



Elisabeth Seco García, Secretaria Accidental del Excmo. Ayuntamiento de Ibi (Alicante), por el presente,

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 23 de junio de 2008, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Punto 2.1.- Propuesta de acuerdo relativa al proyecto de reparcelación forzosa de la NP-R3 del P.G.O.U. de Ibi.

Se conoce propuesta de acuerdo suscrita por el Teniente Alcalde Delegado del área de Urbanismo, de fecha 19 de junio de 2008, en la que se expresa:

“Con fecha 13 de febrero de 2008 la mercantil Promociones Toplabi, S.L. ha presentado ante este ayuntamiento proyecto de reparcelación forzosa del sector NP-R 3 del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio.

Con fecha 11 de abril de 2008 apareció pública en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana edicto por el que se sometía a exposición pública el citado proyecto de reparcelación.

Durante el periodo de exposición pública se presentan en este Ayuntamiento alegaciones por los siguientes interesados:

- Jesús Olivares Cózar, en nombre y representación de SIROCO DOS, S.L.
- María Joaquina Serrano Sevilla, Alberto y Juan Andrés García Carrillo y Francisca Vizcaíno Bujaldón.
- Antonio López Sánchez y Blanca Antón Díaz, en representación de Flar, S.A.
- Promociones Rodalet, S.A., Flar, S.A. y R.C. Lorenzo Hidalgo, S.L.
- Roberto Juan Beneyto, en representación de Promociones Ronda Foia, S.L.
- Sabina Ferre Sotos
- Francisca Sotos Iborra
- Vicente Gisbert Beltrá.
- Antonio Luis Berbegal Navarro

De las citadas alegaciones se les da traslado al Agente Urbanizador el cual pasa a informar mediante escrito presentado en el Registro General de Entrada de este Ayuntamiento el día 9 de junio de 2008.

Con fecha 19 de junio de 2008 por la Arquitecta Municipal que a continuación se transcribe:

“1.-ANTECEDENTES

Con fecha 14 de julio de 2005 el Pleno del Ayuntamiento acuerda adjudicar la condición de urbanizador del Sector NP R-3 a la mercantil PROMOCIONES TOPLABI S.L., previa concesión de la preceptiva cédula de urbanización referente, la cuál fue emitida por la Consellería el 6 de agosto de 2..004.



*La proposición jurídico económica adjudicataria cuantifica los **costes del programa en 4.658.601,80 euros , IVA incluido.***

*Se establece el **coeficiente de canje en el 50%** y la **retribución en dinero de los costes de urbanización en 40,71 €/m²s bruto, IVA incluido.***

El valor de repercusión del suelo bruto se calculó en 40 €/m²s.

En el acuerdo de adjudicación se recogen las modificaciones y consideraciones que han de contemplarse tanto en el proyecto de urbanización como en la reparcelación.

*En concreto y en lo que respecta a la reparcelación se planteó la redelimitación de la Unidad de Ejecución para **incluir el tramo de la Avd. Camilo José Cela**, pero no comportará modificación del área de reparto originaria establecida por el Plan, corriendo la ejecución de la parte no incluida en el área de reparto, **a cargo de los propietarios de las parcelas que como consecuencia de la ejecución conviertan su parcela en solar.***

El 26 de octubre de 2.006 se suscribe el convenio entre la mercantil TOPLABI y el Excmo. Ayuntamiento de Ibi.

Todos los instrumentos anteriores se gestionan al amparo de la ya derogada Ley reguladora de la Actividad urbanística LRAU.

El 2 de marzo de 2.007 se aprueba el Proyecto de Urbanización que desarrolla el anteproyecto que formaba parte del Programa aprobado.

2.-INFORME PROYECTO DE REPARCELACIÓN

*Con fecha **14 de diciembre de 2007 se presenta proyecto de reparcelación** del Sector, que se redacta conforme a la Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), en virtud de lo establecido en la disposición transitoria primera de la misma, y del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU)*

2.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE:

*Si bien, como ya se ha expuesto, **la unidad de ejecución se ha modificado** para incluir el tramo de la Avd. Camilo José Cela, conforme al acuerdo plenario de fecha 14 de julio de 2.005, **no comporta modificación del área de reparto** originaria establecida por el Plan.*

*Por ello **en cuanto a los costes de urbanización de dicha porción**, la parte incluida en la Unidad de ejecución R-24 correrá a su cargo y el resto correrá a cargo, parte de de los propietarios de las parcelas que como consecuencia de la ejecución conviertan su parcela en solar, esto es la mitad de dicho tramo hasta el eje correrá a cargo de la unidad de ejecución y la otra mitad a cargo de los propietarios de suelo urbano que colinden con la misma. El mismo criterio se aplicará a la calle Juan de Villamediana.*



En cuanto a la **obtención de dichos suelos**, se propondrá en el programa la solución a adoptar, si bien se propone, puesto que la unidad de ejecución no cuenta con excedentes de aprovechamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 187 de la LUV y 435 del ROGTU, la expropiación, pudiendo el expropiado hacer reserva del aprovechamiento urbanístico que se reconocerá y concretará a cada propietario de porción de terreno calificado como vial que se va a ocupar, siendo dicha reserva de aplicación preferente en el ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada.

