



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

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 9 de septiembre de 2008, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Punto 2.2.- Propuesta de acuerdo relativa al Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector NP-R3 del PGOU de Ibi

Se conoce propuesta de acuerdo suscrita por el Teniente Alcalde Delegado del área de Urbanismo, de fecha 9 de septiembre de 2008, en la que se expresa:

“El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 14 de julio de 2005, aprobó la alternativa técnica presentada por la mercantil Promociones Toplabi, S.L para el desarrollo del Sector NP-R3, del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio y adjudicó la condición de urbanizador a la citada mercantil.

Con fecha 23 de junio de 2008 la Junta de Gobierno Local, acordó imponer al Urbanizador, Promociones Toplabi, S.L., las correcciones, requerimiento y variaciones derivadas de las rectificaciones indicadas 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.

Dentro del plazo conferido, la citada mercantil, presenta el Texto Refundido, y una vez concluido el trámite de audiencia a los interesados, se formulándose alegaciones por:

- Alberto García Carrillo y otro.
- Juan Miguel Cerdá Sotos
- Eusebia Urbanos Arquero
- Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante
- Vicente Gisbert Beltra
- Siroco Dos, S.L.
- Antonio Luis Berbegal Navarro
- Comunidad de Regantes dels Sargarets
- Flar, S.A. y otros

Con fecha 9 de septiembre de 2008 por el Coordinador de Territorio y Medio Ambiente se emitió el siguiente informe:

“A requerimiento de la Tenencia de Alcaldía Delegada del Área de Urbanismo y Obras Públicas en relación con el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector NP-R 3 del PGOU de Ibi, el Técnico que suscribe emite el siguiente

INFORME:

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 14 de julio de 2005, aprobó la alternativa técnica presentada por la mercantil Promociones Toplabi, S.L para el desarrollo del Sector NP-R3, del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio y adjudicó la condición de urbanizador a la citada mercantil.



Con fecha 23 de junio de 2008 la Junta de Gobierno Local, acordó imponer al Urbanizador, Promociones Toplabi, S.L., las correcciones, requerimiento y variaciones derivadas de las rectificaciones indicadas 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.

Dentro del plazo conferido, la citada mercantil, presenta el Texto Refundido, y una vez concluido el trámite de audiencia a los interesados, se formulándose alegaciones por:

- Alberto García Carrillo y otro.
- Juan Miguel Cerdá Sotos
- Eusebia Urbanos Arquero
- Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante
- Vicente Gisbert Beltra
- Siroco Dos, S.L.
- Antonio Luis Berbegal Navarro
- Comunidad de Regantes dels Sargarets
- Flar, S.A. y otros

Con esta misma fecha por la Arquitecta Municipal se emite el informe que se transcribe a continuación:

"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 Conselleria el 6 de agosto de 2..004.

La proposición jurídico económica adjudicataria cuantificó 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.

El 24 de junio de 2.008 la junta de gobierno Local (JGL) acuerda requerir al urbanizador las modificaciones en el Proyecto de Reparcelación que deberán ser recogidas en Texto refundido.

Con fecha 3 de julio de 2.008 se presenta dicho Texto Refundido cuyo contenido y su adaptación al acuerdo, así como el análisis de las alegaciones formuladas a dicho tecto se analizan a continuación.

2.-INFORME TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El acuerdo de la junta de gobierno local estableció:

1.- *Estimar la alegación presentada D^a Sabina Ferre Sotos debiendo cambiar la retribución en metálico asignada a la parcela número 5, por pago en terrenos.*

El texto refundido **ha recogido el requerimiento**, se ha aplicado el coeficiente de canje aprobado del 50%, por lo que el aprovechamiento adjudicado se ha reducido a la mitad.

2.- *Estimar la alegación presentada por M^a Joaquina Serrano Sevilla, Alberto García Carrillo, Juan Andrés García Carrillo y Francisca Vizcaíno Bujaldon, en cuanto a la titularidad de las fincas iniciales 21,28 y 29 y la opción de pago en metálico, debiendo corregir la atribución asignada en el proyecto.*

Se ha recogido la subsanación planteada, asignando las parcelas finales M.1c, M.1d, M.6a y M.6c a los solicitantes.

- En relación a los citados, se analiza la alegación presentada con fecha 24 de julio de 2.008 al texto refundido de la reparcelación.

En ella, basándose en la ausencia de notificación de la reparcelación inicial, proponen se considere la variación de las parcelas finales.

