento ofertado de 2.024.809,78 €.

f) Resto de adjudicaciones.

En el resto de adjudicaciones, se utilizan básicamente los mismos principios, de superposición como criterio preferente, y los de agrupación y proximidad. También en el caso de desplazamientos de adjudicaciones garantizadas, se busca una posición al desplazado, con mejores condiciones.

En este grupo detallaremos los casos particulares siguientes, en los que se establece una metodología complementaria, simultaneando criterios y objetivos.

f.1 Adjudicación y morfología en las diferentes tipologías edificatorias.

El Plan Parcial establece las dimensiones mínimas de las parcelas en cada tipología, pero en algunos casos no determina otros parámetros sobre la configuración de las mismas, fachada mínima, fondo máximo, etc.

En el proceso de adjudicación se han incorporado una serie de criterios atendiendo a la morfología de las parcelas y de estas en relación a la manzana donde se ubican, buscando optimizar el resultado de la adjudicación. Estos criterios se establecen con carácter general, sin carácter normativo, puesto que la reparcelación no es instrumento que deba otorgar legitimidad a estos extremos, pudiendo en consecuencia aparecer excepciones.

Se establecen en el presente apartado consideraciones y criterios específicos para la adjudicación de parcelas en las tipologías de Vivienda Unifamiliar Aislada y Unifamiliar en Hilera.

- Tipología UFA-4. Vivienda Unifamiliar Aislada.

La parcela mínima determinada en el Plan Parcial es de 300 m² de superficie, siendo necesaria una superficie mínima bruta de 1.015,59 m² para

obtener parcela. La anchura de todas las manzanas para UFA-4 es de 50 m. La zona para esta tipología está formada por las manzanas M 19.2, M19.3, M 20.1, M 25.1, M29.2, M29.3 y M30.1

Estas manzanas están destinadas en general y de forma no exclusiva, a albergar los aprovechamientos de parcelas que por su escasa dimensión, no pueden ser adjudicadas independientemente en otras tipologías que requieren mayor aprovechamiento. Por este motivo muchas de las parcelas aportadas del sector, van a ver desplazado su aprovechamiento correspondiente, y serán adjudicadas en estas manzanas.

Se ha utilizado el criterio de adjudicar en las manzanas más próximas a la playa el mayor número de parcelas posible. Los derechos por superposición en estas manzanas, de otros propietarios que pueden resultar agrupados con los de otras parcelas de su propiedad para ser adjudicados en otras tipologías, se han visto desplazados, con el objeto de permitir la adjudicación a los propietarios de parcelas de menor dimensión.

Las parcelas o agrupación de parcelas de un titular que no puedan tener una adjudicación independiente, pero que sobrepasen en superficie el límite del 15 % de la parcela mínima, para no ser compensadas en dinero, deberán adjudicarse en proindiviso con las de otros propietarios en la misma situación. No obstante, se ha establecido el criterio de que si un titular alcanza los derechos suficientes para ser adjudicatario como mínimo de una superficie entre 250 y 300 m² de superficie, se le adjudicará el exceso necesario para completar la parcela mínima, sin tener que proceder a la adjudicación en proindiviso.

En general y salvo algunos casos, las manzanas de UFA-4, se dividirán por la mitad de su anchura, quedando un fondo de parcelas de 25 m, estableciéndose dos bandas en cada manzana.

La adjudicación de parcelas en cada banda vendrá determinada por una serie de factores que enumeramos a continuación:

- la superposición
- la proximidad
- la situación en el sector
- la dimensión

Los tres primeros factores son obvios. En relación a la dimensión, se ha realizado la adjudicación con la pretensión de que se establezcan los mínimos excesos o defectos de aprovechamiento en cada una de las bandas, con el objeto de que la adjudicación refleje con mayor fidelidad los derechos de los titulares.

Si una banda debe tener un exceso o defecto de aprovechamiento, éste se repartirá de modo que cada parcela tendrá el exceso o defecto proporcional al que le corresponde en relación al global para completar la banda. Quedan exentas de este criterio las parcelas que se les ha dado un exceso para constituir parcela independiente, citadas anteriormente.

El resultado de la aplicación de estos criterios es la concentración en las manzanas más cercanas a la playa del mayor número de parcelas, el desplazamiento de derechos de otros propietarios que pueden agrupar en otras tipologías, la consecución de una menor cuantía de excesos y defectos y una mayor homogeneidad en la configuración morfológica de las parcelas en la manzana, y en consecuencia, de la edificación futura.

- Tipología UFH. Unifamiliar en Hilera.

Las manzanas destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares en hilera son la M 2.1, M 2.2, M 3.1, M 3.2, M 5.1, M 5.2, M 6.1, M 6.2, M 8.1, M 8.2,

M 33.2, M 34.2, M 37.2, M 38.2, M 39.3, M 47.1, M 48.1, M 49.1 y M 50.1 Todas ellas tienen una anchura de 50 m.

La parcela mínima determinada en el Plan Parcial es de 990 m², y es necesario un mínimo de 3.058,59 m² brutos para obtener parcela.

Los criterios fundamentales de adjudicación de parcelas son el de superposición con la parcela aportada, de proximidad con las mismas y el de agrupación. Ahora bien, se debe poner de manifiesto la utilización de una serie de criterios y consideraciones que justifican el resultado de la adjudicación.