De este modo el aprovechamiento se reservará, en virtud de lo establecido en el artículo 186 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la generalitat, Urbanística Valenciana,

1. para los suelos incluidos en la R-24 en la propia unidad de ejecución, proporcionalmente al aprovechamiento tipo de la misma, que de acuerdo a la ficha del pgoum es de $0,4955 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
2. para los suelos calificados como suelo urbano, podrá optarse por la expropiación tomando como justiprecio el valor de repercusión del suelo bruto ya aprobado para la UE NP-R 3 (40,00 €/m²s bruto) o reservando el aprovechamiento, cuando sea posible, en el resto de finca matriz donde se emplaza la porción a ceder y ocupar, conveniendo, en virtud de lo establecido en la disposicional adicional cuarta de la LUV, esta reserva con la autorización de cesión anticipada voluntaria de estos terrenos calificados como viario público a favor del Ayuntamiento y su ocupación para la ejecución de la urbanización.

El aprovechamiento tipo que les corresponde es el de la calificación de la finca matriz de donde proceda la porción a expropiar, esto es para las que la finca resto quede calificada como 2/EC III será de $0,24 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (3 alturas/ 12,5 m ancho de la avenida) y cuando quede calificada como 5/UNI II será de $0,16 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (2 alturas/ ancho de la avenida).

El ámbito de la Reparcelación que configura el Área de Reparto es, de acuerdo a la ficha del PGOUM, y en el plan parcial aprobado de $114.426 \text{ m}^2\text{s}$ y se computa en el proyecto de reparcelación como $114.359,87 \text{ m}^2$.

El aprovechamiento del Sector en el Plan Parcial era 40.049 m^2 lo que implica un índice de edificabilidad de $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. En el proyecto de reparcelación se ha computado un aprovechamiento lucrativo de $40.005,89 \text{ m}^2$, el cuál mantiene el aprovechamiento tipo en $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, cumpliendo por tanto lo establecido en el artículo 15.4.5 del PGOUM.

Las superficies de Dotaciones adjudicadas en el Proyecto de reparcelación son proporcionalmente equivalentes a las presentadas en el Plan Parcial.



	<i>PLAN PARCIAL</i>	<i>PROY REPARCELACION</i>			
<i>EQ 1</i>	6955	5400,33	6984,41		
<i>EQ 2</i>		1584,08			
<i>SJL 1</i>	15315	2747,34	14021,24		
<i>SJL 2</i>		2483,48			
<i>SJL 3</i>		1965,63			
<i>SJL 4</i>		2808,88			
<i>SJL 5</i>		4015,91			
<i>CALLE 1</i>		35121		1972,78	36347,15
<i>CALLE 2</i>	4783,08				
<i>CALLE 3.1</i>	7892,92				
<i>CALLE 3.2</i>	8938,15				
<i>CALLE 4</i>	1022,84				
<i>CALLE 5</i>	963,34				
<i>CALLE 6</i>	814,46				
<i>CALLE 7</i>	1668,36				
<i>CALLE 8</i>	1065,64				
<i>CALLE 9</i>	1900,28				
<i>C PEATONAL 1</i>	690,98				
<i>C PEATONAL 2</i>	652,30				
<i>C PEATONAL 3</i>	336,64				
<i>ROTONDA 1</i>	1677,94				
<i>ROTONDA 2</i>	1452,24				
<i>ROTONDA 3</i>	515,20				
<i>TOTAL DOT PUBLICAS</i>	57391(50,15%)			57352,80(50,15%)	

2,2, CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS BIENES Y DERECHOS DE LOS AFECTADOS:

La memoria del Proyecto presentado establece en su apartado 2 que para este punto es de aplicación el Artículo 170.b y 34 de la LUV, y en su punto 3 al artículo 172 de la misma ley.



En este caso, nos encontramos ante un Sector con tipologías edificatorias 3/EA-EDIFICACIÓN ABIERTA y 6/UNI-VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN EDIFICACION ABIERTA, las cuales difieren en términos de valor por cada metro cuadrado de techo, según se extrae de la ponencia de valores catastrales del municipio .

Anotar que en el proyecto de reparcelación , en el punto 1.3 Información urbanística del planeamiento se reproduce dos veces la tipología 3/EA y no la 6/UNI probablemente por error.

No obstante, en el punto 5 Criterios de adjudicación sí se contemplan las dos tipologías estableciendo un coeficiente de ponderación de 1 para la tipología 6/UNI y de 0,8 para la tipología 3/EA.

Dicha ponencia, no valora las tipologías en este Sector, ya que al tratarse de un suelo urbanizable no pormenorizado, lo asemeja a suelo rústico.

Por ello se establecerá la equivalencia de valor en virtud de lo dispuesto por la NTV93 en su tabla de coeficientes de valor según uso, clase y categoría , tomando como categoría la 5-intermedia para ambas tipologías.

Así para

USO	CLASE	MODALIDAD	CATEGORIA 5
Residencial	V. colectiva	Edificación abierta	0,95
Residencial	V. unifamiliar	Edificación abierta	1,10

Por tanto se puede establecer un coeficiente de equivalencia entre ambas a efectos de adjudicación de m² de techo edificable de

*3/EA- EDIFICACIÓN ABIERTA 0,86 UDAS
6/UNI-VIVIENDA UNIF. ADOSADA EN EDIFICACION ABIERTA..... 1 UDAS*

siendo las UDAS, unidades de aprovechamiento a repartir en todo el sector.

En este sentido y en lo que se refiere a términos de valor, un metro cuadrado de techo en suelo calificado como 6 UNI equivale a 0,86 metros cuadrados de techo en suelo calificado como 3 EA.

El proyecto de reparcelación debe redactarse teniendo esto en cuenta puesto que es la única manera que exista una justa distribución de cargas y beneficios. El urbanizador establece en el proyecto un coeficiente de equivalencia de 0,80 por lo que deberá corregirse considerando la corrección en la equivalencia.