En primer lugar hay que señalar que *no es correcta la afirmación de ausencia de notificación del proyecto de reparcelación*, ya que ellos mismos presentaron una alegación anterior a dicho proyecto que se estimó por la JGL y que se ha recogido en el texto refundido tal y como se acaba de exponer.

No obstante, puesto que el acuerdo de JGL establece considerar el pago en metálico y por tanto configurar nuevamente las fincas finales, **procede analizar la alegación** presentada para su toma en consideración, puesto que es **en el texto refundido donde se establecen por primera vez las nuevas fincas finales.**

El texto refundido les ha asignado:



- en la manzana M1, una parcela de diferente superficie, configuración y aprovechamiento a cada uno de los propietarios de las mitades indivisas.
- 1. en la manzana M6, una parcela de diferente superficie, configuración y aprovechamiento a cada uno de los propietarios de las mitades indivisas.

Los alegantes, propietarios en mitades indivisas y por tanto con el mismo derecho de aprovechamiento proponen:

- 2. en la manzana M1, una parcela de igual superficie, similar configuración con igual fachada y aprovechamiento a cada uno de los propietarios de las mitades indivisas.
- 3. reducir la superficie de la parcela M.6c asignada a una de las mitades indivisas para incrementar la superficie de la parcela inicialmente asignada M.6a y ubicarla en la manzana 11, que tiene la misma calificación.

En cuanto a la **primera solicitud, referente a la manzana M.1 procede estimar** la alegación, ya que la modificación pretendida está justificada en virtud de lo establecido en el artículo 174.3, desde la coincidencia con las fincas iniciales, ya que la nueva configuración emplazaría las fincas finales en mayor medida sobre la finca inicial nº 28.

En cuanto a la **segunda solicitud, referente a la manzana M.11 procede estimar** la alegación, ya que la modificación pretendida está igualmente que la anterior justificada desde la coincidencia con las fincas iniciales.

Las fincas finales M.11 c, M.11d y M.11e, adjudicadas en el texto refundido respectivamente al Ayuntamiento, Antonio Berbegal Navarro y Sabina Ferre Sotos y otros se ubican, de mayor a menor superficie, sobre las fincas iniciales propiedad de los Francisca Sotos Iborra, desconocido, FLAR S.A. y una pequeña superficie de PROMOCIONES RONDA FOIA S.L.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 170 de la LUV, aplicando el criterio de proximidad, a pesar de que el urbanizador manifiesta en el no estar de acuerdo en hacer coincidir el 100% de la superficie de las parcelas finales adjudicadas a los alegantes con sus parcelas iniciales, el técnico que suscribe no encuentra causa de imposibilidad material ni estima injusta la consideración de la solución planteada, más aún cuando no se ha establecido coeficientes de ponderación conforme al emplazamiento de cada una de las parcelas, sin perjuicio de la equivalencia de aprovechamientos conjuntamente con la modificación de la manzana M1 a establecer en el texto definitivo de la reparcelación.

Se analiza a continuación la equivalencia de aprovechamientos.

En la manzana M.1 se proponen dos parcelas de superficie 1.022,34 y 1.022,35 m² y fachadas 31,75 m y 31,78 m respectivamente, por tanto superiores a la parcela mínima edificable. El aprovechamiento correspondiente a estas parcelas con un índice de edificabilidad de 1,2 y un coeficiente de ponderación de 0,8 es de 981,456.



En la manzana M6 y M11 se proponen dos parcelas de superficie 1.039,70 y 1.038,57 m², con fachadas de 28,10 m y 22,73 m respectivamente, superiores a la parcela mínima edificable. El aprovechamiento correspondiente a estas parcelas con un índice de edificabilidad de 0,5 y un coeficiente de ponderación de 1 es de 519,85 y 519,28.

El aprovechamiento adjudicado a cada uno de ellos corresponde por tanto:

-a D. Juan García Carrillo , parcelas finales M.1c y M.6a : 981,456 + 519,28=1500,736

-a D. Alberto García Carrillo , parcelas finales M.1d y M.6c : 981,456 + 519,85=1501,306

Dicha estimación pasaría por modificar el texto refundido ajustando la tabla definitiva con las compensaciones y modificaciones oportunas, así como por modificar el emplazamiento y configuración de las fincas adjudicadas a Antonio Berbegal Navarro y Sabina Ferre Sotos.

