Ajuntament de Borriana

Aprovació de les modificacions del projecte d'urbanització del programa d'actuació integrada del sector SUD-T-1. [2020/8136]

L'Alcaldia Presidència, el 21 de setembre de 2020, ha adoptat la Resolució 2020-2782, que diu literalment:

«Vist l'expedient que s'està tramitant en aquest Ajuntament amb vista a l'aprovació del Projecte modificat d'urbanització corresponent al Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament del Sector SUD-T-1 «Sant Gregori» i els següents:

Antecedents

I. En data 17 de gener de 2005 aquest Ajuntament Ple va acordar aprovar definitivament el Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament del Sector SUD-T-1 «Sant Gregori».

II. Mitjançant Decret de l'Alcaldia Presidència de data 17 de maig de 2006 s'aprova el Projecte d'Urbanització corresponent al Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament del Sector SUD-T-1 «Sant Gregori».

III. En data 24 de maig de 2019, se signa l'acord transaccional entre l'Ajuntament de Borriana i l'Agent Urbanitzador, pel qual, segons l'estipulació Cinquena d'aquest, s'articula la presentació del projecte modificat d'urbanització per part de l'agent urbanitzador «... per a adequar-ho als canvis normatius produïts des de l'aprovació definitiva del Programa fins a la data de formalització de l'acord.».

IV. En data 29 de novembre de 2019 (RE núm. 15364), Juan Antonio Lozano Berzosa, en representació de la mercantil Urbanització Golf Sant Gregori, SAU, va presentar per a la seua tramitació municipal el Projecte Modificat d'Urbanització del citat sector.

V. En dates 23 de desembre de 2019, 24 d'abril, 10 de maig, 5 d'agost, 16 i 18 de setembre de 2020 s'informa per part de l'empresa Autem Solucions Urbanes i Mediambientals, SLU, en virtut del contracte menor de serveis (Expte 11211/2019), de la documentació tècnica del projecte modificat presentat. Considerant que d'acord Article 34 de la LRAU «Els projectes d'urbanització defineixen els detalls tècnics de les obres públiques previstes pels plans. Es redactaran amb precisió suficient per a poder, eventualment, executar-los sota direcció de tècnic diferent al seu redactor. Tota obra pública d'urbanització, ja siga integrada o aïllada, exigeix l'elaboració d'un projecte d'urbanització, la seua aprovació administrativa i la prèvia publicació d'aquesta en el «*Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*», en similars termes i de conformitat al que estableix hui dia l'Art. 173 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP), tota obra pública d'urbanització s'ajustarà a un projecte d'urbanització prèviament aprovat, que definirà els detalls tècnics de les obres previstes pels plans que la desenvolupen als quals s'ha d'ajustar.

VI. Emissió d'informe jurídic per la prefectura de la Secció II de l'Ajuntament de Borriana, en el qual es determina el procediment que s'ha seguit conforme al que disposen els articles 173 i 174.2 amb remissió a l'article 57 i 53.2 de la LOTUP.

VII. Mitjançant Decret d'Alcaldia-Presidència de 26 de desembre de 2019, es va resoldre sotmetre a informació pública durant un període de 20 dies el Projecte d'Urbanització Modificat del Sector SUD.T-1 «Sant Gregori».

Publicant-se anunci en el Periòdic El Mundo de data 16 de gener de 2020 i en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* (DOGV) núm. 8714 de data 10 de gener de 2020. Durant el procediment el Projecte d'Urbanització Modificat s'ha exposat per a poder ser objecte de consulta pública en l'adreça de correu electrònic del tauler d'anuncis municipal (http://www.burriana.es/info-ayto/81-programas-para-el-desarrollo-de-actuaciones-integradas).

Així mateix, els dies 22 de gener i 13 d'agost de 2020 es va publicar en el BOE anuncie a interessats que no se'ls va poder practicar la notificació

Ayuntamiento de Burriana

Aprobación de las modificaciones del proyecto de urbanización del programa de actuación integrada del sector SUR-T-1. [2020/8136]

La Alcaldía Presidencia, el 21 de septiembre de 2020, ha adoptado la Resolución 2020-2782 con el siguiente tenor literal:

«Visto el expediente que se está tramitando en este Ayuntamiento en orden a la aprobación del Proyecto modificado de urbanización correspondiente al Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 «Sant Gregori» y los siguientes:

Antecedentes

I. En fecha 17 de enero de 2005 este Ayuntamiento Pleno acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 «Sant Gregori».

II. Mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia de fecha 17 de mayo de 2006 se aprueba el Proyecto de Urbanización correspondiente al Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 «Sant Gregori».

III. En fecha 24 de mayo de 2019, se firma el acuerdo transaccional entre el Ayuntamiento de Burriana y el Agente Urbanizador, por el cual, según la estipulación Quinta del mismo, se articula la presentación del proyecto modificado de urbanización por parte del agente urbanizador «... para adecuarlo a los cambios normativos producidos desde la aprobación definitiva del Programa hasta la fecha de formalización del acuerdo.».

IV. En fecha 29 de noviembre de 2019 (RE núm. 15364), Juan Antonio Lozano Berzosa, en representación de la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SAU, presentó para su tramitación municipal el Proyecto Modificado de Urbanización del citado sector.

V. En fechas 23 de diciembre de 2019, 24 de abril, 10 de mayo, 5 de agosto, 16 y 18 de septiembre de 2020 se informa por parte de la empresa Autem Soluciones Urbanas y Medioambientales, SLU, en virtud del contrato menor de servicios (Expte 11211/2019), de la documentación técnica del proyecto modificado presentado. Considerando que de acuerdo Artículo 34 de la LRAU «Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, ya sea integrada o aislada, exige la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de esta en el «*Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*», en similares términos y de conformidad a lo que establece hoy día el Art. 173 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), toda obra pública de urbanización se ajustará a un proyecto de urbanización previamente aprobado, que definirá los detalles técnicos de las obras previstas por los planos que la desarrollen a los cuales se debe de ajustar.

VI. Emisión de informe jurídico por la jefatura de la Sección II del Ayuntamiento de Burriana, en el que se determina el procedimiento que se ha seguido conforme a lo que disponen los artículos 173 y 174.2 con remisión al artículo 57 y 53.2 de la LOTUP.

VII. Mediante Decreto de Alcaldía-Presidencia de 26 de diciembre de 2019, se resolvió someter a información pública durante un periodo de 20 días el Proyecto de Urbanización Modificado del Sector SUR.T-1 «Sant Gregori».

Publicándose anuncio en el Periódico *El Mundo* de fecha 16 de enero de 2020 y en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* (DOGV) núm. 8714 de fecha 10 de enero de 2020. Durante el procedimiento el Proyecto de Urbanización Modificado se ha expuesto para poder ser objeto de consulta pública en la dirección de correo electrónico del tablón de anuncios municipal (http://www.burriana.es/info-ayto/81-programas-para-el-desarrollo-de-actuaciones-integradas).