Una vez establecidos los coeficientes de ponderación, se deberán transformar todos los m²t del sector en UDAS, con lo que tenemos:



16.431,36 m² -3/EA = 14.130,96 UDAS
40.573,46 m² -6/UNI = 40.573,46 UDAS

TOTAL: 54.704,42 U.D.A.S

Este es el aprovechamiento que en términos de valor tiene todo el sector.

Aprovechamiento Objetivo: 54.704,42 udas/ 114.359,87 m²s = **0,4783 udas/ m²s**
Aprovechamiento Subjetivo: 0,4783 udas/ m²s *0,9 = **0,4305 udas/ m²s**

2.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS:

*En cuanto a los gastos repercutibles a la Unidad Parcelatoria, es en la Proposición Económica-Financiera incluida en el Programa aprobado donde se establecen, ascendiendo a un total de **4.658.601,80 euros** (IVA incluido), conforme se establecía en las paginas 5 y 6 de la proposición jurídico económica.*

Por tanto no se consideran conformes la cantidad establecida en el punto 7.1 de la reparcelación, que se modifica para sumar un total de 8.029.497,39 €. Por tanto tampoco se estiman correctos los valores calculados como coeficiente de intercambio y compensación por diferencias de adjudicación, que deberán recalcularse partiendo de el valor aprobado en la proposición jurídico-económica, incrementado con la cantidad correspondiente a indemnizaciones sin IVA.

En cuanto a los criterios de valoración de edificios y demás elementos que deban ser demolidos por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, se esta a lo establecido en el Artículo 176.5 de la LUV y Artículo 415 del ROGTU, conforme se define en el punto 4 de la memoria del Proyecto.

*Las **valoraciones de las edificaciones** se establecen conforme al artículo 21 y 22 de la nueva Ley del suelo, conforme al coste de reposición según su estado y antigüedad. Para las obras de pequeña entidad, plantaciones e instalaciones afectadas se han valorado conforme a los precios del Instituto Valenciano de la edificación, sin haber depreciado con coeficientes de antigüedad o estado, excepto en casos de elevado deterioro.*

Para las plantaciones no se ha considerado el arbolado en plantaciones regulares. Para las instalaciones se ha valorado el coste de traslado de las mismas, e esto es el valor de reposición afectado por su amortización.

Para los indemnizaciones por centros de transformación se ha utilizado el valor del suelo ya urbanizado.

Estos criterios se consideran adecuados, ya que el Artículo 31 de la LEY estatal 6/1998, de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones establece:



“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 los 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.

3. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.”

Por tanto se estiman adecuadas las valoraciones, considerando que deberá valorarse todo tipo de arbolado independientemente de su uso y deberán modificarse las indemnizaciones por centros de transformación ya que el valor del suelo urbanizado se ha de calcular nuevamente a partir de los gastos derivados de la ejecución del programa que se establecieron en la proposición jurídico-económica.

En cuanto a las alegaciones presentadas se analizan a continuación en función a su estimación o no:

En cuanto al aprovechamiento correspondiente a los caminos propiedad municipal:

alegaciones formuladas por FLAR S.L., PROMOCIONES RODALET S.A. y R.C. LORENZO HIDALGO S.L.

Procede su estimación de conformidad con lo establecido en los artículos 171.2 de LUv y 399 del ROGTU, y por tanto como la superficie inicial de caminos públicos, adquiridos gratuitamente, es inferior a la superficie final de viario como consecuencia de la ejecución del Plan no se producirá aprovechamiento subjetivo a la administración por tales superficies, redistribuyéndolos entre los propietarios del Sector.

En cuanto a la cuantía de los costes del programa:

Alegaciones presentadas por PROMOCIONES RONDA FOIA S.L., FLAR S.L., PROMOCIONES RODALET S.A. y R.C. LORENZO HIDALGO S.L.

Como ya se ha expuesto en el presente informe se estará a lo establecido en la proposición jurídico económica presentada, no procediendo la retasación de cargas el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídico-económica por motivos no imputables al urbanizador y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma, de acuerdo al artículo 168.4 de La LUV.



En los informes técnicos emitidos ya se hacía referencia al obligado compromiso de asumir las condiciones impuestas por la Cédula de urbanización, por tanto es claro que no procede, como la hace el urbanizador, argumentar por ejemplo, la modificación en el diámetro del colector de saneamiento, ni tampoco, por ejemplo la red de riego, ya que la inclusión del capítulo de jardinería ya en el anteproyecto de urbanización y por supuesto en el propio proyecto, lleva implícita la necesaria red de riego.

Todos los condicionantes impuestos por los técnicos deben ser asumidos por el urbanizador, de acuerdo con lo establecido tanto en los informes técnicos como en el acuerdo plenario, siendo procedente la retasación únicamente en los supuestos previstos en la LUV.

En cuanto al incremento del IVA a las indemnizaciones, es efectivamente improcedente su aplicación.

En cuanto a la modificación de la Unidad de ejecución:

Alegaciones presentadas por FLAR S.L., PROMOCIONES RODALET S.A. y R.C. LORENZO HIDALGO S.L.

Se estará a lo ya emitido anteriormente en el presente informe

En cuanto a la propiedad de la parcela inicial nº 9

Alegaciones presentadas por FLAR S.L., PROMOCIONES RODALET S.A. y R.C. LORENZO HIDALGO S.L.

De acuerdo con la documentación que se aporta procede considerar como propiedad de los alegantes las fincas catastrales que se describen, 1572301YH1717S0001BR con una superficie catastral de 3.450 m² a la que hay que reducir 256 m² que permutaron a la mercantil SIROCO DOS S.L. y 152302YH1717S0001YR con una superficie catastral de 2.522 m².