A nivel morfológico de configuración de las parcelas resultantes, se ha propuesto la adjudicación transversal al sentido dominante longitudinal de las manzanas.

Se da la circunstancia de que muchas de las parcelas aportadas que se superponen en la ordenación con las manzanas destinadas a UFH ubicadas entre el campo de Golf y el suelo no urbanizable, pertenecen a propietarios o empresas que han adquirido una parte importante de suelo en el sector. Y existe, por otro lado, un reducido grupo de propietarios y sociedades, que por yuxtaposición deberían resultar adjudicatarios en esas manzanas.

Es evidente que las empresas promotoras tienen la voluntad de que se proceda a la agrupación de sus derechos configurando paquetes de suelo de dimensiones adecuadas a su negocio. Es por ello, que pudiendo realizarse desplazamiento de aprovechamientos a manzanas de la misma tipología y con mejores condiciones de estos propietarios, se propone la agrupación de derechos, adjudicándose manzanas completas a un mismo propietario o sociedad, desplazando en estos casos a los propietarios minoritarios a una localización mejor. El mismo tratamiento se ha dado en el caso de empresas que pertenecen al mismo grupo, de forma que se han sido agrupados sus derechos al objeto de

que obtengan mayores paquetes de suelo evitando en la medida de lo posible la dispersión. De este modo, se consigue beneficiar a pequeños y grandes propietarios por igual, pues los primeros verán mejorada su localización inicial.

A estos efectos, el desplazamiento del aprovechamiento de estos propietarios, no debe interferir en la aplicación del principio de superposición de parcelas aportadas y adjudicadas en la manzana donde se ubiquen. Ni tampoco en la adjudicación de otras que por proximidad pudieran ser susceptibles de adjudicación en las mismas. La consecuencia de la aplicación de estos criterios, es que las parcelas adjudicadas provenientes de fincas aportadas localizadas en la zona noroeste del sector, se ubicarán preferentemente en las zonas centrales de cada manzana, dejando los extremos -mejor valorados en general- para las fincas con derechos por superposición y por proximidad.

En el caso de existir diferencias de adjudicación, se repartirán proporcionalmente a los adjudicatarios en cada manzana, salvo aquellos que fueran adjudicatarios de más parcelas en otras manzanas.

g). Adjudicación a propietarios desconocidos.

El propietario de la parcela aportada 1049.3, que figura en el presente proyecto de reparcelación como desconocido, no ha podido ser identificado por carecer de información registral o catastral acerca de la titularidad de la finca aportada

En otros casos se carece de información registral, pero sin embargo sí se dispone de información acerca del titular catastral, pero de domicilio desconocido.

En cualquier caso se ha procedido a la notificación al titular que figura en catastro, y a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de los

desconocidos. Pero además se ha dado traslado al Ministerio Fiscal para que ejerza la defensa de dichos intereses.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 401.3 del ROGTU, procede la compensación económica sustitutoria de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Que su titular carezca de domicilio conocido y su derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación en parcela independiente.

b) Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.

La presente reparcelación propone la adquisición por el Urbanizador del aprovechamiento correspondiente a las parcelas de titulares desconocidos o de domicilio desconocido que constan en el cuadro adjunto, según lo dispuesto en el artículo 402.2 del ROGTU, estando obligado a efectuar las compensaciones económicas sustitutorias pertinentes.

La parcela independiente de menor dimensión entre las tipologías que se dan en el Sector son las de UFA-4, de 300 metros cuadrados, por lo que ninguno de ellos alcanza para ser adjudicatario de parcela independiente.

En el cuadro adjunto, se identifican las parcelas de titular o domicilio desconocido, así como la superficie neta asociada a su aprovechamiento en la tipología UFA-4 y la superficie correspondiente a cada una, pagando en especie.

La compensación económica sustitutoria se consignará en el Ayuntamiento de Burriana para ser abonada al titular cuando aparezca y acredite la titularidad.

El valor de la compensación económica se determina por el valor de excesos y defectos de aprovechamiento, todo ello especificado para cada parcela en el Cuadro de Adjudicación de la reparcelación.

El urbanizador liquidará las compensaciones en la Cuota 0 establecida en el Calendario de Cuotas, y hará efectivo el ingreso en la Consellería de Hacienda del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

APORTADA	POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE m ²	APROVECHAMIENTO UA	UFA-4	Terrenos
					SUPERFICIE (m ²)	
11	11	8	88,07	26,94	26,02	8,78
819	12	109	380,89	116,52	112,51	37,98
822	12	119	9,99	3,06	2,95	1,00
344	12	690	685,58	209,73	202,52	68,37
914	13	178	113,94	34,86	33,66	11,36
915	13	179	361,65	110,63	106,83	36,07
917	13	181	34,98	10,70	10,33	3,49
991	13	394	334,19	102,23	98,72	33,33
1049-3	13	469	98,05	29,99	28,96	9,78

h) Aprovechamiento no adjudicado a sus titulares.

Del mismo modo que en el apartado anterior, se expone en el presente la adjudicación del aprovechamiento de parcelas de escasa dimensión, sin derecho de adjudicación, y que asume el Urbanizador, con la compensación económica sustitutoria pertinente, con la diferencia de ser su titular o domicilio, conocido.