Asimismo, los días 22 de enero y 13 de agosto de 2020 se publicó en el BOE anuncio a interesados que no se les pudo practicar la notificación

VIII. Durant el període legalment concedit a aquest efecte es van formular al·legacions pels següents interessats:

1. Midamarta SL (representada per Sr. José Luis Ballesteros Corrales) RE 162/2020

2. Sr. Francisco Pons Claramonte I Dª Carmen Roca Clausell (RE 1129/2020)

3. Dª Carmen Forcada Burdeus (RE 1301/2020)

4. Dª Araceli María Monsonis Boix I Sr. Juan Ignacio Monsonis Boix (representades per Dª Maria Angeles Cirera García.) (RE 486/2020)

5. Sr. Vicente José Monsonis Boix i Inversions Patrimonials V. Monsonis SL.O (representades per Dª Maria Angeles Cirera García) RE 484/2020

6. Sr. Ramiro Flor Garcés, Sr. Juan Flor Garces i Manufactura Industrial Azulejera SL (representades per Dª Maria Angeles Cirera García) RE 485/2020

7. Dª Monica Rios Tejedo (representades per Dª Maria Angeles Cirera García) -RE 487/2020-

8. Mosacata SL (representada per Sr. Alberto Alvear Aragó) RE 478/2020

9. Dª Gracia Badenes Capella, Sr. Francisco Javier Corbalán Badenes i Sr. Tomas Corbalan Badenes. (RE: 445/2020)

10. Dª Maria Teresa Sales Monsonis (RE 1440/2020)

11. Dª Silvia Vilal Bort en el seu propi nom i representant al seu torn segons acredita a Dª Amela Rosa Gimeno Vila i Juan Gimeno Vila, (RE: 1665/2020).

12. Dª Dolores Rubio Real, Dolores Moliner Moliner I Sr. Pascual Vicente Rubio (Representats per Sr. José Plasència Borrillo). RE: 1810/2020

13. Sr. Juan Vicente Garí Rovira, Dª Consuelo Garí Rovira i Dª Yolanda Garí Rovira (RE: 1665/2020).

IX. Vist l'informe emés per Autem Solucions Urbanes i Mediambientals, SLU, amb data 3 d'agost de 2020 de contestació d'al·legacions en el qual consta el següent:

«4. 1. Midamarta SL (RE 162/2020)

a) Assenyala que hi ha partides el pressupost del qual es redueix i entén que hauria de traslladar-se la baixada a la liquidació provisional de la reparcel·lació d'acord amb l'article 144.1a) de la LOTUP.

Com s'ha assenyalat, la LOTUP no li resulta aplicable al modificat del Projecte d'Urbanització ni a la seua tramitació sinó que és conseqüència de l'acord transaccional signat per l'Urbanització i l'Ajuntament (acord transaccional), pel qual aquell s'ha compromés no sols a modificar el Projecte d'Urbanització aprovat per a adequar-lo als canvis normatius, sinó a assumir els sobrecostos que poguera portar aqueix modificat del Projecte d'Urbanització, sent aquesta adequació una necessitat continguda en l'acord per a la millora del projecte donat el temps transcorregut des que es va aprovar (2006). El pretendre que se li apliquen a l'Urbanitzador les baixes i no obstant això aquest assumisca els sobrecostos, quan com s'ha dit això és conseqüència d'un acord de millora pactat entre les parts, seria segons el parer dels qui subscriuen, trencar l'equilibri de l'acord transaccional. Les baixes podran vindre de la definitiva contractació de les obres tal com es preveu en l'acord transaccional, però no del modificat del projecte d'urbanització, perquè quan se signa l'acord transaccional el que es preveu és un sobrecost i que aquest seria assumit per l'Urbanitzador i efectivament el còmput global del projecte d'urbanització es preveu un sobrecost que assumeix l'Urbanitzador i solo si quan es produeix la licitació i amb això s'aconsegueix una baixa, aquesta serà repercutida als propietaris (clausula 5a apartat 2n de l'acord transaccional).

L'al·legació ha de ser al nostre judici desestimada.

b) Es modifique l'afecció real de les finques resultants de la reparcel·lació en la proporció necessària (art. 93.1.C de la LOTUP).

Com s'ha assenyalat, no resulta aplicable la LOTUP i quant a l'afecció real de la parcel·la es produeix amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació per a aquells casos en el qual el propietari ha triat la modalitat de retribució en metàl·lic, sense que puga modificar-se el sistema de retribució una vegada fixat (excepte acord entre les parts) i per descomptat no és conseqüència del projecte de reparcel·lació, excedint aquestes al·legacions de les quals procedeixen al tràmit d'al·legacions al projecte d'urbanització.

VIII. Durante el periodo legalmente concedido al efecto se formularon alegaciones por los siguientes interesados:

1. Midamarta SL (representada por D. José Luis Ballesteros Corrales) RE 162/2020

2. D. Francisco Pons Claramonte Y Dª Carmen Roca Clausell (RE 1129/2020)

3. Dª Carmen Forcada Burdeus (RE 1301/2020)

4. Dª Araceli María Monsonis Boix Y D. Juan Ignacio Monsonis Boix (representadas por Dª Maria Angeles Cirera García.) (RE 486/2020)

5. D. Vicente José Monsonis Boix e Inversiones Patrimoniales V. Monsonis SL.U (representadas por Dª Maria Angeles Cirera García) RE 484/2020

6. D. Ramiro Flor Garcés, D. Juan Flor Garces y Manufactura Industrial Azulejera SL (representadas por Dª Maria Angeles Cirera García) RE 485/2020

7. Dª Monica Rios Tejedo (representadas por Dª Maria Angeles Cirera García) -RE 487/2020-

8. Mosacata SL (representada por D. Alberto Alvear Aragón) RE 478/2020

9. Dª Gracia Badenes Capella, D. Francisco Javier Corbalán Badenes y D. Tomas Corbalan Badenes. (RE: 445/2020)

10. Dª Maria Teresa Sales Monsonis (RE 1440/2020)

11. Dª Silvia Vilal Bort en su propio nombre y representando a su vez según acredita a Dª Amela Rosa Gimeno Vila y Juan Gimeno Vila, (RE: 1665/2020).

12. Dª Dolores Rubio Real, Dolores Moliner Moliner Y D. Pascual Vicente Rubio (Representados por D. José Plasencia Borrillo). RE: 1810/2020

13. D. Juan Vicente Garí Rovira, Dª Consuelo Garí Rovira y Dª Yolanda Garí Rovira (RE: 1665/2020).

IX. Visto el informe emitido por Autem Soluciones Urbanas y Medioambientales, SLU, con fecha 3 de agosto de 2020 de contestación de alegaciones en el que consta lo siguiente:

«4. 1. Midamarta SL (RE 162/2020)

a) Señala que hay partidas cuyo presupuesto se reduce y entiende que debería trasladarse la bajada a la liquidación provisional de la reparcelación de acuerdo al artículo 144.1a) de la LOTUP.

Como se ha señalado, la LOTUP no le resulta aplicable al modificado del Proyecto de Urbanización ni a su tramitación sino que es consecuencia del acuerdo transaccional firmado por el Urbanización y el Ayuntamiento (acuerdo transaccional), por el cual aquel se ha comprometido no solo a modificar el Proyecto de Urbanización aprobado para adecuarlo a los cambios normativos, sino a asumir los sobrecostes que pudiera llevar ese modificado del Proyecto de Urbanización, siendo esta adecuación una necesidad contenida en el acuerdo para la mejora del proyecto dado el tiempo transcurrido desde que se aprobó (2006). El pretender que se le apliquen al Urbanizador las bajas y sin embargo este asuma los sobrecostes, cuando como se ha dicho esto es consecuencia de un acuerdo de mejora pactado entre las partes, sería a juicio de quienes suscriben, romper el equilibrio del acuerdo transaccional. Las bajas podrán venir de la definitiva contratación de las obras tal y como se prevé en el acuerdo transaccional, pero no del modificado del proyecto de urbanización, pues cuando se firma el acuerdo transaccional lo que se prevé es un sobrecoste y que este sería asumido por el Urbanizador y efectivamente el cómputo global del proyecto de urbanización se prevé un sobrecoste que asume el Urbanizador y solo si cuando se produce la licitación y con ello se consigue una baja, esta será repercutida a los propietarios (clausula 5ª apartado 2º del acuerdo transaccional).

La alegación debe ser a nuestro juicio desestimada.

b) Se modifique la afección real de las fincas resultantes de la reparcelación en la proporción necesaria (art. 93.1.C de la LOTUP).