Ambas parcelas, sin embargo no entrarán a formar parte de la finca inicial nº 9 ya que no están dentro del área reparcelable, si bien deberán ser consideradas y exactamente superficies puesto que sí forman parte de la unidad de ejecución y deberán ser tenidas en cuenta en el expediente reparcelatoria cualquiera que sea el procedimiento empleado para la obtención de éstos y su inclusión en el patrimonio público de suelo.

En cuanto a la cabida de la parcela inicial nº 18

Alegación presentada por FLAR S.L., PROMOCIONES RODALET S.A. y R.C. LORENZO HIDALGO S.L.

La argumentación presentada por el alegante permite acreditar es válida en tanto en cuanto la licencia de segregación se otorga a partir de la documentación presentada por el solicitante y que se basa en información registral que únicamente da fe de propietarios y cargas pero no de superficies ni lindes, pudiendo haber errores respecto a la realidad tanto en la finca matriz como en cualquiera de las porciones fruto de la segregación. En todo caso y menos aún será el informe técnico quien determine la coincidencia de las superficies registrales con las reales y los lindes de hecho.



Por todo ello será la medición topográfica del proyecto quien determine la superficie real de dicha parcela.

En cuanto a la propiedad de la parcela inicial nº 12

Alegación presentada por FLAR S.L.

El criterio para resolver esta alegación el ya expuesto para la parcela inicial nº9

En cuanto a la propiedad de la parcela inicial nº 14

Alegación presentada por FLAR S.L.

Se aporta documento de conformidad entre la mercantil ALBERO VALLS S.L. y FLAR S.L. en que reconocen que los 573,69 m² incluidos en el Sector de dicha parcela son propiedad de la segunda. Por tanto procede estimar dicha alegación.

En cuanto a los coeficientes de ponderación para las adjudicaciones

Alegación presentada por FLAR S.L.

Como ya se ha expuesto en el presente informe y atendiendo a la NTV 93, y conforme a lo citado por el alegante, se establecen los coeficientes de equivalencia entre ambas tipologías para categoría 5, esto es categoría de edificación media, ya que no cabría en principio presuponer una excelente o muy modesta calidad de edificación.

En cuanto a la propiedad de las parcelas catastrales nº 21,28 y 29 del polígono 9

Alegación presentada por DÑA. M^a JOAQUINA SERRANO SEVILLA, D. ALBERTO GARCIA CARRILLO , D. JUAN ANDRES GARCIA CARRILLO Y FRANCISCA VIZCAINO BUJALDON

Procede estimar dicha alegación y considerar dichas propiedades incluídas en el Sector.

En cuanto a las indemnizaciones de edificaciones, plantaciones e instalaciones incompatibles con al actuación y al aprovechamiento adjudicado.

Alegación presentada por DÑA. FRANCISCA SOTOS IBORRA.

Si bien la valoración presentada por el urbanizador se considera correcta de acuerdo al método de cálculo, procede estimar la alegación que concreta la separación entre caseta y palomar, si bien no se considerará el vallado si no es incompatible con la actuación. En cuento al arbolado procede indemnizar la cantidad real de arbolado.



En lo referente al aprovechamiento adjudicado, procede estimar parcialmente la alegación en cuanto que debe recalcularse el aprovechamiento pero conforme a los criterios ya expuestos y que se reproducen a continuación, ya que el aprovechamiento correspondiente a cada parcela debe ser proporcional, sin embargo no es el producto de la superficie aportada por el aprovechamiento tipo del sector, descontando el 10% municipal.

Al existir distintas tipologías en el Sector han de establecerse unos coeficientes de equivalencia que permitan equivarar en valor monetario las adjudicaciones. Tal y como se ha expuesto en este informe se establecen unos coeficientes de 0,86 para parcelas finales calificadas como 3/EA y 1 para las calificadas como 6/UNI, lo cual convierte el aprovechamiento a repartir en unidades UDAS.

Con estos coeficientes resultan 54.704,42 UDAS de aprovechamiento en todo el Sector para distribuir entre todos los propietarios de terreno, debiendo descontar previamente el 10% de aprovechamiento municipal. Como se expone anteriormente en el informe corresponde un aprovechamiento de 0,4308 udas/m² bruto.

En cuanto al pago en terrenos solicitado por DÑA. SABINA FERRE SOTO

Procede estimar la alegación con el coeficiente de canje que se estableció en la proposición jurídico- económica

En cuanto a la propiedad de un camino colindante a la parcela inicial nº 17

Alegación presentada por la mercantil SIROCO DOS S.L.

De la documentación aportada no resulta concluyente la propiedad del alegante del terreno correspondiente al camino, que existe y de hecho aparece en planos catastrales actuales, y en todo caso la no aparición del camino en algunas de las descripciones registrales se debe a que los lindes han sido recientemente descritos por los solicitantes de las segregaciones de las que proceden las parcelas y que en todo caso y como vemos no han sido correctamente descritos.