Son de aplicación los artículos 402.2 y 401.c) del ROGTU y se ha procedido con la misma metodología del apartado anterior.

El valor de las compensaciones aparece pormenorizado en el Cuadro de Adjudicación, y se liquidará en la Cuota 0 del Calendario de Cuotas.

APORTADA	POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE m ²	APROVECHAMIENTO UA	UFA-4	Terrenos
					SUPERFICIE (m2)	
14	11	34	0,89	0,27	0,26	0,09
599	12	232	62,28	19,05	18,40	6,21
821	12	118	0,59	0,18	0,17	0,06
918	13	182	1,89	0,58	0,56	0,19
919	13	183	1,08	0,33	0,32	0,11
820	12	108	205,74	62,94	60,77	20,51
823	12	120	50,77	15,53	15,00	5,06
190	11	315	70,1	10,72	10,35	3,49

i). Adjudicación de parcela mediante convenio.

En el presente apartado se aborda la adjudicación de una parcela en proindiviso cuyos titulares han establecido un acuerdo específico con el Agente Urbanizador.

Los propietarios que se han sumado al acuerdo con el urbanizador son titulares de fincas de características similares (con escasa superficie afecta y con edificación que será objeto de las indemnizaciones pertinentes en el propio proyecto reparcelatorio), que difícilmente podrían ser adjudicatarios de parcelas individualmente.

El acuerdo se ha alcanzado con ocho propietarios, y el objeto principal es la adjudicación de una única parcela en proindiviso con el Agente Urbanizador, en tipología de vivienda en hilera, de modo que en la futura promoción de viviendas en la parcela en cuestión, contemplará la adjudicación de una vivienda a cada propietario. La elección de la ubicación de la parcela, ha sido consensuada con los titulares, y se superpone con alguna de las fincas originales que aportan los mismos y sobre parcelas del urbanizador.

Cada propietario en consecuencia, será titular de un porcentaje de la finca adjudicada, que se materializará posteriormente al ser edificada la vivienda, sobre una superficie de 150 m².

i.1 Descripción de la parcela adjudicada:

La parcela adjudicada se ubicará en la manzana 48.1 definida en el Plan Parcial, en la confluencia de las calles V4-A y H4-A. Tendrá una superficie de 1.700 metros cuadrados de los cuales 1.200 metros cuadrados se destinarán a albergar las futuras viviendas correspondientes al aprovechamiento a adjudicar a los titulares. Los 500 metros cuadrados restantes se dispondrán en dos porciones de 250 metros cuadrados en los extremos de la promoción y el titular tras la materialización de la edificación será el urbanizador. Esta configuración se ha acordado con los propietarios para que resulten adjudicatarios de un mismo porcentaje de propiedad sobre la parcela y con las mismas condiciones de edificación para cada uno de ellos, de modo que cada titular lo será del 8,82 %, y el urbanizador, del 29,41 % de la parcela final.

Como cada finca aportada por los titulares se corresponderá tras la adjudicación con un porcentaje idéntico para todos ellos, es necesario especificar en cada caso las diferencias de adjudicación. Si resultan ser defectos de adjudicación, el acuerdo contempla la adquisición por parte del urbanizador de dicho defecto.

En el cuadro siguiente se especifican los titulares, los datos de las parcelas de aportación, su superficie y el aprovechamiento correspondiente a cada una de ellas. Como se puede apreciar en el mismo, existe una parcela aportada de la cual alguno de los titulares que firmaron el convenio, lo son de una parte de esta finca. Se trata de un camino particular cuya propiedad se divide en sextas partes. El proyecto de reparcelación prevé la disolución del proindiviso adjudicando el aprovechamiento que corresponde a cada sexta parte, y agrupándolo al correspondiente a otras fincas de cada uno de los titulares.

	FINCA APORTADA	REGISTRAL	POLÍGONO PARCELA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO U.A.
JOSE PERIS VERNIA	727	18 890	12) 594	766,61	234,51
J PASCUAL LOPEZ GRANELL	549	40 407	12) 632	608,25	186,07
JAUME LOPEZ GRANELL	550	40 600	12) 633	563,44	172,36
PEDRO FORTEA NADAL	556-1	38 870	12) 638	5,00	1,53
	558	38 871	12) 640	568,33	173,86
JUANA MORENO CASAS	574	38 868	12) 623	23,00	7,04
	568	38 876	12) 642	534,03	163,36
HILARIO VARELLA SEGLAR	556-1	38 870	12) 638	5,00	1,53
	559	39 101	12) 643	562,40	172,04
BAUTISTA GIRONA VILAR	574	38 868	12) 623	23,00	7,04
	573	38 677	12) 745	494,10	151,15
BAUTISTA LLOPIS TRAYER	556-1	38 870	12) 638	5,00	1,53
	561	38 869	12) 747	597,72	182,85

A partir de los datos del aprovechamiento y la superficie de parcela correspondiente a cada titular, teniendo en cuenta que mediante el acuerdo obtendrán una vivienda de 150 m² de superficie asociada final, se obtiene la diferencia de adjudicación en superficie y aprovechamiento.