Se propone, para conseguir la mínima alteración del resto de las fincas finales, ubicándolas dichas parcelas finales en la misma manzana M11 a la izquierda de la que solicitan como adjudicación en la misma manzana los alegantes.

De este modo el más afectado por la variación resultaría ser el propio Ayuntamiento que reduciría la parcela adjudicada en la manzana M11 para incrementar su adjudicación en la manzana M6, ambas con la misma calificación y coeficiente de edificabilidad.

No obstante puede optarse por otra solución más acorde si se acuerda entre los afectados.

3.- *Estimar parcialmente la alegación presentada por D^a Francisca Sotos Iborra, en cuanto a la necesidad de proceder a un nuevo cálculo del aprovechamiento conforme a los parámetros establecidos por la Arquitecta municipal en su 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.*

No se ha recogido correctamente la subsanación. Si bien la **indemnización está correctamente** justificada y detallada en las páginas 20 a 27 del texto Refundido ascendiendo a un total de 21.543,03 € , **el aprovechamiento adjudica vuelve a estar incorrectamente calculado**, ya que parte de un erróneo aprovechamiento valorable del Sector de 36.062,07.

Si bien en el cuadro de adjudicaciones y cuenta de liquidación provisional aparece en el TOTAL de la columna DERECHO M² TECHO* 37.245,20, en los cuadros de las paginas 28 y 29 se ha calculado el aprovechamiento valorable del Sector en 36.062,07.



Esta cantidad se obtiene a partir de un coeficiente de ponderación de 0,8 para la tipología 3/EA y no de 0,86 como se estableció en el informe técnico anterior. Por tanto deberá recalcularse su aprovechamiento partiendo del aprovechamiento correcto total del sector que aparece en la cuenta de liquidación, esto es 37.245,20.

- En referencia a la indemnización D. Miguel Cerdá Sotos, en representación de los todos propietarios de la parcela inicial nº 22, presenta alegación con fecha 22 de julio de 2.008 al Texto refundido.

En ella en primer lugar renuncian a la indemnización por derribo de valla y puerta existente a favor del urbanizador, que deberá ejecutar el nuevo cerramiento con las mismas características existentes, incluida la puerta.

A este respecto el urbanizador manifiesta su conformidad en escrito de manifestaciones presentado con fecha 3 de septiembre de 2008, por lo que el técnico que suscribe no encuentra inconveniente en **estimar esta parte de la alegación.**

En segundo lugar manifiestan nuevamente su disconformidad con la valoración, aludiendo a la anteriormente presentada para el Proyecto de reparcelación inicial.

Este técnico se reitera en lo ya manifestado y **estima correcta la nueva valoración** que se incluye en el texto refundido **en lo referente a las edificaciones** existentes, si bien **propone requerir al urbanizador para comprobar y en su caso corregir** la valoración efectuada para **el arbolado**, habiendo mostrado el solicitante en su alegación su conformidad al acceso a su propiedad.

Por todo lo anterior, deberán modificarse las indemnizaciones, en caso de ser procedente y conforme a lo expuesto.

4.- Estimar la alegación presentada por D^a 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 público municipal(caminos).

Se ha subsanado este extremo tal y como se justifica en la página 12 del Texto refundido y se refleja en la cuenta de liquidación provisional y en el cuadro de aportaciones y derechos de la pagina 54.

Estimar la alegación presentada por D^a Roberto Juan Beneyto, en 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.

En el punto 7 del Texto CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL , en concreto el punto 7.1 RESUMEN DE LA ESTIMACIÓN ECONÓMICA aparecen los costes totales para la gestión del sector, en los que se establece la cantidad correspondiente a la presentada en la proposición jurídico-económica incrementada con los costes derivados de la urbanización de la C/ Juan de Villamediana, por lo que **no se ha reflejado el acuerdo de JGL a este respecto.**



Por tanto **procede estimar la alegación presentada por FLAR S.A.** en lo referente a los costes totales, debiendo modificar la cantidad total, como ya se ha expuesto con anterioridad y así se establece en el acuerdo de la JGL a la presentada en la proposición jurídico-económica, incrementada con los gastos de indemnización, sin IVA.

El urbanizador ha optado por resolver la gestión y obtención de los suelos externos al Sector exigidos tanto en los informes técnicos como en el acuerdo de la JGL como condición imprescindible para el desarrollo del mismo mediante procedimiento expropiatorio, tal y como se hace mención el punto 1.4 del Texto Refundido, pagina 18.