Como se ha señalado, no resulta aplicable la LOTUP y en cuanto a la afección real de la parcela se produce con la aprobación del proyecto de reparcelación para aquellos casos en el que el propietario ha elegido la modalidad de retribución en metálico, sin que pueda modificarse el sistema de retribución una vez fijado (salvo acuerdo entre las partes) y desde luego no es consecuencia del proyecto de reparcelación, excediendo dichas alegaciones de las que proceden al trámite de alegaciones al proyecto de urbanización.

Las alegaciones deben por ello ser desestimadas.

c) Sobre les partides que s'incrementen, impossibilitat de repercutir-les als propietaris.

Efectivament i tal com s'ha assenyalat amb anterioritat en l'acord transaccional acordat entre Urbanitzador i Ajuntament ja es feia constar expressament que el modificat no podrà ser incrementat als propietaris perquè així es va pactar expressament.

Aquesta al·legació excedeix no obstant això del present tramite i en aquest sentit l'al·legació ha de ser desestimada, si bé, el que sol·licita ja es troba expressament recollida en l'acord transaccional signat.

4.2. Sr. Francisco Pons Claramonte i Dª Carmen Roca Clausell (RE 1129/2020)

a) Manifesten el seu interés a no participar i vendre

Aquesta pretensió excedeix el tràmit d'al·legacions.

b) El Pla Parcial per al desenvolupament del Sector de Sòl Urbanitzable Turístic Sector SUD-T-1 Sant Gregori va ser aprovat pel Ple Aj. 17 de gener de 2005 publicat 14 de juny de 2005. Les Normes Urbanístiques del Pla Parcial no van ser publicades (art. 59 LRAU) fins a 28 de novembre de 2006 (70.2 LBRL). Com el Projecte d'Urbanització es va aprovar el 17 de maig de 2006, diversos mesos abans de l'entrada en vigor del Pla Parcial, aquest Projecte d'Urbanització és Nul.

No es comparteix l'al·legació, perquè encara que així fora, la conseqüència de l'aprovació del Projecte d'Urbanització amb anterioritat a l'aprovació del Pla Parcial serien els efectes de l'entrada en vigor del Projecte d'Urbanització, no la seua nul·litat.

En qualsevol cas consta que el Pla Parcial del Sector es va aprovar definitivament el 17 de gener de 2005 i les normes urbanístiques del Pla Parcial es van publicar en el BOP de 28 de novembre de 2006, publicant-se el mateix dia el Decret d'Alcaldia d'aprovava el Projecte d'Urbanització.

L'al·legació deurà per tant desestimar-se.

c) S'inclou en el modificat del Projecte d'Urbanització presentat (document núm. 13) el Projecte de Recuperació del Front Litoral i el seu pressupost és un dels sumands del pressupost total del PAI, quan els terrenys de la platja no estan inclosos en l'àmbit del Sector delimitat pel Pla Parcial ni en l'àmbit del PAI.

El Projecte de Recuperació del Front Litoral i les obres del desenvolupament del Passeig Marítim estaven contemplades en la proposició jurídic-econòmica presentada per l'Agent Urbanitzador com a càrregues de l'actuació i per tant han de ser assumides pels propietaris del Programa.

Ha de ser desestimada.

d) No hi ha signat amb l'Ajuntament Acta de Replanteig ni Acta de Comprovació de Replanteig pel que segons l'apartat 2n de la Resolució d'alcaldia de 17 de maig de 2006 per la qual s'aprova el projecte d'Urbanització, hui dia no han començat les obres, per la qual cosa seguint el document núm. 1 de la memòria general del Text Refós del Projecte de reparcel·lació del Sector SUD T-1, Sant Gregori, no pot exigir-se la quota 00.

Aquesta al·legació excedeix del que és pròpiament el tràmit d'al·legacions al Projecte d'Urbanització.

Hi ha a més que assenyalar que no és cert que no conste en l'expedient una acta de replanteig signada pels tècnics, perquè la mateixa va ser presentada a l'Ajuntament i en la mateixa se certifica per aquests que l'Urbanitzador està que està en disposició física i jurídica d'iniciar els treballs.

L'al·legació ha de ser desestimada.

e) El Conveni Urbanístic recollia en el capítol VAIG VEURE les conseqüències de la mora de l'Urbanitzador en el compliment de les seues obligacions, la qual cosa faculta a l'Administració a declarar la caducitat de l'adjudicació i confiscació de fiances, sense perjudici de l'aplicació de sancions.

Aquesta al·legació excedeix de les al·legacions al modificat del projecte d'Urbanització.

És obvi que l'incompliment per part de l'Urbanitzador del compliment de les seues obligacions pot donar lloc a l'aplicació de la sancions que preveu la normativa aplicable, si bé la presentació del projecte modificat és una conseqüència de l'Acord transaccional per a la continuació del Programa i de la

condició d'Urbanitzador signat per l'Urbanitzador, per la qual cosa no procedeix en aquest moment parlar d'incompliments.

L'al·legació ha de ser desestimada.

c) Sobre las partidas que se incrementan, imposibilidad de repercutirlas a los propietarios.

Efectivamente y tal y como se ha señalado con anterioridad en el acuerdo transaccional acordado entre Urbanizador y Ayuntamiento ya se hacía constar expresamente que el modificado no podrá ser incrementado a los propietarios pues así se pactó expresamente.

Dicha alegación excede no obstante del presente tramite y en este sentido la alegación debe ser desestimada, si bien, lo que solicita ya se encuentra expresamente recogida en el acuerdo transaccional firmado.

4.2. D. Francisco Pons Claramonte y Dª Carmen Roca Clausell (RE 1129/2020)

a) Manifiestan su interés en no participar y vender

Dicha pretensión excede el trámite de alegaciones.

b) El Plan Parcial para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Turístico Sector SUR-T-1 Sant Gregori fue aprobado por el Pleno Ayto. 17 de enero de 2005 publicado 14 de junio de 2005. Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial no fueron publicadas (art. 59 LRAU) hasta 28 de noviembre de 2006 (70.2 LBRL). Como el Proyecto de Urbanización se aprobó el 17 de mayo de 2006, varios meses antes de la entrada en vigor del Plan Parcial, dicho Proyecto de Urbanización es Nulo.

No se comparte la alegación, pues aunque así fuera, la consecuencia de la aprobación del Proyecto de Urbanización con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial serían los efectos de la entrada en vigor del Proyecto de Urbanización, no su nulidad.

En cualquier caso consta que el Plan Parcial del Sector se aprobó definitivamente el 17 de enero de 2005 y las normas urbanísticas del Plan Parcial se publicaron en el BOP de 28 de noviembre de 2006, publicándose el mismo día el Decreto de Alcaldía de aprobaba el Proyecto de Urbanización.

La alegación deberá por tanto desestimarse.

c) Se incluye en el modificado del Proyecto de Urbanización presentado (documento núm. 13) el Proyecto de Recuperación del Frente Litoral y su presupuesto es uno de los sumandos del presupuesto total del PAI, cuando los terrenos de la playa no están incluidos en el ámbito del Sector delimitado por el Plan Parcial ni en el ámbito del PAI.

El Proyecto de Recuperación del Frente Litoral y las obras del desarrollo del Paseo Marítimo estaban contempladas en la proposición jurídico-económica presentada por el Agente Urbanizador como cargas de la actuación y por tanto deben ser asumidas por los propietarios del Programa.

Debe ser desestimada.

d) No hay firmado con el Ayuntamiento Acta de Replanteo ni Acta de Comprobación de Replanteo por lo que según el apartado 2º de la Resolución de alcaldía de 17 de mayo de 2006 por la que se aprueba el proyecto de Urbanización, a día de hoy no han comenzado las obras, por lo que siguiendo el documento núm. 1 de la memoria general del Texto Refundido del Proyecto de reparcelación del Sector SUR T-1, Sant Gregori, no puede exigirse la cuota 00.

