



Magnífico Ayuntamiento de Burriana

DECRETO DE LA ALCALDÍA

Vistas las actuaciones seguidas en el expediente n.º 9797/2022, tramitado en aras a la aprobación del proyecto de reparcelación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada de suelo urbano del Plan General.

Teniendo en cuenta como antecedentes:

I. La aprobación por el Ayuntamiento Pleno, en acuerdo adoptado el 21 de mayo de 2020, del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del Plan General de Burriana, de acuerdo con la alternativa técnica aprobada por este Ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2019 y la proposición jurídico-económica presentada por la mercantil VONALIV, SL, con CIF B97761159, que fue designada empresa urbanizadora.

II. El depósito en la Tesorería municipal de la garantía definitiva por importe de 1.799,80€, equivalente al 2% de las cargas del Programa aprobado (89.990,16€, IVA no incluido), reflejada en la operación núm. 202000012239, de 29 de mayo de 2020.

III. La formalización en fecha 9 de junio de 2020, del Convenio urbanístico regulador de las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al PAI de la Unidad de ejecución A-9.3 y del Ayuntamiento de Burriana, que consta inscrito con el número 1 en la sección primera del Registro de Programas de Actuación del Ayuntamiento de Burriana y publicado en el DOGV núm. 8860, de 20 de julio de 2020 y en el BOP núm. 88, de 23 de julio de 2020. (Expte. 10984/2017).

IV. Las actas de adhesión por comparecencia suscritas por las personas propietarias del ámbito de la Unidad de ejecución A-9.3.

V. El acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 7 de julio de 2022 de aprobación de la modificación del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución A-9.3 en cuanto a la previsión inicial de cargas del Programa, que se ve incrementada en un 9,98% como consecuencia del aumento del importe del presupuesto de ejecución material de la obra urbanizadora que permita la contratación de un empresario constructor de la misma, con reducción de la parte correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

VI. El depósito en la Tesorería municipal del reajuste de la garantía definitiva por importe de 446,17€, para alcanzar el 2% de las cargas del Programa modificado (112.298,66€, IVA no incluido), reflejada en la operación núm. 202200021773, de 21 de septiembre de 2022.

VII. El Decreto de Alcaldía 2022-4236 de 21 de octubre de 2022 por el que se incoó el procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-9.3, mediante el sometimiento a información pública del proyecto presentado en fecha 20 de octubre de 2022 (RE 11298) por la mercantil urbanizadora





Magnífico Ayuntamiento de Burriana

VONALIV, SL.

Dicha información pública se ha hecho efectiva mediante la publicación de un anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 9473, de 18 de noviembre de 2022, y la notificación individual a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable, habiendo podido consultarse durante todo el procedimiento la documentación en la dirección electrónica: <http://www.burriana.es/info-ayto/148-proyectos-de-reparcelacion>.

VIII. Los certificados de dominio y cargas expedidos por el Registro de la Propiedad de Nules respecto de cada finca afectada por la reparcelación, con práctica de nota al margen, presentado por VONALIV SL el 17 de noviembre de 2022 (RE 12169).

IX. La formulación de alegaciones por Juan Bautista Gabriel Botella y María-Josefa Daudí Ninot, mediante escrito presentado el 20 de diciembre de 2022 (RE 12426), que ha sido informado por VONALIV SL el 2 de enero de 2023 (RE 34) y por el arquitecto municipal el 10 de enero de 2023.

X. La presentación por VONALIV, SL en fechas 19 y 22 de febrero de 2023 (RE 2214 y 2357) de un modificado del proyecto de reparcelación, para su aprobación municipal.

Considerando los siguientes FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- Respecto de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública (RE 12426), se estima la pretensión referente al tratamiento de las “zonas semiconsolidadas” y asimismo la relativa a la descripción de las fincas aportadas n.º 3 y n.º 5, figurando en el proyecto de reparcelación objeto de aprobación los extremos que son relevantes para explicar las adjudicaciones, procediendo la desestimación del resto en base al informe del arquitecto municipal de 10 de enero de 2023 que lo motiva:

*“En relación con el asunto de referencia, el arquitecto municipal que suscribe, vista la contestación de alegaciones de la mercantil VONALIV, SL, de fecha 2 de enero de 2023 (RE-34), **INFORMA***