Por tanto, para poder ser aprobada la reparcelación deberá corregirse todo lo expuesto, recalcular las adjudicaciones y todo lo que como consecuencia resulte alterado: defectos de aprovechamiento, cuotas de urbanización, indemnizaciones ect., conforme al criterio técnico que se define en este informe, así como establecer y cuantificar el modo de gestión de las partes de la unidad de ejecución no incluidas en el ámbito reparcelatorio, y presentar nuevo proyecto de reparcelación conforme a los Artículos 177 de la LUV y 423 del ROG TU, el pertinente Texto Refundido que recoja los mismos”

Con fecha 19 de junio de 2008 el Coordinador de Territorio y Medio Ambiente emitió el siguiente informe:



"El Técnico Municipal que suscribe en relación con el Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector NP-R 3 del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, emite el siguiente

INFORME:

Con fecha 13 de febrero de 2008 la mercantil Promociones Toplabi, S.L. ha presentado ante este ayuntamiento proyecto de reparcelación forzosa del sector NP-R 3 del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio.

Con fecha 11 de abril de 2008 apareció pública en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana edicto por el que se sometía a exposición pública el citado proyecto de reparcelación, presentándose en este Ayuntamiento alegaciones por los siguientes interesados y que a continuación pasan a analizarse:

- *Jesús Olivares Cózar, en nombre y representación de SIROCO DOS, S.L.*
- *María Joaquina Serrano Sevilla, Alberto y Juan Andrés García Carrillo y Francisca Vizcaíno Bujaldón.*
- *Antonio López Sánchez y Blanca Antón Díaz, en representación de Flar, S.A.*
- *Promociones Rodalet, S.A., Flar, S.A. y R.C. Lorenzo Hidalgo, S.L.*
- *Roberto Juan Beneyto, en representación de Promociones Ronda Foia, S.L.*
- *Sabina Ferre Sotos*
- *Francisca Sotos Iborra*
- *Vicente Gisbert Beltrá.*
- *Antonio Luis Berbegal Navarro*

- Jesús Olivares Cozar, en nombre y representación de la mercantil Siroco Dos, S.I., presentada en el Registro General de Entrada el día 15 de abril de 2008.

Vista la documentación aportada resulta insuficiente frente a los datos catastrales y consignados en los títulos de propiedad, por lo que de acuerdo con las consideraciones efectuadas por el urbanizador y con el informe de la Arquitecta Municipal al respecto, procede desestimar dicha alegación, manteniendo el carácter público municipal del camino que reclama como suyo el alegante.

- Maria Joaquina Serrano Sevilla, Alberto García Carrillo, Juan Andrés García Carrillo y Francisca Vizcaíno Bujaldón, presentada el día 23 de abril de 2008.

Vista la alegación presentada y la documentación aportada, y que da por buena el Urbanizador en sus manifestaciones respecto a la alegación, procede de acuerdo con dicha documentación estimar la alegación en cuanto a la titularidad de las fincas, debiendo corregirse en tal sentido la atribución asignada por el proyecto de reparcelación presentado.

En cuanto a la alegación relativa a la asignación de pago en metálico, estando de acuerdo en ello el urbanizador, no cabe sino considerarlo un acuerdo lícito en el marco de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, amparado por la normativa aplicable, sin que ello suponga entrar a analizar el fondo de la cuestión sobre la correcta notificación o no a los interesados.



- Roberto Juan Beneyto, en nombre y representación de Promociones Ronda Foia, S.L., presentada en el Registro General de Entrada el día 9 de mayo de 2008.

Vista la alegación presentada en cuanto a la atribución de aprovechamiento a los bienes de dominio publico municipal (camino) de acuerdo con lo previsto en los artículos 171.2 de la L.U.V. y 399 del ROGTU, y con el informe de la Arquitecta Municipal, procede estimar la alegación presentada y corregir el proyecto en lo relativo a la asignación del mencionado aprovechamiento al municipio, conforme a la normativa citada.

En cuanto a la alegación relativa al importe de las cargas de urbanización reflejado en el proyecto de reparcelación, decir que se trata de un tema ya resuelto por los acuerdos municipales de adjudicación del programa, desestimación de la retasación de cargas planteada y de aprobación del proyecto de urbanización; en aplicación de la normativa reguladora, procede pues, estimar en su integridad lo argumentado, ya que, efectivamente las cargas de urbanización que debe de contener el proyecto de reparcelación son las establecidas en su día con la adjudicación del programa, resultando asimismo evidente que no procede la aplicación de IVA sobre las indemnizaciones. Siendo asimismo aplicable, subsidiariamente, en caso de retasación, la cláusula 9ª del convenio de fecha 26 de octubre de 2006, que refleja la limitación legal del 20%.

En consecuencia procede estimar la alegación y rechazar la cuenta de liquidación provisional que forma parte del proyecto presentado.

- Sabina Ferre Sotos, presentada en el Registro General de Entrada el día 12 de mayo de 2008.

Teniendo en cuenta que la opción preferente es el pago en terrenos, y vista la alegación formulada, procede estimar dicha alegación, debiendo corregirse el proyecto de reparcelación presentado, cambiando la retribución en metálico asignada a la parcela inicial 5 por pago en terrenos.

- Francisca Sotos Iborra, presentada en el Registro General de Entrada el día 12 de mayo de 2008.

En cuanto a las alegaciones presentadas por la Sra. Sotos Iborra, que versan sobre valoración de las indemnizaciones a percibir y asignación de metros cuadrados de techo, básicamente en función de la ponderación establecida en el proyecto, decir que son cuestiones puramente técnicas por lo que nos remitimos al informe de la Arquitecta Municipal.

- Vicente Gisbert Beltrá, presentada en el Registro General de Entrada el día 16 de mayo de 2008.

Vista las alegaciones presentadas cabe inadmitirlas por extemporáneas, ya que fueron presentadas el día 16 de mayo de 2008, cuando el plazo máximo de presentación de alegaciones finalizaba el día 12 de mayo de 2008.



- Antonio Luis Berbegal Navarro, presentada en el Registro General de Entradas el día 16 de mayo de 2008.