Por tanto, **en tanto no se hayan obtenido dichos suelos** no puede plantearse la urbanización de los mismos e implícitamente **no procede atribuir dichos costes de forma anticipada a los propietarios** de dicho Sector, por lo que **deberán modificarse los costes a asumir por el Sector para adecuarse al montante que se estableció en la proposición jurídico económica** y que se definió en informes anteriores.

Todo lo anterior resume y reitera el asunto de la retasación de cargas sobre el que suscribe ya ha emitido su criterio y que el urbanizador intenta volver a justificar en el texto refundido.

En lo referente a la **gestión de los suelos externos al Sector y necesarios para el desarrollo del mismo** no se ha tramitado de forma previa o simultánea al Programa, la adecuación, marco legal y posibles procedimientos complementarios al propio procedimiento expropiatorio, tal y como se estableció en anteriores informes técnicos, **no pueden ser valorados y aprobados en este momento por el técnico que suscribe.**

Por ello y al menos deberán **establecerse las garantías necesarias que aseguren la unicidad en el desarrollo** tanto del Sector como de los suelos externos descritos.

5.- *Estimar la alegación presentada por D^a 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 -C.*

Se mantienen los errores de descripción de las fincas finales, por lo que **deberán subsanarse en el texto definitivo.**

Estimar la alegación en cuanto al ámbito de actuación, requiriendo al urbanizador para que aporte, bien integrada en el 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 de suelo, sin coste ni actual ni diferido por el ayuntamiento, del viario completo de las calles Camilo José Cela y Juan de Villamediana(en el tramo recayente al sector NP-R3, en concreto entre las calles Vicente Aleixandre y Góngora) así como la completa urbanización de los mismos.

A este respecto se estará a lo ya emitido con anterioridad en este informe en el punto anterior.



6.- *En cuanto a las alegaciones presentadas por Sebastián Sánchez Collado en representación de Promociones Rodalet S.A., D^a Antonio López Sánchez y D^a Blanca Antón Díaz, en representación de la mercantil Flar S.A. y Jesús Lorenzo Esquiva, en representación de R.C. Lorenzo Hidalgo S.L.*

Estimar la relativa a la atribución de aprovechamiento a los bienes de dominio público municipal (camino)(..)

A este respecto y como **ya se ha expuesto** en el punto 4 de este informe se entiende **subsanado este extremo**.

Estimar la alegación en cuanto a las cargas de urbanización reflejada en el proyecto y por tanto rechazar la cuenta de liquidación provisional.

A este respecto y como **ya se ha expuesto** en el punto 4 de este informe no se ha reflejado el acuerdo de JGL, debiendo modificar nuevamente la cantidad total, como ya se ha expuesto con anterioridad y así se establece en el acuerdo de la JGL a la presentada en la proposición jurídico-económica, incrementada con los gastos de indemnización, sin IVA.

Estimar la alegación 6^a, 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.

Se **ha corregido** dicho error en el texto refundido.

Estimar las alegaciones 1^a, 2^a y la 5^a, en cuanto al ámbito de actuación, requiriendo al urbanizador para que aporte, bien integrada en el 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 de suelo, sin coste ni actual ni diferido por el ayuntamiento, del viario completo de las calles Camilo José Cela y Juan de Villamediana (en el tramo recayente al sector NP-R3, en concreto entre las calles Vicente Aleixandre y Góngora) así como la completa urbanización de los mismos.

A este respecto se estará a lo ya emitido con anterioridad en este informe en el punto anterior.

Una vez analizados los requerimientos contenidos en el acuerdo de la JGL se analiza **el resto de alegaciones al texto refundido** no consideradas hasta este momento.

En cuanto a la alegación presentada por D^a Antonio López Sánchez y D^a Blanca Antón Díaz en representación de FLAR S.A. Y D. Sebastián Sánchez Collado en representación de PROMOCIONES RODALET S.A. Y D. Jesús Lorenzo Esquiva en representación de R.C. LORENZO HIDALGO S.L. el 25 de julio de 2.008.

Excluyendo lo ya analizado anteriormente en el presente informe el alegante **solicita en cuanto a la superficie de la parcela inicial nº 9 y nº 12** efectivamente procede **estimar parcialmente la alegación presentada** en cuanto a la descripción de las mismas **debiendo modificar la afirmación “se encuentra íntegramente incluida dentro del ámbito reparcelable, puesto que no es así.**



No obstante ambas fincas deben ser objeto de medición junto con el resto de terrenos externos al Sector en el momento de tramitarse la gestión de los mismos,

En cuanto a la alegación presentada por D^a Eusebia Urbanos Arquero el 22 de julio de 2.008.