En el escrito presentado en fecha 16 de diciembre de 2022 (RC-12337), D. Juan Bautista Gabriel Botella y Dña. María Josefa Daudí Ninot reiteran, sustancialmente, las mismas peticiones que ya hicieron en fecha 31 de enero de 2018 (2018-E-RC-1612) respecto del Decreto de la Alcaldía 2916/2017 de 17 de octubre, sobre inicio del PAI de la UE A-9.3 redelimitada, y en fecha 18 de julio de 2018 (RE 10823) respecto de la alternativa técnica del citado PAI, las cuales se reproducen a continuación:

- *La aplicación del régimen jurídico de las áreas **consolidadas por la urbanización** a la parcela catastral de su propiedad, con referencia 1177209YK5117N0001UD, y en parte a la catastral 1177205YK5117N0001UD, en proindiviso, solicitando que se clasifiquen como suelo excluido de Unidad de Ejecución.*

Esta misma consideración se realiza en el cuerpo del escrito respecto de cuanto a las catastrales 1177207YK5117N0001SD (avenida Mediterráneo, n.º 96),





Magnífico Ayuntamiento de Borriana

1177206YK5117N0001ED (avenida Mediterráneo, n.º 97),
1177208YK5117N0001ZD (Travesía calle de Suera con calle Betxi)
1177203YK5117N0001XD (calle de Suera, n.º 93), aunque en el Solicito no se nombran.

- La aplicación a parte de la parcela catastral con referencia 1177205YK5117N0001UD, en proindiviso, el régimen jurídico de **área consolidada por la edificación**.
Igualmente, en el escrito de alegaciones se menciona la consolidación por la edificación de la parcela catastral 1177201YK5117N0001RD, pero tampoco se cita en el Solicito
- La exención de las **cesiones de suelo dotacional** de las citadas parcelas por razón de la consolidación por la urbanización o la edificación.

Asimismo, en el escrito presentado se sustituye la solicitud de archivo de las Bases de Programación (DOCV n.º 8.286, de fecha 3 de mayo de 2018) por la del **archivo del Proyecto de Reparcelación**.

Como petición nueva, los alegantes solicitan la **disolución del proindiviso** en las fincas de resultado respecto de su propiedad, sin perjuicio de la estimación de las alegaciones anteriores. A este respecto, en el escrito de alegaciones presentado se indica que la asignación del régimen de propiedad de las fincas registrales 14579 y 12522 "no se ha respetado en el Proyecto de Reparcelación sometido a información pública, razón por la cual, procede rectificar su contenido, adecuar la realidad registral al mismo, y someter nuevamente el documento a información pública, so pena de generar indefensión".

Contestación

Debe señalarse que las personas alegantes parten de una apreciación que no es cierta para atribuir la condición de **consolidación por la urbanización** de la parcela catastral 1177205YK5117N0001UD: Se dice que dicha parcela 1177205YK5117N0001UD "conforma una misma parcela" con la catastral 1177209YK5117N0001UD, esta tiene fachada a la avenida Mediterráneo y dispone de todos los servicios urbanísticos que confieren la condición jurídica de solar. Verdaderamente, solo una parte de la superficie de la catastral 1177205YK5117N0001UD, que se identifica como porción A2, y la superficie de la catastral 1177203YK5117N0001XD, que corresponde a la porción B2 de la Escritura de Compraventa número 2563/2006 (Documento 3, que se acompaña al escrito de alegaciones; ambas constituyen la finca aportada 5 del Proyecto de Reparcelación de la UE A.9-3) están unidas físicamente a la superficie de la catastral 1177209YK5117N0001UD, concerniente a la porción A1 de la citada Escritura y de la Escritura con número 2562/2006 (Documento 2). No obstante, dichas porciones A2 y B2 corresponden a fincas registrales (14579 y 12522) y catastrales distintas, con un régimen jurídico-urbanístico diferente. Así se reconoce en el apartado de "Descripción" de la finca I.A y en el apartado de "Situación urbanística" de la finca II.B de la Escritura de Compraventa número 2563/2006 (Documento 3).