Dicha alegación excede de lo que es propiamente el trámite de alegaciones al Proyecto de Urbanización.

Hay además que señalar que no es cierto que no conste en el expediente un acta de replanteo firmada por los técnicos, pues la misma fue presentada al Ayuntamiento y en la misma se certifica por estos que el Urbanizador está que está en disposición física y jurídica de iniciar los trabajos.

La alegación debe ser desestimada.

e) El Convenio Urbanístico recogía en el capítulo VI las consecuencias de la mora del Urbanizador en el cumplimiento de sus obligaciones, lo que faculta a la Administración a declarar la caducidad de la adjudicación e incautación de fianzas, sin perjuicio de la aplicación de sanciones.

Dicha alegación excede de las alegaciones al modificado del proyecto de Urbanización.

Es obvio que el incumplimiento por parte del Urbanizador del cumplimiento de sus obligaciones puede dar lugar a la aplicación de la sanciones que prevé la normativa aplicable, si bien la presentación del proyecto modificado es una consecuencia del Acuerdo transaccional para la continuación del Programa y de la

condición de Urbanizador firmado por el Urbanizador, por lo que no procede en este momento hablar de incumplimientos.

La alegación debe ser desestimada.

f) Assenyala que segons l'apartat 3 de la DT1ª de la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'Avaluació Ambiental, l'informe d'Avaluació d'Impacte Ambiental del projecte ha perdut la seua vigència i hauria de tornar-se a iniciar el tràmit.

Aquesta al·legació excedeix igualment a les al·legacions del projecte d'Urbanització.

De deure assenyala que no s'està d'acord que l'informe d'avaluació d'impacte ambiental haja perdut la seua vigència d'acord amb la indicada Disposició Transitòria de la Llei 21/2013 per entendre's que les obres s'ha iniciat dins del termini establit en aquesta Disposició Transitòria.

L'al·legació ha de ser desestimada.

g) El Modificat del Projecte d'urbanització requeriria d'acord amb els apartats 5 a), b) c) i d) de l'article 22 del RDL 7/2015 de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl una memòria econòmica per a ser aprovat.

Aquest requisit de memòria econòmica no resulta aplicable al Projecte d'Urbanització modificat perquè el mateix es tramita conformement a la LRAU sense que aquest requisit fora exigible al temps de l'aprovació del Projecte d'Urbanització (aprovat mitjançant Decret d'Alcaldia de data 17.05.2006).

L'al·legació ha de ser desestimada.

4. 3. Dª Carmen Forcada Burdeus (RE 1301)

Les al·legacions no apareixen signades per la interessada pel que de conformitat amb el que s'estableix 68.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, s'hauria de requerir a la interessada per a esmenar pel termini de 10 dies.

Quant al fons de les al·legacions són idèntiques a les al·legacions b) a g) de Sr. Francisco Pons Claramonte i Dª Carmen Roca Clausell pel que s'interessa les seues desestimació en els mateixos termes assenyalats en contestar a les mateixes a aquests propietaris al que ens remetem.

4.4. Dª Araceli María Monsonis Boix i Sr. Juan Ignacio Monsonis Boix (RE 486/2020)

a) Invoca la interessada tramitació del Projecte d'Urbanització per haver sigut publicat amb un únic informe emés per empresa contractada per a aquesta emissió i sense haver sigut informat pels Serveis Municipals i quan a més és el mateix tècnic que signa per aquesta empresa contractada el que va signar el Projecte d'Urbanització de l'any 2005 el que segons l'al·legant podria generar algun règim d'incompatibilitat.

L'al·legada incompatibilitat que assenyalen els al·legants manca de cobertura legal. El projecte d'urbanització modificat ha sigut degudament informat i sotmés al tràmit d'informació pública. En aquest tràmit de faculta als propietaris a fer les al·legacions que consideren en relació amb el mateix entre altres, dir que no s'ha tramitat correctament, però la veritat és que consta informat i que el que s'al·lega és un problema de suposada incompatibilitat que no té manteniment.

L'al·legació haurà de ser desestimada.

b) Incompliment de l'acord transaccional per no disposar-se tal com es requeria en aquest acord dels convenis subscrits amb les empreses subministradores de serveis.

És cert que era una exigència de l'Acord Transaccional i no tant de l'incompliment tècnic-jurídic del projecte d'urbanització modificat presentat, ara bé s'ha d'assenyalar que consta la presentació dels convenis subscrits entre l'agent urbanitzador i Telefònica d'Espanya, SAU, de data 26 de març de 2019, i entre l'agent urbanitzador i Nedgia Cegas, SA, de data 31 de juliol de 2020. Quedant arracada de signatura el conveni amb Iberdrola Distribució Elèctrica, SA, supeditat a l'emissió per part de l'Ajuntament de Borriana d'un certificat on conste que el projecte modificat recull els requeriments tècnics de l'informe d'Iberdrola.

S'entén que això no és obstacle per a l'aprovació del projecte modificat, perquè es pot condicionar la pròpia aprovació a la necessitat de la subscripció o acceptació per les companyies subministradores de les prescripcions previstes en el projecte per als seus respectius subministraments o la necessitat d'incloure les adaptacions a càrrec de l'urbanitzador que foren necessàries per a dotar d'aquestes infraestructures a la urbanització.

f) Señala que según el apartado 3 de la DT1ª de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, el informe de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto ha perdido su vigencia y debería volverse a iniciar el trámite.

Dicha alegación excede igualmente a las alegaciones del proyecto de Urbanización.

De debe señala que no se está de acuerdo en que el informe de evaluación de impacto ambiental haya perdido su vigencia de acuerdo a la indicada Disposición Transitoria de la Ley 21/2013 por entenderse que las obras se ha iniciado dentro del plazo establecido en dicha Disposición Transitoria.

La alegación debe ser desestimada.

g) El Modificado del Proyecto de urbanización requeriría de acuerdo a los apartados 5 a), b) c) y d) del artículo 22 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo una memoria económica para ser aprobado.

Dicho requisito de memoria económica no resulta aplicable al Proyecto de Urbanización modificado pues el mismo se tramita con arreglo a la LRAU sin que dicho requisito fuese exigible al tiempo de la aprobación del Proyecto de Urbanización (aprobado mediante Decreto de Alcaldía de fecha 17.05.2006).

La alegación debe ser desestimada.

4. 3. Dª Carmen Forcada Burdeus (RE 1301)

Las alegaciones no aparecen firmadas por la interesada por lo que de conformidad con lo establecido 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se debería requerir a la interesada para subsanar por el plazo de 10 días.

En cuanto al fondo de las alegaciones son idénticas a las alegaciones b) a g) de D. Francisco Pons Claramonte y Dª Carmen Roca Clausell por lo que se interesa sus desestimación en los mismos términos señalados al contestar a las mismas a dichos propietarios a lo que nos remitimos.

4.4. Dª Araceli María Monsonis Boix y D. Juan Ignacio Monsonis Boix (RE 486/2020)

a) Invoca la interesada tramitación del Proyecto de Urbanización por haber sido publicado con un único informe emitido por empresa contratada para dicha emisión y sin haber sido informado por los Servicios Municipales y cuando además es el mismo técnico que firma por dicha empresa contratada el que firmó el Proyecto de Urbanización del año 2005 lo que según la alegante podría generar algún régimen de incompatibilidad.

La alegada incompatibilidad que señalan los alegantes carece de cobertura legal. El proyecto de urbanización modificado ha sido debidamente informado y sometido al trámite de información pública. En este trámite de faculta a los propietarios a hacer las alegaciones que consideren con relación al mismo entre otras, decir que no se ha tramitado correctamente, pero lo cierto es que consta informado y que lo que se alega es un problema de supuesta incompatibilidad que no tiene sustento.