	APROVECHAMIENTO U.A.	SUPERFICIE CORRESPONDIENTE	SUPERFICIE FINAL	DEFECTOS SUPERFICIE	DEFECTOS APROVECH.
JOSE PERIS VERNIA	234,51	248,14	150	-98,14	-92,75
J. PASCUAL LOPEZ GRANELL	186,07	196,88	150	-46,88	-44,30
JAUME LOPEZ GRANELL	172,36	182,37	150	-32,37	-30,60
PEDRO FORTEA NADAL	1,53	1,62	150	-35,57	-33,62
	173,86	183,96			
JUANA MORENO CASAS	7,04	7,44	150	-30,30	-28,64
	163,36	172,85			
HILARIO VARELLA SEGLAR	1,53	1,62	150	-33,66	-31,81
	172,04	182,04			
BAUTISTA GIRONA VILAR	7,04	7,44	150	-17,37	-16,42
	151,15	159,93			
BAUTISTA LLOPIS TRAYER	1,53	1,62	150	-45,09	-42,61
	182,85	193,47			
				-339,38	-320,75

El acuerdo contempla la adquisición de las diferencias de adjudicación por el Urbanizador. El derecho que le confiere tal adquisición es entonces de 320,75 UA, que se adjudicarán en la parcela final.

La correspondencia a suelo neto de este derecho es de 339,38 m² en tipología UFH. La totalidad de la parcela adjudicada en proindiviso, como ya se ha indicado, tendrá una superficie de 1.700 m², de los cuales 1.200 corresponderán a los titulares que han suscrito el convenio, 339,38 m² al urbanizador por la adquisición de la diferencia de adjudicación del derecho de los titulares, y el resto hasta la superficie total (160,62 m², equivalente a 151,81 UA), deberá provenir del derecho de otras parcelas del urbanizador.

En el cuadro siguiente, aparece el balance económico, en función del valor de los excesos y defectos de aprovechamiento (71,15594 €/ UA).

	DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO	VALOR APROVECHAMIENTO	ITP	TOTAL
JOSE PERIS VERNIA	-92,75	-6.599,55 €	-461,97 €	
J PASCUAL LOPEZ GRANELL	-44,30	-3.152,49 €	-220,67 €	
JAUME LOPEZ GRANELL	-30,60	-2.177,10 €	-152,40 €	
PEDRO FORTEA NADAL	-33,62	-2.392,38 €	-167,47 €	
JUANA MORENO CASAS	-28,64	-2.037,57 €	-142,63 €	
HILARIO VARELA SEGLAR	-31,81	-2.263,30 €	-158,43 €	
BAUTISTA GIRONA VILAR	-16,42	-1.168,41 €	-81,79 €	
BAUTISTA LLOPIS TRAVER	-42,61	-23.032,12 €	-212,25 €	
URBANIZADOR	320,75	22.822,92 €	1.597,60 €	24.420,52 €

El Agente Urbanizador, tal como refleja el cuadro, adquiere los defectos de aprovechamiento al valor indicado (22.822,92 €), deberá ingresar en la Conselleria

de Hacienda el ITP (1.597,60 €). Los propietarios que han suscrito el convenio recibirán el valor de la diferencia de adjudicación que corresponda a cada uno.

En el Proyecto de Reparcelación, y en particular en el Cuadro de Adjudicación, aparecerá el aprovechamiento no adjudicado a cada uno de los titulares en la columna correspondiente, en la que aparecerán también otros propietarios que no resultan adjudicatarios, y se determinará de igual forma, el total de derechos que adquiere el urbanizador, que será la suma de los provenientes de los que han suscrito el convenio con los no adjudicados por otras circunstancias.

En la Cuenta de Liquidación Provisional, aparecerá la diferencia de aprovechamiento (320,75 UA) a favor del urbanizador e incluida en una o varias parcelas adjudicadas.

El pago que corresponda por diferencias de adjudicación se resolverá en la Cuota 0, del Calendario de Cuotas que se incluye en la reparcelación.

El contenido del Proyecto de Reparcelación, incluye los extremos expuestos en el presente capítulo, con la utilización de los parámetros definidos en el proyecto, independientemente de que el acuerdo suscrito con los propietarios haya establecido otro valor de las compensaciones por diferencias de adjudicación o el momento en que deba realizarse la compensación de las indemnizaciones pertinentes. El acuerdo entre el Agente Urbanizador y los propietarios es el que regirá en cualquier caso las compensaciones pactadas en el mismo

j). Otras cuestiones de la adjudicación.

En el **Documento V. Fincas Adjudicadas**, se presenta en cada ficha la descripción individualizada de la finca, indicando la titularidad, descripción,

superficie, cargas de urbanización e indemnizaciones, así como las afecciones y cualquier otro dato que proceda.

También se incorpora un cuadro en cada Ficha de Parcela Adjudicada, que contiene la descripción pormenorizada de la procedencia del aprovechamiento, a partir de las fincas aportadas, o un porcentaje de ellas, con el fin de facilitar la información necesaria para la inscripción registral.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 181.2 de la LUV, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. Las fincas adjudicadas al urbanizador en su condición de propietario no están exentas de dicha afección.

Así pues, se hace constar en las fichas individualizadas de cada una de las Parcelas Adjudicadas esta afección hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada una de las fincas, exceptuándose de la afección los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

Las fincas que el urbanizador recibe en concepto de retribución en especie se afectarán en garantía real de la ejecución de la obra urbanizadora.