Al respecto, en la contestación de las alegaciones presentadas por D. Juan Bautista Gabriel Botella y Dña. María Josefa Daudí Ninot, en fechas 31 de enero de 2018 (RC-1612) y 18 de julio de 2018 (RE 10823), ya se informó ampliamente sobre la situación de las parcelas catastrales 1177203-06-07-08 respecto al ámbito de programación de la Unidad de Ejecución A.9-3 redelimitada, así como de la errónea atribución de la condición de solar a la parcela catastral 1177205 por la continuidad física con la parcela





Magnífic Ajuntament de Borriana

1177209; por ello, lo informado se tiene por reproducido en aras de la brevedad. También se hacía notar que la sentencia 917/2009, de 30 de junio, del TSJ de la Comunidad Valenciana, que vuelve a traerse a colación en el escrito de alegaciones al Proyecto de Reparcelación para aducir razones en favor de la consolidación por la urbanización, se refiere a parcelas ubicadas en suelo urbano con un determinado grado de urbanización y todas ellas con fachada a viario público (calle Juan Lugo). En cambio, en el caso de los alegantes, la parcela catastral 1177205 no tiene fachada a calle abierta conforme a las determinaciones del Plan General y carece de la totalidad de los servicios urbanísticos; la simple colindancia con la catastral 117209, aunque se comparta parcialmente la propiedad, no le confiere la condición jurídica de solar, conforme a los artículos 3.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General y 177 de la LOTUP (actualmente, 186 del TRLOTUP).

En conclusión, con respecto a la parcela catastral 1177209YK5117N0001UD no se modifica su régimen jurídico porque, siendo esta suelo urbano directo, no se incluye en el ámbito del Proyecto de Reparcelación. Asimismo, no procede la aplicación del régimen jurídico de las áreas consolidadas por la urbanización a la parte de la parcela catastral 1177205YK5117N0001UD de su propiedad, porque dicha parte no cuenta con ningún servicio urbanístico, por hallarse el tramo de la calle Betxí incluido en la UE A.9-3 pendiente de aperturar y urbanizar, sin perjuicio de que la adhesión al Programa de la Unidad A9-3 implica la participación en la actuación correspondiente, de acuerdo con el artículo 146.3 del TRLOTUP.

Por otro lado, en cuanto a la **consolidación por la edificación** de las parcelas 1177201 y 05, ya se señaló en el informe técnico municipal anterior que en el Proyecto de Reparcelación se debía salvaguardar el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística con el régimen específico de las denominadas "zonas semiconsolidadas", regulado en los artículos 193 a 195 de la LOTUP (actualmente, 207 a 209 del TRLOTUP). A este respecto, se debe decir que en el Proyecto de Reparcelación sometido a información pública no se ha considerado el régimen de las zonas semiconsolidadas. No obstante, no deben excluirse dichas parcelas del ámbito de la UE A.9-3, conforme se manifiesta en el apartado B de la alegación cuarta, en base a la Sentencia número 1401, de fecha 16 de noviembre de 2001, porque a diferencia de las parcelas de dicha Sentencia, las parcelas 1177201 y 05 aunque están edificadas no están dotadas de todos los servicios, conforme se justifica en el Proyecto de Urbanización de la UE y, por lo tanto, deben asumir las **cesiones de suelo dotacional** y "contribuir al pago de las cuotas de urbanización en la parte de servicios, obras o instalaciones que no tenga en funcionamiento o cuya calidad se mejore sustancialmente", de acuerdo con el citado artículo 209 del TRLOTUP.

En cuanto a la petición de **disolución del proindiviso** de propiedad de las fincas registrales 14579 y 12522, esta se ha contestado extensamente en el informe de VONALIV, SL, de fecha 2 de enero de 2023, proponiéndose su desestimación. Al respecto, sin perjuicio de que la consideración de los pactos y obligaciones entre los propietarios de las citadas fincas registrales no afecta al resto de la propiedad de la Unidad, y de que, en su caso, su resolución solo tiene efectos económicos entre dichos propietarios, se estima que en la descripción de las fincas aportadas del Proyecto de Reparcelación se debe contener tanto la descripción registral actual de estas como los condiciones que hayan establecido los propietarios para la formación de las nuevas fincas resultantes de la reparcelación.





Magnífico Ajuntament de Burriana

Por ello, procede rectificar el Proyecto de Reparcelación en cuanto a la descripción de las fincas aportadas y a la aplicación del régimen de las zonas semiconsolidadas de las parcelas catastrales 1177201 y 05, debiendo considerar como parcela neta la parte de las citadas parcelas catastrales situada en el lado norte de la calle Betxí; esto es, la porción respectiva de las fincas aportadas 2 y 3 del Proyecto de Reparcelación, eximiendo a estas parcelas consolidadas del pago de la compensación económica del 5% de excedente de aprovechamiento.