La alegación deberá de ser desestimada.

b) Incumplimiento del acuerdo transaccional por no disponerse tal y como se requería en dicho acuerdo de los convenios suscritos con las empresas suministradoras de servicios.

Es cierto que era una exigencia del Acuerdo Transaccional y no tanto del incumplimiento técnico-jurídico del proyecto de urbanización modificado presentado, ahora bien se debe señalar que consta la presentación de los convenios suscritos entre el agente urbanizador y Telefónica de España, SAU, de fecha 26 de marzo de 2019, y entre el agente urbanizador y Nedgia Cegas, SA, de fecha 31 de julio de 2020. Quedando pendiente de firma el convenio con Iberdrola Distribución Eléctrica, SA, supeditado a la emisión por parte del Ayuntamiento de Burriana de un certificado donde conste que el proyecto modificado recoge los requerimientos técnicos del informe de Iberdrola.

Se entiende que ello no es obstáculo para la aprobación del proyecto modificado, pues se puede condicionar la propia aprobación a la necesidad de la suscripción o aceptación por las compañías suministradoras de las prescripciones previstas en el proyecto para sus respectivos suministros o la necesidad de incluir las adaptaciones a cargo del urbanizador que fueran necesarias para dotar de dichas infraestructuras a la urbanización.

c) Asunción per l'Urbanitzador del Sobrecost en el pressupost del modificat del Projecte d'Urbanització.

Aquesta al·legació, com ja hem assenyalat en la contestació a l'al·legació II.1.C, excedeix al present tràmit i per això ha de ser desestimada, si bé, el que sol·licita ja es troba expressament recollida en l'acord transaccional signat.

4.5. Sr. Ramiro Flor Garcés, Sr. Juan Flor Garces i Manufactura Industrial Azulejera SL (RE: 485/2020)

Idem al·legacions Dª Araceli María Monsonis Boix i Sr. Juan Ignacio Monsonis Boix, per la qual cosa ens remetem a l'assenyalat a aquestes.

4.6. Dª Monica Rios Tejedo (RE 487/2020)

Idem al·legacions Dª Araceli María Monsonis Boix i Sr. JUAN Ignacio Monsonis Boix, per la qual cosa ens remetem a l'assenyalat a aquestes.

4.7. Mosacata SL (RE 478)

Ídem a les al·legacions de Midamarta, SL, per la qual cosa ens remetem a l'assenyalat a aquestes.

4. 9. Dª Gracia Badenes Capella, Sr. Francisco Javier Corbalán Badenes i Sr. Tomas Corbalan Badenes. (RE: 445/2020)

Es tracta d'una al·legació que no té a veure amb el modificat del Projecte d'Urbanització pel que s'entén que no procedeix pronunciar-se ací d'aquesta.

4. 10. Dª María Teresa Sales Monsonis (RE 1440/2020)

Quant a que el compte de liquidació provisional ascendeix a la quantitat de 123.055.625,13 euros i que el pressupost inicial era 89.269.052,92 euros, ja s'ha posat de manifest com és l'acord de l'Urbanitzador. En tant que el benefici empresarial no pot ser superior al 10 % del cost total del projecte d'urbanització cal estar al que assenyala i s'ha aprovat en la Proposta Jurídic Econòmica del Programa i quant a que no cap la figura de l'urbanitzador –constructor, manca de sentit perquè l'urbanitzador ha de contractar al constructor i ja s'han previst en l'acord transaccional una sèrie de prevencions per a tractar de garantir que es puga aconseguir la millor oferta econòmica per als propietaris

Quant a que té l'expedient del Ministeri per a la Transició Ecològica que acompanya en el que s'assenyalen una sèrie d'esmenes que ha de fer l'Urbanitzador i diu que no ha fet res.

Sobre aquest tema comentar que es tracta d'un expedient en tramitació, per la qual cosa l'informe preliminar que al·lega amb el requerriment d'esmenes i millores han donat lloc a la presentació d'un nou projecte que l'Ajuntament de Borriana ja ha remés al Ministeri.

Les al·legacions deuen per això desestimar-se.

4. 11. Dª Silvia Vilal Bort en el seu propi nom i representant al seu torn segons acredita a Dª Amela Rosa Gimeno Vila i Juan Gimeno Vila, (RE: 1665/2020).

– Quant a que han passat 13 anys des que es va aprovar el Projecte d'Urbanització i que amb el nou projecte es pretén convalidar una sèrie d'actuacions administratives que van en contra dels propietaris i que no respecten els principis LOTUP de justa distribució de beneficis i càrregues, s'ha d'assenyalar que el modificat del Projecte d'Urbanització tracta d'adequar precisament des d'un punt de vista tècnic el projecte a la normativa actual, perquè d'una altra manera, no seria necessari modificar-lo sense que això vaja en absolut en contra de la justa distribució de beneficis i càrregues perquè precisament s'ha acordat que el sobre cost serà assumit per l'Urbanitzador, després és aquest qui «patirà» aqueix possible increment del preu previst inicialment.

– Quant a que no s'està contemplant la viabilitat econòmica de l'actuació.

S'entén que no procedeix contemplar en aquest moment novament la viabilitat econòmica d'una actuació que està aprovada i adjudicada conformement a una Proposició Jurídic Econòmica que ja contenia implícitament la viabilitat econòmica del Programa.

– Quant a que no s'està respectant el principi de la pública concurrència, excedeix novament del que és el contingut tècnic a un modificat d'un Projecte d'Urbanització aprovat, el Programa va ser adjudicat a un Urbanitzador en els termes vigents en la llei aplicable al moment de l'adjudicació sense que siguen ara qüestionables possibles canvis en la composició accionarial de l'Urbanitzador que no incideixen en la seua capacitat d'obrar ni de contractar.

– Quant a que el Projecte modificat suposa un incompliment del

c) Asunción por el Urbanizador del Sobrecoste en el presupuesto del modificado del Proyecto de Urbanización.

Dicha alegación, como ya hemos señalado en la contestación a la alegación II.1.C, excede al presente trámite y por ello debe ser desestimada, si bien, lo que solicita ya se encuentra expresamente recogida en el acuerdo transaccional firmado.

4.5. D. Ramiro Flor Garcés, D. Juan Flor Garces y Manufactura Industrial Azulejera SL (RE: 485/2020)

Idem alegaciones Dª Araceli María Monsonis Boix y D. Juan Ignacio Monsonis Boix, por lo que nos remitimos a lo señalado a las mismas.

4.6. Dª Monica Rios Tejedo (RE 487/2020)

Idem alegaciones Dª Araceli María Monsonis Boix y D. Juan Ignacio Monsonis Boix, por lo que nos remitimos a lo señalado a las mismas.

4.7. Mosacata SL (RE 478)

Ídem a las alegaciones de Midamarta, SL, por lo que nos remitimos a lo señalado a las mismas.

4. 9. Dª Gracia Badenes Capella, D. Francisco Javier Corbalán Badenes y D. Tomas Corbalan Badenes. (RE: 445/2020)

Se trata de una alegación que no tiene que ver con el modificado del Proyecto de Urbanización por lo que se entiende que no procede pronunciarse aquí de la misma.

4. 10. Dª María Teresa Sales Monsonis (RE 1440/2020)

En cuanto a que la cuenta de liquidación provisional asciende a la cantidad de 123.055.625,13 euros y que el presupuesto inicial era 89.269.052,92 euros, ya se ha puesto de manifiesto cual es el acuerdo del Urbanizador. En cuanto que el beneficio empresarial no puede ser superior al 10 % del coste total del proyecto de urbanización hay que estar a lo que señala y se ha aprobado en la Propuesta Jurídico Económica del Programa y en cuanto a que no cabe la figura del urbanizador –constructor, carece de sentido pues el urbanizador debe contratar al constructor y ya se han previsto en el acuerdo transaccional una serie de prevenciones para tratar de garantizar que se pueda conseguir la mejor oferta económica para los propietarios

En cuanto a que tiene el expediente del Ministerio para la Transición Ecológica que acompaña en el que se señalan una serie de subsanaciones que debe hacer el Urbanizador y dice que no ha hecho nada.