Las parcelas adjudicadas a titulares que retribuyen el 100% de su cuota en terrenos, han quedado libres de afección real, y por el contrario se afecta en garantía real de la ejecución de la obra urbanizadora las fincas que el urbanizador recibe en concepto de retribución en especie.

En el presente Proyecto, se ha considerado que los derechos y cargas sobre las fincas aportadas que sean compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar, se declararán así por el Proyecto de Reparcelación Forzosa y, en consecuencia, sus titulares, aunque no se les mencione en el Proyecto, se

subrogarán y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

Tras un análisis detallado de los diversos supuestos de derechos reales y personales, así como de cargas y otros gravámenes existentes sobre las diversas fincas aportadas, se ha considerado que las que se detallan, seguidamente, son compatibles con el planeamiento, razón por la cual, sus titulares, aunque no se les mencionare expresamente en el apartado dedicado a la adjudicación de parcelas resultantes, quedarán subrogados realmente y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

Son **compatibles con el planeamiento** y, por tanto, serán objeto de traslado a las fincas de resultado o cuotas indivisas en aplicación del principio de subrogación real, los siguientes derechos reales y personales con trascendencia registral:

- a) Las afecciones fiscales, ya sean de carácter meramente cautelar o referidas a una liquidación.
- b) Los embargos, anotaciones preventivas y otras medidas cautelares que pudieran pesar sobre las fincas aportadas.
- c) Las hipotecas, condiciones resolutorias de compraventa y otros derechos reales de garantía.

La compatibilidad con el Planeamiento, se entiende sin perjuicio de la concreta situación de la finca, en el sentido de que si la finca afectada, por la escasa cuantía de su derecho no diera lugar a adjudicación sobre parcela (p.e., como consecuencia del ejercicio de los requerimientos recíprocos a que se refiere el artículo 174.7 de la Ley), la carga debería extinguirse, quedando consignada la

cantidad en que consiste la indemnización sustitutoria de adjudicación a resultas del eventual Acuerdo o resolución del órgano competente.

Por el contrario se ha considerado que son **incompatibles con el planeamiento** las restantes situaciones jurídicas que pudieran plantearse, si bien, de la información registral manejada, no resultan otras situaciones jurídicas que las expresadas en las fichas descriptivas de las fincas aportadas.

En cuanto a las **servidumbres rústicas**, su extinción no derivaría del planeamiento, sino de la desaparición de los predios dominantes y/o sirvientes, o más específicamente, en el caso de las servidumbres de paso (peatonal, o de carro, o incluso de la de desagüe) del cumplimiento de las condiciones pactadas "ínter partes" para su extinción, razón por la cual, y para el supuesto que existiera alguna, se ha considerado que, **no son indemnizables** –en consecuencia, no se ha procedido a su cuantificación y posterior valoración-, y por tanto no existe reflejo alguno de su extinción (y, por ende, de su cuantía) en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación.

Debe hacerse, asimismo, mención de las **notas marginales de afección a determinadas obligaciones de tipo fiscal**, las cuáles son notificadas a la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo (para las notas de afección a tributos autonómicos). Si la afección tuviera por objeto garantizar el pago de las cuotas del Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), el Ayuntamiento de Burriana, titular del derecho, ya es parte en el procedimiento. Las dos Administraciones, en su caso, pueden manifestar lo que a su derecho o al interés público que representa convenga, en el bien entendido de que las afecciones que pesen sobre fincas que den lugar a adjudicación de parcela serán trasladadas mediante subrogación real y pasarán a gravar las fincas o cuotas indivisas provenientes de las fincas aportadas gravadas. Por el contrario, las afecciones que, en su caso, deban extinguirse, por extinguirse, asimismo, las fincas que las soportan deben serles comunicadas, a

los efectos procedentes, y en todo caso, pagado, consignado o avalado su importe, con carácter previo a la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.

4.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

En el **Documento IV. Valoración y Tasación de derechos indemnizables**, se describen los criterios generales en Memoria específica, que se han considerado para realizar las valoraciones de las indemnizaciones pertinentes así como la cuantía unitaria en cada caso.

Conforme al art. 176.5 de la LUV, el propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación.

Al presente procedimiento le resulta de aplicación la Ley 6/1998, del Régimen del Suelo y Valoraciones en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo. El artículo 31 de la misma al efecto dispone:

1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.

2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

La tasación de estos elementos se efectúa en el propio Proyecto de Reparcelación Forzosa, con arreglo a la Ley 6/1.998, del Régimen de Suelo y Valoraciones y al artículo 403 del ROGTU, de tal modo que las indemnizaciones resultantes (de las que el propietario de la finca aportada es acreedor) serán objeto de compensación, en la Cuenta de Liquidación Provisional, en su caso, con las cantidades de las que resulte deudor el propio propietario por diferencias de adjudicación y/o por gastos de urbanización, de proyectos y de gestión.

Por tanto, sólo los bienes que deben desaparecer como consecuencia de la ejecución del planeamiento y que preexistían a él pueden ser objeto de indemnización, con las siguientes limitaciones. Sólo son indemnizables aquellas construcciones o edificaciones que, existiendo al tiempo de ejecución del planeamiento, tienen algún valor residual. Por tanto, si existían al tiempo de la aprobación del planeamiento y ya no existen en la actualidad, es evidente, que su extinción no se debe a la ejecución del planeamiento y, en consecuencia, no deben ser indemnizadas.