En conclusión, procede **rechazar las alegaciones** presentadas, excepto la alegación referida al régimen de las “zonas semiconsolidadas”, debiendo modificar el Proyecto de Reparcelación en cuanto a la descripción de las fincas aportadas y la exención de compensación económica del excedente de aprovechamiento de la porción de las fincas aportadas 2 y 3. No obstante las modificaciones anteriores, dado el carácter de estas, no se estima necesario someter nuevamente el Proyecto de Reparcelación a información pública.”

El informe de contestación de alegaciones presentado por VONALIV, SL argumenta que:

“/.../ queda totalmente acreditado que en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE A-9.3 del PGOU de Burriana, se han respetado la totalidad de las estipulaciones contenidas en la Escritura de Compraventa otorgada ante el Sr. Notario de Valencia D. Fernando Pascual de Miguel, de fecha 16 de junio de 2006, bajo el número de protocolo 2563, incluido el pacto real de disolución del proindiviso que los alegantes omiten en su escrito. Por tanto, quedan totalmente respetados y reflejados los derechos de propiedad de los alegantes afectos al instrumento de gestión en la “finca aportada nº 5”.

Al hilo de cuanto se ha expuesto y, que no es desconocido por los alegantes, al ser los mismos una de las partes otorgantes del documento de disolución, referir que la posición sostenida en la alegación tiene como único fin, al desconocer el contenido del documento público de disolución del proindiviso, el dotar de consistencia lo alegado en relación a la inadecuada delimitación de la Unidad de Ejecución en suelo urbano, plasmada en el planeamiento vigente de Burriana, como luego se acreditará. Y, con ello, intentar la no sujeción de las subparcelas derivadas de la disolución al pago de cuotas de urbanización, como también, a la obligación de cesión de parte del suelo con destino a vial público. /.../

Debe de ponerse de manifiesto asimismo que, siendo el deber legal del Agente Urbanizador, el respetar los pactos y obligaciones que entre los propietarios se hayan podido llevar a efecto y más, cuando ello se ha efectuado a través de Escritura Pública, habiéndose reflejado en el instrumento reparcelatorio, el resultado del proindiviso conforme al contenido de la Escritura de Disolución (Pacto Real de Disolución), lo alegado en cuanto a la inadecuada delimitación de la Unidad de Ejecución carece de fundamento, en tanto que, la parcela registral de su plena propiedad nº 55.652 (Ref. catastral nº 1177209YK5117N0001UD) y la edificación que en la misma preexiste no se encuentra dentro del perímetro de la referida Unidad de Ejecución, por lo que no está afecta a la actuación urbanística, estando únicamente afectadas a la actuación urbanística, las sub-parcelas A2 y





Magnífico Ayuntamiento de Burriana

B2, de propiedad plena de los alegantes, provenientes las mismas del pacto real de disolución del proindiviso, no inscritas en el Registro de la Propiedad y que traen causa de las parcelas registrales inscritas nº 14.579 y 12522.

Y, siendo que las referidas subparcelas de propiedad plena de los alegantes, A2 y B2, al no tener la condición de solar, sí es oportuno urbanísticamente que queden incluidas dentro del perímetro de la Unidad de Ejecución.”

SEGUNDO.- En consecuencia, en el proyecto de reparcelación presentado en febrero de 2023 (RE 2214 y 2357) se han introducido las rectificaciones derivadas de la estimación parcial de las alegaciones y asimismo se han incorporado los siguientes cambios, fundamentados en los artículos 95 y 97 del TRLOTUP y los artículos 7 y 19 del Real Decreto 1093/1997, de 7 de julio:

FINCAS APORTADAS

- **En todas**, se ha modificado tanto el apartado “*Descripción*”, reproduciéndose la que figura en el certificado registral de dominio y cargas, como el apartado “*Superficie total inicial*”, que describe la superficie de acuerdo con la medición practicada por los redactores del proyecto, sin que se hayan introducido variaciones de los m² de superficie afectada respecto al documento expuesto a información pública.
- **De la finca aportada n.º 2** asimismo se ha rectificado el apartado “*Datos de la inscripción registral*”, que se describe como finca inscrita en el Libro 391 de Burriana, Folio 97, Tomo 1130, Finca 40444; y asimismo se ha corregido la fecha del título que da derecho a la adjudicación.
- **De la finca aportada n.º 3** asimismo se ha completado el apartado “*Título que da derecho a la adjudicación*”, reproduciéndose la venta, el acuerdo de proindivisión y el pacto real de disolución escriturados por D^a Vicenta-Regina Grau Tejado y D^a María-Josefa Daudí Ninot ante el notario D. Fernando Pascual de Miguel, el 16 de junio de 2006, con número 2563/2006 de su protocolo. Y, por coherencia, se ha modificado el plano 1.3.2.
- **De la parcela aportada n.º 4** asimismo, (i) se ha completado el apartado “*Título que da derecho a la adjudicación*” haciendo mención a la escritura de agrupación otorgada el 10 de diciembre de 1976; (ii) se ha descrito la “*Superficie total inicial*” como:

“De acuerdo con la medición practicada por los redactores del proyecto, la superficie de la finca aportada es de 26,91 m², con linde Norte, finca propiedad de D. Jesús Felipe Sancho-Tello Grau; Sur, resto de la finca matriz no afecta a la actuación urbanística; Este, calle Suera, y Oeste, finca propiedad de Dña. María Josefa Daudí Ninot y D. Juan Bautista Gabriel, y finca propiedad de D. Jesús Felipe Sancho-Tello Grau.”

Y (iii) se ha incorporado la descripción del “*Resto de finca no afectada a la actuación urbanística*” como:

“Parcela con una superficie de ochocientos sesenta y tres metros con nueve decímetros cuadrados (863,09 m²) (según medición realizada por los redactores del proyecto), sita en el término de Burriana, Partida Finello o Juan Rodrigo, dentro de cuyo perímetro y ocupando





Magnífico Ajuntament de Borriana

doscientos cinco metros y veintinueve decímetros cuadrados de solar, existe una VIVIENDA UNIFAMILIAR compuesta de planta baja semisótano, destinada a garaje y piso alto destinado a vivienda que se compone de vestíbulo, salón-comedor, cuatro dormitorios, cocina, aseo, baño y terrazas. Linda, Norte, finca propiedad de Dña. María Josefa Daudí Ninot y D. Juan Bautista Gabriel y finca propiedad de D. Jesús Felipe Sancho-Tello Grau; Sur, resto de la finca matriz sí afecta a la actuación urbanística; Este, acequia de Finello y camino (ahora Calle Suera) y Oeste, Felipe Grau y María-Francisca Esteve, ahora finca propiedad de Dña. María Josefa Daudí Ninot y D. Juan Bautista Gabriel, y finca propiedad de D. Jesús Felipe Sancho-Tello Grau.”

- **De la finca aportada n.º 5** asimismo se ha completado el apartado “*Título que da derecho a la adjudicación*”, reproduciéndose la venta, el acuerdo de proindivisión y el pacto real de disolución escriturados por D^a Vicenta-Regina Grau Tejedo y D^a María-Josefa Daudí Ninot ante el notario D. Fernando Pascual de Miguel, el 16 de junio de 2006, con número 2563/2006 de su protocolo. Y, por coherencia, se ha modificado el plano 1.5.

- **De la parcela aportada n.º 7** asimismo, (i) se han rectificado los “*Datos de la inscripción registral*”, figurando como finca inscrita en el Libro 1021 de Burriana, Folio 215, Tomo 2053, Finca 18054; (ii) se ha descrito la “*Superficie total inicial*” como:

“De acuerdo con la medición practicada por los redactores del proyecto, la superficie de la finca aportada es de 72,63 m², con linde Norte, finca propiedad de D. José Ramón González Ferrer; Sur, resto de la finca matriz no afecta a la actuación urbanística; Este, finca propiedad de D. Joaquín Botas Sales; y Oeste, Calle Eslida”

- Y (iii) se ha incorporado la descripción del “*Resto de finca no afectada a la actuación urbanística*” como:

“Parcela de seiscientos sesenta y dos metros con tres decímetros cuadrados de superficie (662,03 m²), sita en Burriana, en la Avenida Mediterráneo, 90, dentro de cuya área existe una casa de campo comprensiva de patio de entrada, planta baja, piso alto, desván y terraza, ocupando una total superficie de trescientos sesenta y nueve metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados -369,55 m² -, de los que ochenta y ocho metros cuadrados -88 m² - corresponden propia y exclusivamente al edificio. Linda, Norte, resto de la finca matriz afecta a la actuación urbanística, al Sur, la Avenida Mediterráneo mediante muro de cerramiento a lo largo de una fachada de 9,60 metros lineales; al Este, la parcela catastral 1177206YK5117N, mediante cerramiento de obra de propiedad medianera (finca propiedad de D. Joaquín Botas Sales) y al Oeste, calle Eslida -de 2,50 metros de ancho medio- a través de pared y valla metálica en todo su lateral”.