Al respecto comentar que se trata de un expediente en tramitación, por lo que el informe preliminar que alega con el requerimiento de subsanaciones y mejoras han dado lugar a la presentación de un nuevo proyecto que el Ayuntamiento de Burriana ya ha remitido al Ministerio.

Las alegaciones deben por ello desestimarse.

4. 11. Dª Silvia Vilal Bort en su propio nombre y representando a su vez según acredita a Dª Amela Rosa Gimeno Vila y Juan Gimeno Vila, (RE: 1665/2020).

– En cuanto a que han pasado 13 años desde que se aprobó el Proyecto de Urbanización y que con el nuevo proyecto se pretende convalidar una serie de actuaciones administrativas que van en contra de los propietarios y que no respetan los principios LOTUP de justa distribución de beneficios y cargas, se debe señalar que el modificado del Proyecto de Urbanización trata de adecuar precisamente desde un punto de vista técnico el proyecto a la normativa actual, pues de otro modo, no sería necesario modificarlo sin que ello vaya en absoluto en contra de la justa distribución de beneficios y cargas pues precisamente se ha acordado que el sobre coste será asumido por el Urbanizador, luego es este quien «sufrirá» ese posible incremento del precio previsto inicialmente.

– En cuanto a que no se está contemplando la viabilidad económica de la actuación.

Se entiende que no procede contemplar en este momento nuevamente la viabilidad económica de una actuación que está aprobada y adjudicada con arreglo a una Proposición Jurídico Económica que ya contenía implícitamente la viabilidad económica del Programa.

– En cuanto a que no se está respectando el principio de la pública concurrencia, excede nuevamente de lo que es el contenido técnico a un modificado de un Proyecto de Urbanización aprobado, el Programa fue adjudicado a un Urbanizador en los términos vigentes en la ley aplicable al momento de la adjudicación sin que sean ahora cuestionables posibles cambios en la composición accionarial del Urbanizador que no inciden en su capacidad de obrar ni de contratar.

– En cuanto a que el Proyecto modificado supone un incumplimien-

la decisió de pagament en metàl·lic o en terrenys, així com suposa un notable increment dels costos d'urbanització i està suposant una vertadera retaxació de càrregues, sense que s'haja facilitat als propietaris la possibilitat, donat el temps transcorregut, d'actualitzar el valor del sòl transmés a l'urbanitzador a l'efecte d'actualitzar el coeficient de bescanvi, i tot això portaria a la nul·litat de la «resolució exposada al públic» manca de cap sentit. L'aprovació d'un modificat d'un Projecte d'Urbanització no és el moment de ni obri una nova ventada per a un canvi en la modalitat de retribució triada. El Projecte d'Urbanització va ser determinant per al Projecte de Reparcel·lació aprovat i a més de no ser procedent, no és menys quan l'Urbanitzador s'ha compromés a assumir els majors cost del projecte en l'acord transaccional.

– Quant a que el projecte modificat suposa una retaxació de càrregues i no un Projecte d'Urbanització pel que hauria de declarar-se la seua nul·litat, simplement assenyalar que això serà la tesi de l'al·legant, però és manifestament incert i incorrecte, no es tracta de cap retaxació de càrregues ni pot de cap manera interpretar-se així.

– Que la publicació pel termini de 20 dies no respecta el que s'estableix en l'article 147.3 de la LOTUP per a la retaxació de càrregues. Simplement assenyalar que ni es tracta d'una retaxació de càrregues ni la LOTUP li resulta aplicable al Programa.

4. 12. Dª Dolores Rubio Real, Dolores Moliner Moliner i Sr. Pascual Vicente Rubio (representats per Sr. José Plasència Borrillo). RE: 1810/2020

– Quant a que l'acord transaccional no pot contradir resolucions fermes adoptades en el Pla d'Actuació Integrada.

Ja hem assenyalat anteriorment la naturalesa d'un acord transaccional, òbviament en ocasió d'aquest, no es pot vulnerar la llei, però ni l'Acord ni el Projecte d'Urbanització modificat, no s'entén que vulnere en absolut la llei.

– Quant a que les modificacions proposades en el projecte d'urbanització vulneren i contravenen les resolucions dictades en l'expedient donant suposats exemples assenyalar que no s'aconsegueix molt bé a entendre a on vol arribar l'al·legant però que es tracta de partides del pressupost que només quedaran definitivament tancades després de l'aprovació del compte de liquidació provisional i aprovada de manera definitiva després de la recepció de les obres i solo quan alguna partida no estiga contemplada i si es pretenguera incloure la mateixa hauria d'analitzar-se si aquest oblit o manca era o no excusable a efecte que puga o no incloure's la partida com a possible retaxació de càrregues, sense que això implique que no se li puga exigir a l'Urbanitzador el compliment no sols de tots els compromisos sinó de totes les seues obligacions.

4.13. Sr. Juan Vicente Garí Rovira, Dª Consuelo Garí Rovira i Dª Yolanda Garí Rovira (RE: 1665/2020).

Idem a les presentades per Dª Silvia Vilal Bort, Dª Amela Rosa Gimeno Vila i Juan Gimeno Vila, (RE: 1665/2020).»

X. Vist l'informe emés per Autem Solucions Urbanes i Mediambientals de data 18 de setembre de 2020 el tenor del qual és el següent:

«Primer. El projecte d'Urbanització del Sector SUD-T-1 «Sant Gregori» va ser aprovat mitjançant Decret d'Alcaldia el 17 de maig de 2006.

Segons l'Acord Transaccional entre l'Ajuntament de Borriana i la mercantil Urbanització Golf Sant Gregori, SAU, signat per les parts el 24 de maig de 2019, en la seua estipulació cinquena diu el següent:

«Cinquena. Obligacions addicionals imposades per l'Ajuntament de Borriana a través d'aquest acord transaccional que s'han d'implementar en la fase de desplegament i execució del PAI Sant Gregori.

Addicionalment a les obligacions contingudes en les estipulacions anteriors, a través del present acord transaccional la mercantil Urbanització Golf Sant Gregori, SAU, es compromet al compliment de les obligacions que a continuació s'especifiquen i descriuen, que l'Ajuntament exigeix i imposa com a condicions addicionals als compromisos ja assumits en llaures a assegurar l'interés públic de l'actuació.

1) Modificació del Projecte d'Urbanització

Urbanització Golf Sant Gregori, SAU, es compromet a assumir sense cap cost per als propietaris la modificació del Projecte d'Urba-

que afecta a la decisión de pago en metálico o en terrenos, así como supone un notable incremento de los costes de urbanización y está suponiendo una verdadera retasación de cargas, sin que se haya facilitado a los propietarios la posibilidad, dado el tiempo transcurrido, de actualizar el valor del suelo transmitido al urbanizador a los efectos de actualizar el coeficiente de canje, todo lo cual llevaría a la nulidad de la «resolución expuesta al público» carece de ningún sentido. La aprobación de un modificado de un Proyecto de Urbanización no es el momento de ni abre una nueva ventada para un cambio en la modalidad de retribución elegida. El Proyecto de Urbanización fue determinante para el Proyecto de Reparcelación aprobado y además de no ser procedente, no es menos cuando el Urbanizador se ha comprometido a asumir los mayores coste del proyecto en el acuerdo transaccional.