Solicita se corrija el texto refundido para dar cumplimiento al criterio establecido en el artículo 174.3 de la LUV respecto a la parcela de resultado adjudicada.

Subsidiariamente y para el caso de que no se estimen las alegaciones se corrija el texto refundido en el sentido de otorgarle la parcela adjudicada en el primer proyecto de reparcelación.

Se estima justificado el argumento planteado y el momento de alegación, ya que efectivamente, para dar cumplimiento a algunos de los requerimientos de la JGL se ha modificado la parcela adjudicada a la alegante. Se entiende que las estimaciones de la JGL lo han sido por estar justificadas.

No obstante aclarar que el criterio establecido por la LUV en su artículo 174.3 es de aplicación para todos los propietarios por igual, si bien en dicho artículo se hace la salvedad **si es posible**. Por tanto se aplicará siempre a los propietarios a los que sea posible aplicar este criterio. Este mismo artículo establece que **subsidiariamente** se procurará **el criterio de proximidad** respecto a la ubicación inicial de la finca aportada. Con este criterio y considerando que casi todas las fincas adjudicadas, a excepción de las ya analizadas en el presente informe, se han determinando coincidiendo en la mayor medida posible con las fincas iniciales, se concluye que la posibilidad de adjudicación a la solicitante se reduce a las parcelas sitas al oeste del sector, siendo más alejadas las que conforman las esquinas , parcelas M.5, M10 y M.1a, que las sitas dentro de las manzanas.

No obstante, y **pudiendo así estimar la alegación presentada** el técnico que suscribe **propone como soluciones alternativas**:

-acordar modificar el emplazamiento de la parcela adjudicada a la alegante para situarla en la posición de la adjudicada finalmente al ayuntamiento en la manzanas M.11 y M6, debiendo ser el órgano competente quien estime o no esta propuesta.

-Modificar el emplazamiento de alguna de las parcelas adjudicadas a Promociones Ronda Foia, ya que todas las adjudicadas conforman esquina, pudiendo, sin incumplir con ello lo establecido en el artículo 174.3 de la LUV, emplazar alguna de sus parcelas finales entremedianeras.

Acorde con la solución adoptada se deberá describir correctamente la finca final.

En cuanto a la alegación presentada por D. Vicente Gisbert Beltrá y D. Antonio Luis Berbegal , ambas el 18 de julio de 2.008 y con idéntico contenido.



Respecto a la *nulidad del procedimiento* se estará a lo emitido en el correspondiente informe jurídico.

En cuanto a la *renuncia a la adjudicación de la finca resultante condicionada a la propuesta de tasación* **no procede estimar** dichas solicitudes ya que, puesto que a este respecto no se alegó nada en el plazo de alegaciones dispuesto para el inicial proyecto de reparcelación no puede estimarse en el texto refundido, que únicamente debe recoger las consideraciones de la JGL y las alegaciones de los propietarios que, como consecuencia de dichas modificaciones resulten afectados, no siendo este el caso.

En cuanto a la alegación presentada por D. Luis García Castelló, en representación de la Comunidad de regantes dels Sargaret, el 18 de julio de 2.008 en la que solicita sea considerada la propiedad de la parcela inicial nº 35 balsa de riego y las acequias que de ella se sirven y sean consultados en cuanto al proyecto de urbanización para dar solución técnica a las acequias y sistema de riego existente.

Puesto que el texto refundido adjudica la propiedad de la parcela inicial nº 35 a Desconocido **podrá estimarse la alegación presentada** cuando se haya **acreditado la titularidad de la parcela**, si bien en todo caso y de considerarse viable por los servicios técnicos municipales podrá ser objeto de consulta y solución consensuada con todas las partes el mantenimiento del sistema de riego.

En cuanto a la alegación presentada por D. Jesús Olivares Cózar, en representación de Siroco Dos S.L., el 18 de julio de 2.008 en la que solicita sea considerada la ampliación de las superficies de las parcelas iniciales nº 285.1 y 285.2 consecuencia de la inclusión de un camino y la medición por el aprotada.