Vista las alegaciones presentadas cabe inadmitirlas por extemporáneas, ya que fueron presentadas el día 16 de mayo de 2008, cuando el plazo máximo de presentación de alegaciones finalizaba el día 12 de mayo de 2008.

- Antonio López Sánchez y Blanca Antón Díaz, en representación de la mercantil FLAR, S.A., presentada en el Registro General de Entrada el día 8 de mayo de 2008.

- Siguiendo el correlativo ordinal de la alegación que enuncia "En cuanto a la superficie de las propiedades de Flar S.A." empieza por referirse a la inicial nº 12, en cuanto a la superficie a incluir. Si bien, realmente, la cuestión alegada versa sobre el ámbito de actuación mas idóneo, respecto de la que se pronuncia tanto el informe del Ingeniero Municipal como el de la Arquitecta Municipal transcrito en el acuerdo de aprobación y adjudicación del programa. En ambos informes coinciden en que es la programación y desarrollo del sector la que deberá solucionarlo, ampliando el límite hasta la línea de fachada norte de la calle Camilo José Cela (Sic y calle Juan de Villamediana) en todo el ámbito recayente al sector, mediante el mecanismo procedente a plantear en dicha programación.

El proyecto reparcelatorio presentado no incluye la gestión de dicha ampliación de ámbito, posibilitando su incorporación al dominio publico municipal, con lo que la programación y desarrollo del sector planteada a través del mencionado proyecto no cumple la condición impuesta, por lo que no puede ser tomado en consideración, en tanto no solviente la cuestión.

En definitiva, corresponde al urbanizador en cumplimiento de la condición impuesta con la adjudicación del programa, la formulación, redacción y tramitación ante este Ayuntamiento y ante los Registros y Organismos que procedan, de los documentos técnicos y de gestión necesarios para conseguir, sin coste ni actual ni diferido para el Ayuntamiento la puesta en propiedad del municipio de Ibi del viario completo de las calles Camilo José Cela y Juan de Villamediana, (en el tramo recayente al sector NP-R-3, en concreto entre las calle Vicente Aleixandre y Góngora) así como la completa urbanización de los mismos.

- En lo referente a la parcela inicial nº 14, a la vista de la documentación aportada y de acuerdo con el criterio expuesto por el Urbanizador y por el informe de la Arquitecta Municipal, procede estimarla debiendo corregirse, en el sentido alegado, el proyecto reparcelatorio.

En cuanto a la alegación segunda, relativa a los coeficientes de ponderación siendo cuestiones puramente técnicas es por lo que nos remitimos al informe de la Arquitecta Municipal.

- Respecto al error de transcripción detectado en el proyecto de reparcelación por confusión de los linderos este y oeste, en la descripción de la parcela resultante M 4-C, efectivamente tiene razón el alegante por lo que procede la corrección planteada.



- Sebastián Sánchez Collado, en representación de Promociones Rodalet, S.A., Antonio López Sánchez y Blanca Antón Díaz, en representación de la mercantil FLAR, S.A., y Jesús Lorenzo Esquivá, en representación de R.C. Lorenzo Hidalgo, S.L., presentada en el Registro General de Entrada el día 8 de mayo de 2008.

- Siguiendo el correlativo ordinal de la alegación, la primera, relativa a la inclusión de las Calles Camino José Cela y Juan de Villamediana, cabe reproducir aquí lo anteriormente informado, en concreto "en cuanto a la superficie a incluir. Si bien, realmente, la cuestión alegada versa sobre el ámbito de actuación más idóneo, respecto de la que se pronuncia tanto el informe del Ingeniero Municipal como el de la Arquitecta Municipal transcrito en el acuerdo de aprobación y adjudicación del programa. En ambos informes coinciden en que es la programación y desarrollo del sector la que deberá solucionarlo, ampliando el límite hasta la línea de fachada norte de la calle Camilo José Cela (Sic y calle Juan de Villamediana) en todo el ámbito recayente al sector, mediante el mecanismo procedente a plantear en dicha programación.

El proyecto reparcelatorio presentado no incluye la gestión de dicha ampliación de ámbito, posibilitando su incorporación al dominio público municipal, con lo que la programación y desarrollo del sector planteada a través del mencionado proyecto no cumple la condición impuesta, por lo que no puede ser tomado en consideración, en tanto no solvente la cuestión.

En definitiva, corresponde al urbanizador en cumplimiento de la condición impuesta con la adjudicación del programa, la formulación, redacción y tramitación ante este Ayuntamiento y ante los Registros y Organismos que procedan, de los documentos técnicos y de gestión necesarios para conseguir, sin coste ni actual ni diferido para el Ayuntamiento la puesta en propiedad del municipio de Ibi del viario completo de las calles Camilo José Cela y Juan de Villamediana, (en el tramo recayente al sector NP-R-3, en concreto entre las calle Vicente Aleixandre y Góngora) así como la completa urbanización de los mismos."

- En cuanto a la parcela inicial nº 9, alegación 2ª, a la vista de la documentación aportada y no obstante lo manifestado por el urbanizador respecto a la alegación que nos ocupa, procede tomar en consideración la necesaria redelimitación que comporte la gestión de los suelos del vial Camilo José Cela y Juan de Villamediana a favor del Ayuntamiento.