La valoración de obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones existentes en el presente ámbito de actuación y deban ser destruídas, se justifica en el **Documento IV. Valoración y Tasación de los derechos indemnizables.**

Los residentes dentro del ámbito a la fecha de sometimiento a información pública del proyecto, según el Padrón municipal, han sido indemnizados por el derecho de realojo, por imposibilidad de materialización del mismo. La cuantía y condiciones de dicha indemnización se justifican en el Documento IV.

Asimismo, para dar cumplimiento al artículo 411 del ROGTU, se indica que no existen elementos útiles para la urbanización y compatibles con la misma.

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

En el **Documento nº VI. Cuadros** se incorpora la **Cuenta de Liquidación Provisional**, indicativa de los propietarios, derechos, adjudicación, diferencias de adjudicación, porcentaje de participación, costes de urbanización, indemnizaciones y compensaciones en metálico, conceptos estos últimos que conforman el saldo provisional.

Las cantidades expresadas en la columna denominada "SALDO PROVISIONAL" del cuadro representativo de la **Cuenta de Liquidación Provisional**, se corresponden con los saldos deudores (signo positivo) o acreedores (signo negativo) individualmente imputables a cada titular afectado, resultantes del proceso reparcelatorio.

Los saldos resultantes con que quedan afectos los solares adjudicados vienen especificados de forma individualizada en la descripción de las fincas adjudicadas especificadas en el **Documento V. Parcelas Adjudicadas**.

En la Cuenta de Liquidación Definitiva, también se indica el **Coefficiente o Porcentaje de Aprovechamiento Adjudicado** de la parcela correspondiente, constituyendo el **Porcentaje de Participación en el Saldo de la Cuenta de Liquidación Definitiva** de la misma, al que quedará afecta.

Al final de la Cuenta de Liquidación aparecen las compensaciones monetarias sustitutorias correspondientes a los derechos no adjudicados a sus titulares o por excesos y defectos en el procedimiento de la adjudicación. Del mismo modo aparece el total de indemnizaciones a percibir por los propietarios que no han resultado ser adjudicatarios de parcelas.

La aplicación del ITP a los excesos de adjudicación, será un impuesto que pagarán los perceptores de los mismos, lo recogerá el Urbanizador en la Cuota 0 del Calendario, y lo depositará en la Consellería de Hacienda.

En cuanto al tratamiento fiscal que deben recibir los importes relativos a las indemnizaciones:

A este respecto debemos referirnos a la Resolución 2079/2005 de la Dirección General de Tributos de la consulta vinculante relativa a la tributación en el IVA del pago de indemnizaciones a empresarios ubicados en el polígono y a particulares por el derribo de inmuebles utilizados en uso propio y su reparto por medio de la cuenta de liquidación del proyecto. En contestación a dicha consulta se pronuncia:

[...] En relación con las indemnizaciones a que se refiere la última de las cuestiones planteadas, hay que considerar que dichas indemnizaciones son la compensación que recibe el propietario al ser privado de bienes y derechos incompatibles con el procedimiento urbanístico.

Estas indemnizaciones tienen la condición legal de gastos de urbanización, por lo que también forman parte de la cuenta de liquidación que se girará definitivamente a cada uno de los propietarios. En principio, dado que estas cantidades se consideran gastos de urbanización se deberá repercutir el Impuesto, independientemente de quien sea el destinatario de dicha indemnización. Sin embargo, cabe la posibilidad de que estas indemnizaciones tuviesen el carácter de suplido, en cuyo caso no procedería la anterior repercusión [...].

Por tanto, si bien la indemnización que cobra el propietario por la privación de sus bienes no está sujeta a IVA, por ser una mera compensación, el pago por dicho concepto, al ser una carga de urbanización, sí está sujeto a IVA.

En el **Documento VI. Cuenta de Liquidación Provisional Pormenorizada por Parcela y Titular**, se detalla para cada parcela adjudicada, el

porcentaje de cada aportada que se destina a aquella, obviando cuando es el 100 %, en cuyo caso no aparece. También se indica el Coeficiente o Porcentaje de Aprovechamiento Adjudicado respecto de la parcela de la que forma parte, así como del total de la reparcelación, constituyendo este dato el Porcentaje de Participación en el Saldo de la Cuenta de Liquidación Definitiva.

Aparece pormenorizado el balance económico de la reparcelación para cada propietario y el aprovechamiento adjudicado al mismo, así como el importe de las indemnizaciones.

Tanto en el documento de Fichas de Parcelas Adjudicadas, como en la Cuenta de Liquidación Provisional Pormenorizada por Parcela y Titular, en el caso de haberse efectuado y aceptado requerimientos recíprocos entre titulares, fruto de una adjudicación anterior en proindiviso, aparecerá el adjudicatario final, sin perjuicio de que deba presentar la totalidad de la documentación exigida por la legislación. Se adjunta como Anexo a la Reparcelación, los Requerimientos efectuados durante el trámite de Información pública del Proyecto.