FINCAS ADJUDICADAS

- **En todas**, en el apartado “*Cargas*” se recoge la afección legal al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva en proporción a su cuota de participación y se indica, en su respectiva finca, el siguiente importe que corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional, que se ha rectificado disminuyéndose respecto del obrante en el documento sometido a información pública para salvaguardar el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística con el régimen específico de las denominadas “zonas semiconsolidadas”, regulado en los artículos 207 a 209 del TRLOTUP:





Magnífico Ayuntamiento de Burriana

F) CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL																		
Titulares	Nº finca aportada	m² finca aportada	m² cesión viaria	m² edificables	m² parcela neta (art. 207 TRLOTUP)	Nº finca resultante	m² finca resultante (*)	m² edificabilidad (**)	Aprovechamiento o subjetivo	Aprov. adjudicado	Dif. aprov. adjudicado y objetivo	Compensación económica	% m² aprov.	Costes de urbanización	Costes + compensaciones	IVA	Cargas urb. + comp. + IVA	m² finca resultante TOTAL
JOSÉ RAMÓN GONZÁLEZ FERRER	FA 1	224,15	16,30	207,85		FR 1	224,32	134,59	102,97	134,59	31,63	7.244,45 €	14,71 %	16.522,91 €	23.767,36 €	4.991,15 €	28.758,51 €	450,91
ELOY JAVIER GONZÁLEZ FERRER Y ROSA MARÍA PERIS DEVIS	FA 2	296,27	50,32	245,95	245,95	FR 2	245,95	147,57	142,04	147,57	5,53	1.266,36 €	16,13 %	18.116,13 €	19.382,49 €	4.070,32 €	23.452,82 €	504,77
JESÚS FELIPE SANCHO-TELLO GRAU	FA 3	427,57	93,35	334,22	203,72	FR 3	334,22	200,53	201,33	200,53	-0,80	-183,93 €	21,92 %	24.617,91 €	24.433,97 €	5.131,13 €	29.565,11 €	545,19
JOSÉ MUÑOZ MELCHOR Y HEREDEROS DE ROSA PERIS SOLER	FA 4	26,91	26,91	0,00		0	0,00	0,00	12,36	0,00	-12,36	-2.831,60 €	0,00 %	- €	-2.831,60 €	-594,64 €	-3.426,24 €	
Mª JOSEFA DAUDI NINOT y JUAN-BAUTISTA GABRIEL BOTELLA	FA 5	413,88	65,28	348,60		FR 4	348,60	209,16	190,12	209,16	19,04	4.361,22 €	22,87 %	25.677,10 €	30.038,32 €	6.308,05 €	36.346,37 €	348,60
JOAQUIN BOTAS SALES	FA 6	430,39	58,88	371,51		FR 5	371,51	222,91	197,71	222,91	25,20	5.772,71 €	24,37 %	27.364,60 €	33.137,31 €	6.958,84 €	40.096,15 €	371,51
SARA DOMÍNGUEZ SANCHIS y PATRICIA SANCHIS GUAL	FA 7	72,63	56,16	16,47		0	0,00	0,00	33,36	0,00	-33,36	-7.642,48 €	0,00 %	- €	-7.642,48 €	-1.604,92 €	-9.247,40 €	
AYUNTAMIENTO DE BURRIANA						Vial público	367,20	0,00	34,87	0,00	-34,87	-7.986,73 €	0,00 %	- €	-7.986,73 €	-1.677,21 €	-9.663,94 €	367,20
TOTAL		1.891,80	367,20	1.524,60			1.891,80	914,76	914,76	914,76	0,00	0,00 €	100,00 %	112.298,66 €	112.298,66 €	23.582,72 €	135.881,38 €	

(*) A la superficie neta de la porción de la finca aportada nº 1 se le suma la superficie neta de la porción de la finca aportada nº 7, resultando la finca de resultado nº 1.

(**) Para calcular el m² de aprovechamiento de la finca de resultado nº 1, se ha sumado el m² de la finca aportada nº 1 y el m² de la superficie neta (descartándose la superficie con destino a vial) de la finca aportada nº 7, pues el resto del m² de la superficie bruta (superficie con destino a vial) de la finca aportada nº 7 será compensado económicamente.