Respecto a la propiedad del camino, si bien el técnico que suscribe manifestó su propuesta de desestimar la pretensión planteada y considerando que el alegante debió aportar toda la documentación que hubiese considerado oportuna dentro del plazo de alegaciones al proyecto de reparcelación inicial, considerando la comparecencia del anterior propietario de la finca inicial en dependencias municipales, anotar que de forma nuevamente extemporánea, con el fin de aseverar la existencia de los mojones lindes de propiedad, y una vez comprobada los amillanamientos de los años 50 donde efectivamente no aparece el camino, **se propone a la JGL estimar la alegación presentada siempre que se aporte documentación** donde aparezca la inexistencia de tal camino., siendo el órgano competente quien determine tal estimación. No obstante tal estimación lo será sin perjuicio de la medición topográfica real del urbanizador considerando dicho camino como integrante de las citadas fincas iniciales.

En cuanto a la alegación presentada por D. Juan Carlos Balbaneda López, en representación de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja el 22 de julio de 2.008.

Solicita se efectúe la correcta descripción de la hipoteca a la que estarán sujetas las fincas finales M.1a, M5 y M10 procedentes de la inicial nº 1 considerando que el principal del capital debe repartirse proporcionalmente en virtud al aprovechamiento de cada una de las fincas finales.



Procede estimar la alegación presentada por lo que deberá corregirse el texto en este extremo, **previo acuerdo entre deudor y acreedor** conforme establece el artículo 123 del Decreto de 8 de febrero de 1.946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria y el artículo 216 del decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el reglamento hipotecario.

Por tanto, para poder ser aprobado el texto refundido de la reparcelación deberá corregirse todo lo expuesto, recalculando 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 y presentar nuevo proyecto de reparcelación conforme a los Artículos 177 de la LUV y 423 del ROGTU, el pertinente Proyecto de reparcelación que recoja los mismos”

Dado el poco tiempo disponible, de acuerdo con el informe transcrito al que me remito no resultan admisibles y procede la desestimación de aquellas alegaciones reiterativas como las de Vicente Gisbert Paya y Luis Berbegal Navarro que en base a los informes recaídos en su día, procede su desestimación.

No obstante, conforme al reproducido informe técnico, el Texto Refundido mantiene algunas deficiencias, que deben corregirse. Asimismo en lo referente a la urbanización del tramo de las calles Camilo José Cela y Juan de Villamediana, colindantes a la actuación, y aun hoy sin urbanizar, si bien, indica una opción en cuanto a la gestión de los suelos necesarios, no determina cuantitativamente la misma, ni la gestión de las obras de urbanización. Requisitos estos que condicionan el desarrollo del Sector desde el propio acuerdo de adjudicación del PAI.

En conclusión, debe garantizarse la corrección del Texto en base a las indicaciones y opciones dadas por la Arquitecta en su informe, así como el cumplimiento de las condiciones de la adjudicación, especialmente en lo relativo al desarrollo de ambos tramos de viario que no responden a una simple mejora sino a la necesidad de adecuada conexión del sector con las infraestructuras existentes.

La competencia para adoptar el acuerdo de aprobación definitiva del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de los Sectores 16, 17, 18, del Plan General, conforme a lo 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 de fecha 19 de junio de 2007.

Visto los informes transcritos y tratándose de un importante Sector residencial, que sirve de elemento integrador del casco urbano municipal y de conexión con el recientemente desarrollado Sector NPT1 y los sectores pormenorizados R-22, I2 P-R 23/24, es de interés de este Ayuntamiento su pronta ejecución, máxime cuando vinculada al mismo y con cargo al Sector se ha de llevar a cabo la urbanización de importantes tramos de viario aún hoy pendientes de ejecutar., elevo a la Junta de Gobierno Local la siguiente



PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero: De acuerdo con los informes transcritos:

Desestimar la alegación presentada por D. Juan Miguel Cerda Sotos en fecha 22 de julio de 2008, al estimar correcta la nueva valoración que se incluye en el texto refundido, si bien solicitar del urbanizador la comprobación y en su caso corrección de la valoración efectuada para el arbolado.

Desestimar las alegaciones presentadas por D. Vicente Gisbert Beltra y D. Antonio Luis Berbegal Navarro por los motivos expuesto en los informes transcritos anteriormente.