6.- CUADROS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

En el Documento VI, aparecen los siguientes cuadros:

Cuadro de Derechos: Fincas Aportadas e Indemnizaciones
Cuadro de Adjudicaciones.
Cuenta de Liquidación Provisional.
Cuenta de Liquidación Provisional Pormenorizada por
Parcela y Titular.
Calendario de Cuotas

En el **Cuadro nº 3 Adjudicaciones**, aparecen los derechos de las fincas aportadas y las parcelas de destino del aprovechamiento de cada una de ellas. También se identifican las parcelas que pagan las cuotas de urbanización en

terrenos o en fórmula mixta, así como los derechos no adjudicados a sus titulares, y las diferencias de adjudicación.

Se ha introducido en este proyecto de reparcelación una particularidad, con el objeto de operar con menor complejidad. Consiste en que en el proceso de adjudicación de los derechos de las fincas aportadas, el aprovechamiento proveniente de pagos en terrenos y el de derechos no adjudicados a sus titulares (entendiéndose como aquellos que no provienen del proceso de ajuste de las parcelas a adjudicar en una manzana determinada -identificados como excesos y defectos-), se introduce en la Cuenta de Liquidación incorporado ya al urbanizador, y apuntando al final de la Cuenta los aprovechamientos de Titulares Desconocidos, no adjudicados y aquellos con los que se ha establecido convenios, adjudicados al Urbanizador.

Aparecen en el cuadro de Adjudicación, los aprovechamientos no adjudicados a sus titulares con su valor e impuestos aplicables de forma pormenorizada, cuya suma es el valor de la compensación a cargo del Urbanizador que aparece en la Cuenta de Liquidación.

El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales aplicable a los excesos de adjudicación, deberá depositarlo el urbanizador en la Consellería de Hacienda.

7.- BASES DE COBRO EN METÁLICO DE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR. MEMORIA DE CUOTAS

A.- OBJETO

BASE PRIMERA.- OBJETO

Las presentes bases regulan el procedimiento de cobro de las cuotas de urbanización cuando éstas retribuyen al urbanizador en metálico.

BASE SEGUNDA.- APLICACIÓN

a) Se aplicarán las siguientes bases a:

- El cobro de los pagos o liquidaciones provisionales a que se refiere el art. 181 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV).

- El cobro de las liquidaciones definitivas o importe final de las cuotas a que se refiere el precepto antes citado.

b) No se aplicarán las presentes bases cuando entre el Urbanizador y el propietario obligado al pago de las cuotas se alcancen acuerdos por escrito para la retribución de aquél. El incumplimiento de tales acuerdos dará lugar al ejercicio de las acciones civiles que asistan al Urbanizador para el cobro de su retribución.

BASE TERCERA.- SUJETO PASIVO.

A todos los efectos, el procedimiento que se establece en las presentes bases se dirigirá al propietario o propietarios como el titular o titulares del dominio

de las fincas afectadas al pago y se notificarán también a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección al pago.

BASE CUARTA.- PAGO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN Y CERTIFICACIONES DE OBRA.

El Urbanizador opta por reclamar el pago de las inversiones previstas mediante certificaciones de obra. Se prevé la ejecución de las obras en un plazo de 36 meses a partir del término del plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación para su firmeza en vía administrativa, proponiéndose plazos bimestrales para el cobro (18 cuotas). A cada bimestre vencido, se emitirá certificación parcial de obra suscrita por la Dirección Facultativa y se presentará al Ayuntamiento para su aprobación, con el fin de legitimar la notificación y la reclamación de las cuotas de urbanización.

Al porcentaje del importe de la obra ejecutada mediante certificación, se le añade el mismo porcentaje de los Gastos Generales no cobrados con anterioridad y el correspondiente al Beneficio del Urbanizador.

Las cuotas giradas se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva.

B.- PROCEDIMIENTO DE COBRO O EJECUCIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

BASE QUINTA.- APLICABILIDAD.

El procedimiento que se regula en esta Base se aplicará al cobro de las cuotas aprobadas y liquidadas junto con el Proyecto de Reparcelación. El acto de

aprobación del Proyecto de Reparcelación autorizará el cobro inmediato de las cuotas, a los efectos del art. 181 de la LUV.

BASE SEXTA.- PLAZOS.

PLAZO 0.- A la aprobación definitiva de la reparcelación y a requerimiento del urbanizador, en el plazo de un mes se harán efectivas a los titulares de bienes y derechos las indemnizaciones por preexistencias incompatibles con la actuación, y/o excesos y defectos de adjudicación por diferencias de suelo. Hay que diferenciar los siguientes casos:

Propietarios con saldo negativo (a cobrar por el propietario) en la cuenta de liquidación provisional: Se hará efectiva dicha cantidad por ser el resultado final de la cuenta de liquidación provisional.

Propietarios con saldo positivo (a pagar por el propietario) en la cuenta de liquidación provisional: En el supuesto de aquellos propietarios que tengan que satisfacer cuotas de urbanización por tener derecho a parcela edificable, las indemnizaciones a cobrar se restarán de cada cuota de urbanización a pagar que le corresponda abonar en cada uno de los plazos programados, hasta compensar la totalidad de dicho saldo indemnizatorio.