- Por coherencia con la descripción de las fincas aportadas, se ha corregido la superficie de parcela resultante total n.º 2, figurando **504,71 m²** en lugar de **504,77 m²**.
- Por coherencia con la descripción de las fincas aportadas, se ha corregido la superficie de parcela resultante total n.º 3, figurando **545,18 m²** en lugar de **545,19 m²**.

TERCERO.- Se ha dado cumplimiento a las actuaciones previas a la aprobación de un proyecto de reparcelación, previstas en el artículo 98 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), habiéndose el mismo sometido a información pública, con publicación en el DOGV, notificación individual a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable y titulares registrales de derechos afectados por la actuación, y habiéndose solicitado la certificación registral de dominio y cargas.

CUARTO.- El principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se traduce en el correspondiente deber legal de ceder gratuitamente y libre de cargas de urbanización el terreno preciso para la materialización de la parte del aprovechamiento que corresponde a la comunidad por este concepto, con destino a patrimonio público de suelo, tal y como se recoge en el artículo 47 de la Constitución Española, en el artículo 51 en relación con el artículo 18.1.b) del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y en los artículos 72 y 78.2 del TRLOTUP.

En el ámbito de la Comunitat Valenciana la técnica de la recuperación de plusvalías se concreta, para parcelas de suelo incluido en unidades de ejecución no afectadas por el régimen de las zonas semiconsolidadas, en la obligatoriedad de cesión de terrenos libres de cargas de urbanización que representen el 5% del aprovechamiento tipo.





Magnífic Ajuntament de Burriana

El proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución A-9.3 tramitado contempla la sustitución del citado aprovechamiento correspondiente “ope legis” a este Ayuntamiento, de 34,87Uas, por su compensación económica de igual valor, en un importe de 7.986,73€ + 1.677,21€ de IVA al 21%, resultando un total de 9.663,94€. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, dicho importe debe ingresarse en la Tesorería municipal para su integración en el patrimonio público municipal de suelo, de acuerdo con el artículo 82 en relación con el artículo 104 del TRLOTUP.

QUINTO.- En aplicación de los artículos 96.1, 98.5 y 99.3 del TRLOTUP, con carácter previo a la ocupación de las fincas aportadas n.º 4 y n.º 7 y, en todo caso, antes de inscribir la reparcelación en el registro de la propiedad, VONALIV, SL deberá acreditar ante este Ayuntamiento la efectividad del pago o de la consignación de los importes previstos en la cuenta de liquidación provisional correspondientes a quienes resultan acreedores netos, en concepto de indemnización.

SEXTO.- De conformidad con la base 14ª.II de programación y el 158 del TRLOTUP, *“La empresa urbanizadora designada deberá constituir una garantía definitiva por un importe equivalente al 2% de las cargas del programa, que regirá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación.*

Tras la aprobación de este proyecto, el Ayuntamiento requerirá al urbanizador para que, en un plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, complete la garantía definitiva hasta el importe del 5% del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.”

La garantía definitiva responde de las obligaciones generales del urbanizador ante la administración y es independiente y adicional respecto de las legalmente previstas a favor de las personas propietarias o en garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.

De acuerdo con el artículo 137 del TRLOTUP la ejecución y efectos de los programas de actuación integrada se rigen por las previsiones del propio programa, por lo establecido en el citado texto legal y las normas que lo desarrollan y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público.

Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, procede requerir a VONALIV, SL para que ingrese en este Ayuntamiento el importe de 3.368,96€ en concepto de garantía definitiva, que complete las depositadas en la tesorería municipal el 29 de mayo de 2020 y el 21 de septiembre de 2022, hasta alcanzar el equivalente al 5% del valor de las cargas de urbanización del Programa de Actuación Integrada A-9.3, IVA no incluido.

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

OCTAVO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), el órgano competente





Magnífic Ajuntament de Borriana

para la adopción de la presente resolución es la Alcaldía-Presidencia.

Por todo lo expuesto, vista la nota de conformidad de la Secretaría en relación con el informe jurídico emitido por la jefatura de la sección II el 2 de marzo de 2023 y de acuerdo con el mismo, esta Alcaldía Presidencia, en uso de las facultades legalmente conferidas y dentro del plazo previsto en el artículo 98.2.e) del TRLOTUP, **RESUELVE:**

PRIMERO.- Estimar las alegaciones formuladas por Juan Bautista Gabriel Botella y María-Josefa Daudí Ninot, mediante escrito presentado el 20 de diciembre de 2022 (RE 12426), en los extremos referentes al tratamiento de las “zonas semiconsolidadas” y a la descripción de las fincas aportadas n.º 3 y n.º 5, habiéndose rectificado el proyecto de reparcelación en consecuencia; y desestimar el resto en base a las consideraciones trascritas en la parte expositiva de la presente resolución.