- Respecto a la parcela inicial nº 18 plantea el alegante una discrepancia en cuanto a la superficie que el proyecto de reparcelación consigna como real en base a la medición topográfica del proyecto y la que figura en su título de propiedad, que eleva a la categoría de real por el hecho de haberse tramitado y concedido licencia de segregación. Como dice la Arquitecta Municipal en su informe al respecto, la documentación presentada por el solicitante de licencia de segregación es la que sirve de base para dicha autorización, sin que quepa elevar a la categoría de medición topográfica dicha documentación, en definitiva la superficie es una cuestión de hecho contrastable con medición topográfica, que no aporta el alegante, frente a la de proyecto, sin que quepa atribuir tal valor de medición física real al acuerdo de permuta entre partes mediante planos confeccionados "ad hoc" por la partes concurrentes. En consecuencia, ante la insuficiente de documentación presentada procede desestimar la alegación.



En cuanto a la titularidad de las parcelas iniciales 19 a 24 (caminos), alegación 3ª, plantea idéntica cuestión a la de la mercantil Promociones Ronda Foia, S.L. por lo que reproducimos aquí lo expresa al respecto:

“Vista la alegación presentada en cuanto a la atribución de aprovechamiento a los bienes de dominio publico municipal (caminos) de acuerdo con lo previsto en los artículos 171.2 de la L.U.V. y 399 del ROGTU, procede estimar la alegación presentada y corregir el proyecto en lo relativo a la asignación del mencionado aprovechamiento al municipio, conforme a la normativa citada.”

- Respecto a la cuantía de las cargas de urbanización, alegación 4ª, ocurre lo mismo que en la anterior al resultar idéntica a la formulada por la mercantil Promociones Ronda Foia, S.L. en consecuencia procede informar en el mismo sentido reproduciendo aquí lo expresado al respecto anteriormente:

“En cuanto a la alegación relativa al importe de las cargas de urbanización reflejado en el proyecto de reparcelación, decir que se trata de un tema ya resuelto por los acuerdos municipales de adjudicación del programa, desestimación de la retasación de cargas planteada y de aprobación del proyecto de urbanización; en aplicación de la normativa reguladora, procede pues, estimar en su integridad lo argumentado, ya que, efectivamente las cargas de urbanización que debe de contener el proyecto de reparcelación son las establecidas en su día con la adjudicación del programa, resultando asimismo evidente que no procede la aplicación de IVA sobre las indemnizaciones. Siendo asimismo aplicable, subsidiariamente, en caso de retasación, la cláusula 9ª del convenio de fecha 26 de octubre de 2006, que refleja la limitación legal del 20%.”

En cuanto a la alegación 5ª, aumento de las adjudicaciones a las comparecientes, efectivamente en caso de computarse una mayor superficie de fincas iniciales resultaría de aplicación lo previsto en el artículo 170.1..C de la LUV y concordantes, llegado el caso. Por lo que de darse dicho supuesto resulta estimable y aplicable en las oportunas correcciones la alegación planteada.

En relación con la alegación 6ª, en cuanto al error de transcripción detectado en el proyecto de reparcelación expuesto al público, por omisión de inserción de la normativa urbanística aplicable a la tipología Norma Zonal 6 Vivienda Unifamiliar Adosada en Edificación Abierta. Una vez comprobado que efectivamente resulta tal omisión procede estimar la alegación y llevar a cabo la corrección correspondiente mediante la reproducción de dicha normativa –Zonal 6- en el proyecto de reparcelación.

Conclusión, deberá corregirse el proyecto de reparcelación presentado en función de las consideraciones expuestas tanto en este informe como en el de la Arquitecta Municipal, procediendo a la rectificación de aquellas cuestiones reseñadas en los mencionados informes y especialmente en lo relativo a la gestión del viario colindante.

Debiendo resolver la Junta de Gobierno expresamente las alegaciones planteadas, y establecer las modificaciones o correcciones al proyecto presentado.”



La competencia para adoptar el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector NP-R3 del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, conforme a la dispuesto en el artículo 21.1.j de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, y art. 423.8 del ROGTU corresponde a la Junta de Gobierno Local, por delegación de la Alcaldía por resolución de fecha 19 de junio de 2007.

Por lo que visto lo anteriormente expuesto este Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo y Obras Públicas, eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero: No admitir las alegaciones presentadas por D. Vicente Gisbert Beltrá y D. Antonio Luis Berbegal Navarro por extemporáneas, ya que fueron presentadas el día 16 de mayo de 2008, cuando el plazo máximo de presentación de alegaciones finalizaba el día 12 de mayo de 2008.

Segundo: Desestimar la alegación presentada por D. Jesús Olivares Cózar, en nombre y representación de la mercantil Siroco Dos, S.L. ya que la documentación aportada resulta insuficiente frente a los datos catastrales y consignados en los títulos de propiedad, manteniendo el carácter publico municipal del camino que reclama como suyo el alegante.

Tercero: Estimar la alegación presentada por D^a Sabina Ferre Sotos debiendo corregirse el proyecto de reparcelación presentado, cambiando la retribución en metálico asignada a la parcela inicial 5 por pago en terrenos.

Cuarto: Estimar la alegación presentada por Maria Joaquina Serrano Sevilla, Alberto García Carrillo, Juan Andrés García Carrillo y Francisca Vizcaíno Bujaldón de acuerdo con la documentación aportada, en cuanto a la titularidad de las fincas, debiendo corregirse en tal sentido la atribución asignada por el proyecto de reparcelación presentado.

Y en cuanto a la alegación relativa a la asignación de pago en metálico, estando de acuerdo en ello el urbanizador, no cabe sino considerarlo un acuerdo lícito en el marco de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, amparado por la normativa aplicable, por lo que deberá corregirse el proyecto de reparcelación en este sentido.