– En cuanto a que el proyecto modificado supone una retasación de cargas y no un Proyecto de Urbanización por lo que debería declararse su nulidad, simplemente señalar que eso será la tesis de la alegante, pero es manifiestamente incierto e incorrecto, no se trata de ninguna retasación de cargas ni puede de ningún modo interpretarse así.

– Que la publicación por el plazo de 20 días no respeta lo establecido en el artículo 147.3 de la LOTUP para la retasación de cargas. Simplemente señalar que ni se trata de una retasación de cargas ni la LOTUP le resulta aplicable al Programa.

4. 12. Dª Dolores Rubio Real, Dolores Moliner Moliner y D. Pascual Vicente Rubio (representados por D. José Plasencia Borrillo). RE: 1810/2020

– En cuanto a que el acuerdo transaccional no puede contradecir resoluciones firmes adoptadas en el Plan de Actuación Integrada.

Ya hemos señalado anteriormente la naturaleza de un acuerdo transaccional, obviamente con ocasión de este, no se puede vulnerar la ley, pero ni el Acuerdo ni el Proyecto de Urbanización modificado, no se entiende que vulnere en absoluto la ley.

– En cuanto a que las modificaciones propuestas en el proyecto de urbanización vulneran y contravienen las resoluciones dictadas en el expediente dando supuestos ejemplos señalar que no se alcanza muy bien a entender a dónde quiere llegar el alegante pero que se trata de partidas del presupuesto que solo quedarán definitivamente cerradas tras la aprobación de la cuenta de liquidación provisional y aprobada de modo definitivo tras la recepción de las obras y solo cuando alguna partida no esté contemplada y si se pretendiese incluir la misma debería de analizarse si dicho olvido o carencia era o no excusable a efecto de que pueda o no incluirse la partida como posible retasación de cargas, sin que ello implique que no se le pueda exigir al Urbanizador el cumplimiento no solo de todos los compromisos sino de todas sus obligaciones.

4.13. D. Juan Vicente Garí Rovira, Dª Consuelo Garí Rovira y Dª Yolanda Garí Rovira (RE: 1665/2020).

Idem a las presentadas por Dª Silvia Vilal Bort, Dª Amela Rosa Gimeno Vila y Juan Gimeno Vila, (RE: 1665/2020).»

X. Visto el informe emitido por Autem Soluciones Urbanas y Medioambientales de fecha 18 de septiembre de 2020 cuyo tenor es el siguiente:

«Primero. El proyecto de Urbanización del Sector SUR-T-1 «Sant Gregori» fue aprobado mediante Decreto de Alcaldía el 17 de mayo de 2006.

Según el Acuerdo Transaccional entre el Ayuntamiento de Burriana y la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SAU, firmado por las partes el 24 de mayo de 2019, en su estipulación quinta dice lo siguiente:

«Quinta. Obligaciones adicionales impuestas por el Ayuntamiento de Burriana a través de este acuerdo transaccional que se deben implementar en la fase de despliegue y ejecución del PAI Sant Gregori.

Adicionalmente a las obligaciones contenidas en las estipulaciones anteriores, a través del presente acuerdo transaccional la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SAU, se compromete al cumplimiento de las obligaciones que a continuación se especifican y describen, que el Ayuntamiento exige e impone como condiciones adicionales a los compromisos ya asumidos en aras a asegurar el interés público de la actuación.

1) Modificación del Proyecto de Urbanización

Urbanización Golf Sant Gregori, SAU, se compromete a asumir sin coste alguno para los propietarios la modificación del Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía

maig de 2006 per a adequar-ho als canvis normatius (en serveis essencials que doten a les parcel·les de la condició de solar) produïts des de l'aprovació definitiva del Programa fins a la data de la formalització del present acord transaccional.

(...)

Segon. Analitzada la documentació aportada, les modificacions introduïdes al Projecte d'Urbanització del Sector SUD-T-1 són les que es relacionen continuació:

Document Núm.1: Memòria.

Memòria. Annexos

Annex núm.2: Coordinació amb altres organismes.

Annex núm.12: Càlcul de la xarxa de M.T.i Centres de transformació.

Annex núm.13: Càlcul de la xarxa de B.T.

Annex núm.14: Càlcul de la xarxa d'enllumenat públic.

Annex núm.18: Justificació de preus.

Annex núm. 21. Estudi de Cabals de Proveïment.

Annex núm. 22. càlculs hidràulics Proveïment en Alta.

Document Núm. 2: plans.

7. Xarxa d'aigua potable.

8. Xarxa de gas.

9. Xarxa de telefonia.

10. Xarxa de mitjana tensió.

11. Xarxa de baixa tensió.

12. Xarxa d'enllumenat públic

13. Pavimentació.

Document núm.3: plec de Prescripcions Tècniques Particulars.

Document núm.4: pressupost.

Document annex núm.7: Control de Qualitat

Document annex Núm.10: Projecte de línia de m.t. des de subestació transformadora.

Document annex núm.13 i 16: projecte bàsic de recuperació del front litoral i passeig marítim de la Urbanització Golf Sant Gregori (Borriana-Castelló)

Document annex Núm. 17: Estudie gestió de residus.

Aquestes Modificacions figuren en el CD aportat per l'Agent Urbanitzador en data 14 de setembre de 2020, excepte el Document annex núm.13 i 16: projecte bàsic de recuperació del front litoral i passeig marítim de la Urbanització Golf Sant Gregori (Borriana-Castelló) que figura en l'exposició pública realitzada i penjada en la pàgina web municipal.

Tercer. Per part d'aquesta enginyeria no existeix cap inconvenient per a aprovar les modificacions al Projecte d'Urbanització del Sector SUD-T-1 «Sant Gregori» de la documentació aportada que s'han relacionat en l'apartat segon d'aquest informe.»

En conseqüència, i de conformitat amb les consideracions establides en els informes tècnics, no s'aprecia inconvenient en l'aprovació de les modificacions del Projecte d'Urbanització. Aquestes modificacions comporten la modificació del pressupost el pressupost global del qual total queda fixat en 98.139.913,21 € (PEM + 19 % GG i BI + Expropiacions, sense IVA), incloent la totalitat de les obres del sector i dels projecte parcials o sectorials que el completen i descomptant els pressupostos del pont i de la passarel·la sobre el riu Sec que van a costa de l'agent urbanitzador; import que excedeix en 8.870.860,29 € amb l'import d'adjudicació definitiva del PAI que ascendia a 89.269.052,92 €. Aquesta diferència, tal com es contempla en l'acord transaccional l'ha d'assumir completament l'agent urbanitzador, per tant, i a manera de conclusió als propietaris com a màxim se'ls haurà de cobrar aqueixos 89.269.052,92 €.

El cost de les obres vindrà fixat finalment amb l'oferta adjudicatària del contractista.

Per això, si l'oferta adjudicatària, li sumem el cànon d'Iberdrola i les expropiacions i el preu és inferior a 89.269.052,92 €, aquesta baixa haurà de ser repercutida als propietaris.

Baixa als propietaris= Oferta adjudicatària de les obres+ (1.181.148,64 x 1,19)+ 529.602,51 = Oferta adjudicatària de les obres + 1.935.169,39 € si l'import és < als 89.269.052,92 €.

En el cas que fora superior, l'excés l'haurà de pagar o assumir l'agent urbanitzador i als propietaris se'ls repercutiria els 89.269.052,92 € establits.

de 17 de mayo de 2006 para adecuarlo a los cambios normativos (en servicios esenciales que dotan a las parcelas de la condición de solar) producidos desde la aprobación definitiva del Programa hasta la fecha de la formalización del presente acuerdo transaccional.

(...)

Segundo. Analizada la documentación aportada, las modificaciones introducidas al Proyecto de Urbanización del Sector SUR-T-1 son las que se relacionan continuación:

Documento Nº1: Memoria.