SEGUNDO.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del Plan General, presentado en fechas 19 y 22 de febrero de 2023 (RE 2214 y 2357) por la mercantil urbanizadora VONALIV, SL, que recoge las modificaciones descritas en el considerando segundo de la presente resolución; significando que esta aprobación no prejuzga en ningún caso la corrección de las aplicaciones tributarias que efectúa el agente urbanizador en la cuenta de liquidación provisional del mismo.

TERCERO.- Indicar a VONALIV, SL que, en todo caso, con carácter previo a la ocupación de las parcelas iniciales nº 4 y n.º 7 del proyecto de reparcelación y como requisito previo a la inscripción del proyecto de reparcelación en el registro de la propiedad, deberá acreditar la previa efectividad del pago o de la consignación a favor de sus respectivos titulares de los saldos acreedores netos contemplados en la cuenta de liquidación provisional, en aplicación de los artículos 96.1, 98.5, 99.3 del TRLOTUP.

CUARTO.- Requerir a la mercantil VONALIV, SL, con CIF B97761159, para que en un plazo de diez días hábiles, a partir del día siguiente al de la notificación de la presente resolución:

- Deposite en la Tesorería municipal el importe de 3.368,96€ en concepto de garantía definitiva del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-9.3, que completa las depositadas en la tesorería municipal el 29 de mayo de 2020 y el 21 de septiembre de 2022, para alcanzar el equivalente al 5% del valor de las cargas de urbanización del citado Programa aprobado IVA no incluido.

Se significa que la garantía definitiva podrá constituirse de cualquiera de las formas previstas en el artículo 157 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio.

- Deposite en la Tesorería municipal el importe de 9.663,94€ (IVA incluido), en concepto de compensación económica sustitutiva de la cesión de terrenos libres de cargas de urbanización que representan el 5% del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución A-9.3 redelimitada del Plan General.

El importe deberá ingresarse en la siguiente cuenta del Ayuntamiento de





Magnífic Ajuntament de Burriana

Burriana de la Caja Rural San José de Burriana, S. Coop. De Crédito V.:

IBAN ES55 3112 7473 1627 3200 0029

QUINTO.- Dar traslado de la presente resolución a los servicios técnicos municipales y al Área económica-Intervención municipal, significando que el importe de 9.663,94€, que VONALIV, SL ingresará en la Tesorería municipal en concepto de compensación económica sustitutiva de la cesión de terrenos libres de cargas de urbanización que representan el 5% del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución A-9.3, deberá afectarse al Patrimonio público municipal de suelo.

SEXTO.- Reflejar en el inventario municipal el alta del siguiente bien inmueble adquirido por título de la reparcelación, como bien inmueble demanial de uso público: vial denominado “Finca de resultado con destino a vial público”, de forma rectangular y una superficie de 367,20 m².

SÉPTIMO.- Ordenar la realización de todas aquellas gestiones tendentes a la inscripción registral del proyecto de reparcelación aprobado.

OCTAVO.- Ordenar la publicación de esta resolución en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web de este Ayuntamiento junto con una copia del proyecto de reparcelación aprobado, teniendo en cuenta que los datos que se inserten deberán cumplir lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

NOVENO.- Remitir el presente acuerdo de forma telemática a través de la Plataforma Urbanística Digital, a la Conselleria competente en urbanismo, en un plazo de 6 días hábiles desde su fecha de adopción, adjuntando certificado del presente acuerdo y copia del proyecto de reparcelación aprobado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 en relación con la Norma 6 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

DÉCIMO.- Notificar la presente resolución a las personas interesadas significando que contra el mismo, como acto que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante la Alcaldía Presidencia, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación; o recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante el Juzgado de esta jurisdicción de la Ciudad de Castellón de la Plana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio. Ello sin perjuicio de que puedan utilizar otros recursos si lo estimare oportuno.

Lo acordó la Alcaldía Presidencia, en el lugar y la fecha expresados, lo que, como secretaria, certifico.

Documento firmado electrónicamente al margen