Quinto: Estimar parcialmente la alegación presentada por D^a Francisca Sotos Iborra, cuando a la necesidad de proceder a un nuevo cálculo del aprovechamiento conforme a los parámetros establecidos por la Arquitecta Municipal en su informe, debiendo corregirse el proyecto en tal sentido, sin que quepa estimar el resultado que de dicho cálculo plantea la alegante de manera errónea, según dicho informe.

Y estimar parcialmente la alegación en cuanto a la valoración de las indemnizaciones que deberá ser corregida de acuerdo con el informe de la Arquitecta Municipal.



Sexto: Estimar la alegación presentada por D. Roberto Juan Beneyto en representación de la mercantil Promociones Ronda Foia, S.L., en cuanto a la atribución de aprovechamiento a los bienes de dominio publico municipal (caminos) de acuerdo con lo previsto en los artículos 171.2 de la L.U.V. y 399 del ROGTU, debiendo corregirse el proyecto en lo relativo a la asignación del mencionado aprovechamiento al municipio, conforme a la normativa citada.

Estimar la alegación presentada por D. Roberto Juan Beneyto, en nombre y representación de la mercantil Promociones Ronda Foia, S.L. en cuanto a las cargas de urbanización reflejada en el proyecto y por tanto rechazar la cuenta de liquidación provisional que forma parte del proyecto de reparcelación presentado, debiendo corregirse el mismo ajustándose a la cargas de urbanización aprobadas.

Séptimo: Estimar las alegaciones planteadas por D. Antonio López Sánchez y D^a Blanca Antón Díaz, en representación de la mercantil Flar, S.A., en lo referente a la parcela 14 y la descripción de los linderos este y oeste de la parcela resultante M 4-C, por lo que procede rectificar el proyecto de reparcelación en el sentido alegado.

Y estimar la alegación en cuanto al ámbito de actuación, requiriendo al Urbanizador para que aporte, bien integrada en le proyecto reparcelatorio o bien mediante la documentación técnica y de gestión necesaria, la solución al condicionante impuesto en la adjudicación consistente en la incorporación al dominio público municipal, sin coste ni actual ni diferido para el Ayuntamiento, del viario completo de las calles Camilo José Cela y Juan de Villamediana, (en el tramo recayente al sector NP-R-3, en concreto entre las calle Vicente Aleixandre y Góngora) así como la completa urbanización de los mismos.

Desestimar parcialmente la alegación 2^a, de la mercantil Flar, S.A., relativa al cálculo del coeficiente de equivalencia, aunque se desestima respecto al resultado propuesto por el alegante, por lo que deberá corregirse el proyecto de reparcelación de acuerdo con el informe de la Arquitecta Municipal que establece dicho coeficiente de equivalencia aplicable.

Octavo: En cuanto a las alegaciones presentadas por Sebastián Sánchez Collado, en representación de Promociones Rodalet, S.A., Antonio López Sánchez y Blanca Antón Díaz, en representación de la mercantil FLAR, S.A., y Jesús Lorenzo Esquivá, en representación de R.C. Lorenzo Hidalgo, S.L.:

Estimar la relativa a la atribución de aprovechamiento a los bienes de dominio público municipal (caminos), la debiendo corregir el proyecto de reparcelación en lo relativo a la asignación del aprovechamiento al municipio.

Estimar la alegación, en cuanto a las cargas de urbanización reflejada en el proyecto y por tanto rechazar la cuenta de liquidación provisional que forma parte del proyecto de reparcelación presentado, debiendo corregirse el mismo ajustándose a las cargas de urbanización aprobadas



Estimar la alegación 6ª, en cuanto al error de transcripción detectado en el proyecto de reparcelación presentado, por omisión de inserción de la normativa urbanística aplicable a la tipología Norma Zonal 6 Vivienda Unifamiliar Adosada en Edificación Abierta, y llevar a cabo la corrección correspondiente mediante la reproducción de dicha normativa –Zonal 6- en el proyecto de reparcelación.

Estimar las alegaciones 1ª, 2ª y, la 5ª, en su caso, en cuanto al ámbito de actuación, requiriendo al Urbanizador para que aporte, bien integrada en le proyecto reparcelatorio o bien mediante la documentación técnica y de gestión necesaria, la solución al condicionante impuesto en la adjudicación consistente en la incorporación al dominio público municipal, sin coste ni actual ni diferido para el Ayuntamiento, del viario completo de las calles Camilo José Cela y Juan de Villamediana, (en el tramo recayente al sector NP-R-3, en concreto entre las calle Vicente Aleixandre y Góngora) así como la completa urbanización de los mismos.

Noveno: Imponer al Urbanizador, Promociones Toplabi, S.L., las correcciones, requerimiento y variaciones derivadas de las rectificaciones indicadas anteriormente y en base a los informes emitidos, que deberán ser recogidas en el Texto Refundido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 177 de la LUV y el 423 del ROGTU, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell.

Décimo: Notificar el presente acuerdo a los alegantes.

Undécimo: Notificar el presente acuerdo al urbanizador, requiriéndole para la presentación del Texto Refundido y la cumplimentación de los trámites establecidos en el artículo 423.2. y siguientes del ROGTU, redacción dada por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell.”

No promoviéndose intervención, se somete el asunto a votación y la Junta, aprueba la propuesta transcrita por unanimidad de los asistentes.

Y para que conste, se expide la presente, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, conforme al artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, de orden y con el visto bueno del Teniente de Alcalde.

En Ibi, a 24 de junio de 2008.

Vº Bº

LA TENIENTE ALCALDE

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

Felicidad Peñalver Olvera

Elisabeth Seco García