Memoria. Anejos

Anejo nº2: Coordinación con otros organismos.

Anejo nº12: Cálculo de la red de M.T.y Centros de transformación.

Anejo nº13: Cálculo de la red de B.T.

Anejo nº14: Cálculo de la red de alumbrado público.

Anejo nº18: Justificación de precios.

Anejo núm. 21. Estudio de Caudales de Abastecimiento.

Anejo núm. 22. cálculos hidráulicos Abastecimiento en Alta.

Documento Núm. 2: planos.

7. Red de agua potable.

8. Red de gas.

9. Red de telefonía.

10. Red de media tensión.

11. Red de baja tensión.

12. Red de alumbrado público

13. Pavimentación.

Documento nº3: pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Documento nº4: presupuesto.

Documento anexo nº7: Control de Calidad

Documento anexo Nº10: Proyecto de línea de m.t. desde subestación transformadora.

Documento anexo nº13 y 16: proyecto básico de recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la Urbanización Golf Sant Gregori (Burriana-Castellón)

Documento anexo Núm. 17: Estudio gestión de residuos.

Estas Modificaciones figuran en el CD aportado por el Agente Urbanizador en fecha 14 de septiembre de 2020, excepto el Documento anexo nº13 y 16: proyecto básico de recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la Urbanización Golf Sant Gregori (Burriana-Castellón) que figura en la exposición pública realizada y colgada en la página web municipal.

Tercero. Por parte de esta ingeniería no existe inconveniente alguno para aprobar las modificaciones al Proyecto de Urbanización del Sector SUR-T-1 «Sant Gregori» de la documentación aportada que se han relacionado en el apartado segundo de este informe.»

En consecuencia, y de conformidad con las consideraciones establecidas en los informes técnicos, no se aprecia inconveniente en la aprobación de las modificaciones del Proyecto de Urbanización. Dichas modificaciones conllevan la modificación del presupuesto cuyo presupuesto global total queda fijado en 98.139.913,21 € (PEM + 19 % GG y BI + Expropiaciones, sin IVA), incluyendo la totalidad de las obras del sector y de los proyecto parciales o sectoriales que lo completan y descontando los presupuestos del puente y de la pasarela sobre el río Seco que van a costa del agente urbanizador; importe que excede en 8.870.860,29 € con el importe de adjudicación definitiva del PAI que ascendía a 89.269.052,92 €. Esta diferencia, tal y como se contempla en el acuerdo transaccional la debe asumir por entero el agente urbanizador, por tanto, y a modo de conclusión a los propietarios como máximo se les deberá cobrar esos 89.269.052,92 €.

El coste de las obras vendrá fijado finalmente con la oferta adjudicataria del contratista.

Por ello, si la oferta adjudicataria, le sumamos el canon de Iberdrola y las expropiaciones y el precio es inferior a 89.269.052,92 €, esta baja deberá ser repercutida a los propietarios.

Baja a los propietarios= Oferta adjudicataria de las obras+ (1.181.148,64 x 1,19)+ 529.602,51 = Oferta adjudicataria de las obras + 1.935.169,39 € si el importe es < a los 89.269.052,92 €.

En el caso de que fuera superior, el exceso lo deberá pagar o asumir el agente urbanizador y a los propietarios se les repercutiría los 89.269.052,92 € establecidos.

Assenyalar que l'agent urbanitzador haurà d'aportar signat el Conveni d'electrificació subscrit amb la companyia de distribució Iberdrola, una vegada que aquest ajuntament haja emés certificat d'aprovació del projecte d'urbanització modificat i se li done trasllat a la companyia distribuïdora elèctrica, tal com consta en l'expedient.

Considerant així mateix que, a tenor de l'article 59.2 de la LRAU els projectes d'urbanització que manquen de normes urbanístiques entraran en vigor i seran executius amb la publicació de l'acord aprovatori, no procedint publicar la seua aprovació definitiva municipal fins que obre còpia diligenciada del projecte en la Conselleria competent en urbanisme.

Per tot això, vist els informes proposades emesos per la mercantil Autem Solucions Urbanes i Mediambientals, SLU, aquesta Alcaldia-Presidència, fent ús de les atribucions que l'article 21.1.*j* de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, li confereix, resol:

Primer

Desestimar les al·legacions formulades en el procediment pels motius exposats en l'informe tècnic transcrit en la part expositiva de la present resolució.

Segon

Aprovar les modificacions al Projecte d'Urbanització corresponent al Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament del Sector SUD-T-1 «Sant Gregori» el nou pressupost de la qual global queda fixat en 98.139.913,21 €, quedant condicionada l'execució del mateix a les disposicions previstes en l'acord d'aprovació del PAI i en l'Acord transaccional.

Tercer

Remetre el Projecte d'Urbanització a la Conselleria competent en matèria d'urbanisme, en compliment del que es disposa en l'article 59.3 de la LRAU.

Quart

Publicar l'aprovació definitiva en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* (DOGV), tal com disposa l'article 34 de la Llei 6/1994.

Cinqué

Contra la present resolució com a acte que posa fi a la via administrativa, en cas de no estar conforme amb el seu contingut, podrà interposar-se recurs contenciós administratiu en el termini de dos mesos a comptar des de la seua notificació, davant els òrgans d'aquesta Jurisdicció competents de Castelló de la Plana o, de manera potestativa, previ Recurs de Reposició davant aquesta Alcaldia en el termini d'un mes a comptar des de la seua notificació, de conformitat amb el que es disposa en la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció contenciós administrativa.»

Borriana, 2 d'octubre de 2020.– L'alcaldessa presidenta: Maria José Safont Melchor.

Señalar que el agente urbanizador deberá aportar firmado el Convenio de electrificación suscrito con la compañía de distribución Iberdrola, una vez que este ayuntamiento haya emitido certificado de aprobación del proyecto de urbanización modificado y se le dé traslado a la compañía distribuidora eléctrica, tal y como consta en el expediente.

Considerando asimismo que, a tenor del artículo 59.2 de la LRAU los proyectos de urbanización que carezcan de normas urbanísticas entrarán en vigor y serán ejecutivos con la publicación del acuerdo aprobatorio, no procediendo publicar su aprobación definitiva municipal hasta que obre copia diligenciada del proyecto en la Conselleria competente en urbanismo.

Por todo ello, visto los informes propuestas emitidos por la mercantil Autem Soluciones Urbanas y Medioambientales, SLU, esta Alcaldía-Presidencia, haciendo uso de las atribuciones que el artículo 21.1.*j* de la Ley 7/1985, de 2 de abril, le confiere, resuelve:

Primero

Desestimar las alegaciones formuladas en el procedimiento por los motivos expuestos en el informe técnico transcrito en la parte expositiva de la presente resolución.

Segundo

Aprobar las modificaciones al Proyecto de Urbanización correspondiente al Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 «Sant Gregori» cuyo nuevo presupuesto global queda fijado en 98.139.913,21 €, quedando condicionada la ejecución del mismo a las disposiciones previstas en el acuerdo de aprobación del PAI y en el Acuerdo transaccional.

Tercero

Remitir el Proyecto de Urbanización a la Conselleria competente en materia de urbanismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 59.3 de la LRAU.

Cuarto

Publicar la aprobación definitiva en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* (DOGV), tal y como dispone el artículo 34 de la Ley 6/1994.

Quinto

Contra la presente resolución como acto que pone fin a la vía administrativa, en caso de no estar conforme con su contenido, podrá interponerse recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a contar desde su notificación, ante los órganos de esta Jurisdicción competentes de Castellón de la Plana o, de forma potestativa, previo Recurso de Reposición ante esta Alcaldía en el plazo de un mes a contar desde su notificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción contencioso administrativa.»

Burriana, 2 de octubre de 2020.– La alcaldesa-presidenta: Maria José Safont Melchor.