PLAZO 00.- Una vez suscrita el Acta de Replanteo, cada propietario dispondrá del plazo de un mes para hacer efectivo al urbanizador el importe de los gastos de gestión en que se ha incurrido hasta la fecha, por un importe total de 9.194.533,91 €, desglosados de la siguiente manera:

- **Gastos de Proyectos** (PDAI, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Regeneración de la Costa, Proyecto de Reparcelación, E.I.A. y

Proyecto de Regeneración de Hábitat para Galápago Europeo, etc.): **3.712.487,86 €.**

- **Gastos Generales** propios de la estructura interna: **5.482.046,05 €**

Con respecto a este punto hay que decir que los Gastos Generales pendientes a la aprobación del Proyecto de Reparcelación representan un 26,43% de los Gastos Generales totales, siendo 3.303.133,50 €, desglosados y justificados en la siguiente tabla son los siguientes:

Conceptos Pendientes	Justificación	Presupuesto Previsto
Dirección de Obra	Honorarios según Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.	1.107.065,47 €
Inscripción Registral	350 € / parcela	86.800,00 €
Cuenta de Liquidación Definitiva	5% Honorarios Proyecto de Reparcelación (según honorarios del Colegio Oficial de Arquitectos)	1.305.668,01 €
Gastos Generales	Coste estructura interna durante el proceso de ejecución de las obras	803.600,02 €
	TOTAL	3.303.133,50 €

El 73,57% restante de los Gastos Generales ya han sido satisfechos por esta mercantil, proponiendo entonces su cobro en el Plazo 00.

PLAZO 1. a PLAZO 18- En virtud de las certificaciones de obra emitidas conforme al calendario de obra que se adjunta a la presente memoria, el propietario satisfará la cuota de urbanización correspondiente donde se incluirá el coste de la obra ejecutada hasta ese momento (calendario de obra), incrementada mediante prorrateo equivalente al % de la obra civil que se certifica, de un 26,43%

de los gastos de gestión pendientes, más el Beneficio del Urbanizador, en proporción a la obra ejecutada en cada plazo. Es decir, el importe de los conceptos pendientes de los gastos generales (3.303.133,50 €), más el beneficio del urbanizador aprobado en la proposición jurídico-económica (5.049.272,59 €), que ascienden en total a **8.352.406,09 €** serán repercutidos de forma proporcional a la obra ejecutada hasta su liquidación al 100% en la cuota 18.

LIQUIDACION DEFINITIVA.- Si por alguna razón y con motivo de la liquidación definitiva de la reparcelación, ésta quedara afectada en su contenido económico, la misma se tramitará independientemente y con audiencia a los interesados.

BASE SÉPTIMA.- FORMA DE PAGO.

En el lugar que éste designe y que se le comunicará, con el expresado acto o acuerdo, en virtud del siguiente procedimiento:

1º.- Una vez ejecutada cada fase de obra según el calendario de obra que se adjunta, el Director de Obra emitirá una certificación de obra que presentará en el Ayuntamiento para su aprobación.

2º.- El Agente Urbanizador emitirá una factura comprensiva de dos certificaciones de obra conformadas por el Ayuntamiento que notificará a cada uno de los propietarios, con el objeto de realizar el pago de la misma dentro del plazo de un mes al posterior de la emisión de las certificaciones que conforman la factura en el número de cuenta que se adjuntará en la notificación.

El pago se efectuará siempre en metálico, mediante cheque o talón conformado por la Entidad bancaria correspondiente o mediante transferencia bancaria.

BASE OCTAVA.- LUGAR DE PAGO.

Como lugar de pago "URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A." comunicará por escrito la entidad y la cuenta bancaria designada al efecto.

BASE NOVENA.- MORA.

Concluido el plazo de PAGOS VOLUNTARIOS a que se refiere el apartado anterior:

A)- El deudor incurrirá en mora y devengará a favor del Urbanizador el interés legal del dinero.

B)- El Urbanizador podrá emitir declaración jurada expresiva de las liquidaciones impagadas en dicho plazo y sus correspondientes deudores, remitiéndola al Ayuntamiento correspondiente en solicitud de inicio de la ejecución forzosa de tales liquidaciones, conforme a lo dispuesto en el art. 181.3 de la LUV.

BASE DÉCIMA.- PLAZO PARA COMUNICAR LA MORA.

La solicitud a que se refiere el apartado anterior se trasladará por el Ayuntamiento a los correspondientes deudores y advertirá a éstos para formular alegaciones en relación con su inclusión en la relación de deudores facilitada por el urbanizador, haciéndoles saber que el Interventor municipal, si el deudor no acredita el pago de la cuota correspondiente, expedirá certificación de descubierto y el Tesorero Municipal dictará providencia de apremio y embargo. Si no se

acredita el pago de la totalidad de la cuota liquidada, se expedirán la certificación y providencia indicadas, en el plazo máximo de los 10 días siguientes a la fecha de presentación en el Ayuntamiento de la solicitud y documentación a que se refiere el apartado anterior.

BASE UNDÉCIMA.- TÍTULO EJECUTIVO.

La providencia de apremio constituirá título ejecutivo.

Se adjunta como Anexo a las Bases el Calendario de Obra.

Castellón, Abril 2.009

José Manuel Miquel Alcañiz

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Angel Aznárez Borderas

Arquitecto.