En cuanto a la alegación presentada por D. Luis García Castellón, en representación de la Comunidad de Regantes dels Sargarets, el día 18 de julio de 2008, procede desestimarla al no resultar aplicable en el momento procesal actual, si bien con los informes transcritos cabe tomarla en consideración pudiendo plantear su propiedad ante el Ayuntamiento, administrador fiduciario del saldo resultante a favor del desconocido, y trasladar al urbanizador de la necesidad de solventar en las obras de urbanización el tema de la conducción de aguas de riego.

Segundo: Estimar la alegación presentada con fecha 24 de julio de 2008 al Texto Refundido de la reparcelación forzosa, por Alberto y Juan Andrés García Carrillo, en cuanto a la reconsiderar la asignación de parcela en la Manzana M1 así como en la manzana M11, así como en cuanto a mantener la equivalencia de aprovechamientos que analiza el mencionada informe, ajustando en consecuencia la tabla definitiva con las compensaciones y modificaciones oportunas, todo ello sin perjuicio de otra posible solución acordada entre los afectados.

Teniendo en cuenta que en el Texto Refundido no se ha recogido la subsanación impuesta por acuerdo de la Junta de Gobierno 23 de junio de 2008 al estimar la alegación presentada en su día por D^a Francisca Sotos Iborra, debe corregirse este en cumplimiento de dicho acuerdo, en cuanto a la necesidad de proceder a un nuevo cálculo del aprovechamiento conforme a los parámetros establecidos por la Arquitecta Municipal en el informe que consta en el acuerdo de fecha 23 de junio de 2008, y en cuanto a la valoración de las indemnizaciones que deberá ser corregida de acuerdo con el informe de la Arquitecta Municipal. Asimismo deberá recalcularse su aprovechamiento partiendo del aprovechamiento correcto tal del sector que aparece en la cuenta de liquidación, esto es 37.245,20 euros.

Estimar parcialmente la alegación presentada por la mercantil Flar, S.A. el día 25 de julio de 2008 en lo referente a los costes totales debiendo modificar la cantidad total, como ya estableció el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de junio de 2008. Asimismo se estima en cuanto a la necesidad de corrección de los errores de descripción de las fincas finales derivadas de las iniciales nº 12 y 9, debiendo modificar la afirmación "*se encuentra íntegramente incluida dentro del ámbito reparcelable.*"



Tomar en consideración la alegación presentada por Eusebia Urbanos Arquero el 22 de julio de 2008 y requerir al Urbanizador para que estudie posibles soluciones alternativas en base al informe emitido por la Arquitecta Municipal.

Estimar la alegación presentada por la mercantil Siroco Dos , S.L. el día 18 de julio de 2008 proponiendo al urbanizador el estudio de la documentación relativa al camino, considerándolo particular en su caso.

Estimar la alegación presentada por la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, el día 22 de julio de 2008, debiendo ajustar a la legislación hipotecaria la distribución de cargas conforme se indica en el informe transcrito.

Tercero: En consecuencia, aprobar el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector NP-R3 con las correcciones derivadas de los mencionados informes que deberán llevarse a cabo en trámite registral y con carácter previo a la presentación al Registro de la Propiedad.

Cuarto: En lo referente a la gestión de los suelos externos al Sector y necesarios para el desarrollo del mismo no se ha tramitado de forma previa o simultanea al programa la adecuación, marco legal y posibles procedimientos complementarios al propio procedimiento expropiatorio, tal y como se estableció en anteriores informes técnicos.

Por ello y al menos deberán establecerse las garantías necesarias que aseguren la unicidad en el desarrollo tanto del Sector como de los suelos externos descritos.

En consecuencia se requiere al urbanizador para que aporte la documentación y garantías que aseguren la gestión y desarrollo conjunto con el del sector de la urbanización de los tramos de viario que condicionaron la adjudicación del programa.

Quinto: Notificar el presente, a todos los interesados en el expediente señalando el régimen de recursos pertinentes, y una vez haya alcanzado este acto carácter definitivo, librar certificación para su obligatoria inscripción en el registro de la propiedad."

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 10 de septiembre de 2008.

Vº Bº

LA TENIENTE ALCALDE

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

Felicidad Peñalver Olvera

Elisabeth Seco García



Excel.lentíssim Ajuntament d'Ibi

C/. Les Eres, 48 03440 IBI (Alacant) CIF: P-0307900-A Tfno: 96 555 2450 / 2804 / 2904 Fax: 965552935

www.ibivirtual.com

SECRETARIA / Negociat MS09

Eixida:
