

Asunto: Expte. 171405N. Proyecto de reparcelación forzosa del Barrio de la Luz.

Trámite: El del art. 92.2 a) de la LOTUP, apertura del período de información pública.

1.- Antecedentes:

Considerando que el Pleno del Ayuntamiento de Sagunto, en su sesión de fecha 30.1.2018 acordó, entre otros extremos, el siguiente:

“PRIMERO: La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del Barrio de la Luz, en los siguientes términos:

...

A los efectos de hacer efectivas las determinaciones de dicho documento de planeamiento, a propuesta del Sr. Concejal Delegado de Política Territorial y Sostenibilidad, se acordó la contratación de los servicios de redacción del proyecto de reparcelación de dicho ámbito, a los efectos de poder hacer efectivas las determinaciones establecidas en dicho acuerdo plenario de 30.1.2018 sobre las manzanas constitutivas del Barrio de la Luz.

Como consecuencia de ello, por parte de los Sres. Arquitectos Sáez Martínez y Viguera Marín Baldo se ha presentado la documentación completa constitutiva de proyecto de reparcelación forzosa en fecha 10.4.2019 (12.884).

El acuerdo plenario de 30.1.2018 fijaba, entre otras, las siguientes determinaciones rectoras para la futura reparcelación del ámbito.

“El aprovechamiento tipo es 1'30 m2 techo/m2 de suelo de aportación.

Aprovechamiento subjetivo:

Una vez que se apruebe el proyecto de reparcelación del ámbito, será posible el otorgamiento de licencias de obras individuales, sin necesidad de ejecutar obra conjunta de urbanización, en el caso de las doce construcciones residenciales preexistentes situadas en las manzanas V/ADO-1(parte) y 2, es decir, por medio de actuaciones aisladas, de forma que en este caso el aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento tipo, en los términos del art. 77 de la LOTUP. El aprovechamiento subjetivo será, por lo tanto, de 1'30 m2techo/m2 de suelo.

Este tratamiento, el de las actuaciones aisladas, no es posible, sin embargo, en el caso de los futuros adjudicatarios de derechos de la manzana V/COL, así como en la parte Oeste de la manzana A/ADO 1 donde no hay construcciones preexistentes, dado que la materialización de los derechos de cada adjudicatario exige una coordinación y acción conjunta de los propietarios de toda la manzana. No es posible en esa localización que un propietario materialice plenamente sus derechos sin afectar o incidir en los derechos de los otros. Esa necesaria actuación conjunta es la propia de una actuación integrada. Para esos casos el art. 77 de la LOTUP prevé una cesión de aprovechamiento del 5% (aunque el suelo formalmente es suelo urbanizable, dado el estado de consolidación de todo el entorno, suelo urbanizable ya recepcionado, es lógico el tratamiento como suelo urbano y no como urbanizable). En consecuencia, para dichos propietarios el aprovechamiento subjetivo es 1'235 m2 techo/m2 de suelo (1'30 – 5%)

Se considera como punto de partida una superficie de suelo dotacional existente afecto a su destino de 870,83 m2, sin perjuicio de la concreción motivada que se refleje en el proyecto de reparcelación.



Resolución N° 3082 de 30/05/2019 - AJUNTAMENT DE SAGUNT

Documento firmado electrónicamente.

Puede verificar su autenticidad en la dirección <https://sagunt.sedipualba.es/csv/>

Hash SHA256:
Ar+yJSoH3JUbSHMq
+WXr1oHhb8nO2T/bp
TEi89i6H24=

Código seguro de verificación: P9QGQC-CVCVQDFR

Pág. 1 de 6

Área de reparto:

A toda la superficie del ámbito, 4.458'63 m2, salvo aquella que tenga la condición de suelo dotacional existente afecto, se le aplicará para la definición de sus derechos subjetivos, el índice 1'3 ó el índice 1'235 según se esté en uno u otro caso. En ambas situaciones, no se podrán materializar derechos sobre las parcelas hasta que esté aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación, único para la citada superficie de 4.458'63 m2.

...

Los terrenos comprendidos en esta unidad localizados en las manzanas V/ADO (la 2 en su integridad y la 1, salvo en el extremo oeste) son reconocidos por el Plan Parcial como "consolidados", disponiendo de la totalidad de infraestructuras y urbanización ya ejecutadas. Por tanto, tendrán la consideración de Suelo Urbano a los efectos de lo dispuesto en el art. 18 del RDL 7/2015, y 77 de la LOTUP por lo que el Aprovechamiento Subjetivo es coincidente con el Aprovechamiento Objetivo. Sin embargo, los terrenos localizados en el extremo oeste de la V/ADO 1 y en la integridad de la manzana V/COL, precisan de la necesidad de una gestión sistemática o conjunta, por lo que su aprovechamiento subjetivo se ve reducido en un 5%.

No existen, en el ámbito de la UE-2, zonas sometidas a ningún régimen de protección u elementos catalogados.

No existen afecciones en el ámbito de la UE-2.

La materialización de derechos urbanísticos en todas las parcelas edificables exigirá la previa aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, único para toda el área de reparto. Dicho instrumento no repercutirá ningún tipo de gasto ni coste de urbanización para los propietarios de las doce viviendas consolidadas, integradas dentro de las manzanas V/ADO 2 y parte de la V/ADO 1. Ni siquiera se harán abonos por la adquisición de excesos de adjudicación, ya que estos no se van a producir porque el proyecto de reparcelación asignará una edificabilidad objetiva máxima a cada parcela, resultante de aplicar el aprovechamiento subjetivo de cada adjudicatario, 1'30 m2techo/m2 suelo, a la superficie de aportación, aunque la superficie edificable de la adjudicación aumente respecto de la aportación, para ajustar los espacios edificables con las alineaciones. Si como consecuencia de esta operación se produjesen desfases entre la edificabilidad asignada a la parcela y la resultante de aplicar un índice de edificabilidad neta de 1'30 m2techo/m2 sobre la parcela edificable, la edificabilidad correspondiente será asignada por el proyecto de reparcelación a la manzana V/COL. Los adjudicatarios de las doce viviendas consolidadas solamente tendrán que asumir los costes de aquellas obras mínimas de su frente de fachada y acometidas de servicios, que se realizarán en el contexto de la ejecución material de la correspondiente licencia de obras.

Una vez que se cuente con el proyecto de reparcelación aprobado, los propietarios de la manzana V/ADO2, y los consolidados de la V/ADO1, podrán materializar sus derechos con una simple licencia de obras. Los propietarios de la manzana V/COL y los de la parte Oeste de la manzana V/ADO 1 no consolidados, deberán presentar junto con la solicitud de licencia de obras, y obtener la aprobación administrativa, del correspondiente anexo de obras de urbanización de la totalidad de frentes de fachada de su adjudicación y de conexión a los servicios municipales, que deberán ejecutar a su costa. Los propietarios de la manzana V/COL necesitarán, además, para poder tramitar sus licencias de obras que en aquellos terrenos que no se superpongan con sus aportaciones originarias se haya producido el cese voluntario de la actividad preexistente. El carácter voluntario del cese de desarrollo de actividad supone la no generación de ningún tipo de indemnización derivado por cese de actividad y demolición de obra. Los costes de demolición de elementos preexistentes serán por cuenta de cada propietario adjudicatario de la parcela, respecto de los existentes en las mismas.

El taller de automóviles se declara en situación de "fuera de ordenación" respecto de su alineación con la zona verde situada en su linde Este. Mantendrá este estatus mientras no cese voluntariamente en el desarrollo de su actividad o no ejecute modificaciones en el desarrollo de la actividad o cambios de uso que precisen, en ambos casos, de licencia municipal, que sería de imposible otorgamiento por ser incompatible con las determinaciones de la presente ordenación urbanística.

Todas estas previsiones suponen que en el caso de que en el proyecto de reparcelación consiguiese definir una exacta superposición entre aportaciones y



adjudicaciones, sería posible el otorgamiento de licencias de obras para la materialización de derechos, de forma que la materialización de derechos urbanísticos definidos en la nueva ordenación "conviviese" con los preexistentes colindantes, hasta que sus titulares optasen por idéntica solución.

El coste de urbanización de la zona verde será asumido por el Ayuntamiento. Los propietarios asumirán aquellas obras mínimas de su frente de fachada que sean precisas y las acometidas de servicios, en los términos arriba especificados.

No hay coeficientes de ponderación."

El esquema de parcelación que se plantea y que somete por medio del presente a información pública es el siguiente:



2.- Condicionante de necesaria incorporación a la documentación objeto de aprobación definitiva:

La documentación presentada en fecha 10.4.2019, nº re 12.884, reúne los requisitos fijados por la ordenación urbanística vigente arriba transcritos y por la legislación urbanística en cuanto a contenido mínimo exigible a un proyecto de reparcelación.

Sin perjuicio de lo anterior, los redactores del proyecto de reparcelación deberán tener en cuenta que en las fichas de adjudicación de las parcelas de la manzana colectiva, las COL 1.1, COL 1.2, COL 1.3 y COL 1.4, y en la zona verde, en la descripción de los condicionantes de la materialización del aprovechamiento, es preciso recoger la indicación de la ordenación pormenorizada arriba señalada, en el sentido de que:



“Los propietarios de la manzana V/COL y los de la parte Oeste de la manzana V/ADO 1 no consolidados, deberán presentar junto con la solicitud de licencia de obras, y obtener la aprobación administrativa, del correspondiente anexo de obras de urbanización de la totalidad de frentes de fachada de su adjudicación y de conexión a los servicios municipales, que deberán ejecutar a su costa. Los propietarios de la manzana V/COL necesitarán, además, para poder tramitar sus licencias de obras que en aquellos terrenos que no se superpongan con sus aportaciones originarias se haya producido el cese voluntario de la actividad preexistente. El carácter voluntario del cese de desarrollo de actividad supone la no generación de ningún tipo de indemnización derivado por cese de actividad y demolición de obra. Los costes de demolición de elementos preexistentes serán por cuenta de cada propietario adjudicatario de la parcela, respecto de los existentes en las mismas.

El taller de automóviles se declara en situación de “fuera de ordenación” respecto de su alineación con la zona verde situada en su linde Este. Mantendrá este estatus mientras no cese voluntariamente en el desarrollo de su actividad o no ejecute modificaciones en el desarrollo de la actividad o cambios de uso que precisen, en ambos casos, de licencia municipal, que sería de imposible otorgamiento por ser incompatible con las determinaciones de la presente ordenación urbanística.”

Como consecuencia de ello, en la descripción de los condicionantes de materialización del aprovechamiento asignado a la COL 1.1 deberá figurar la siguiente: *El taller de automóviles se declara en situación de “fuera de ordenación” respecto de su alineación con la zona verde situada en su linde Este. Mantendrá este estatus mientras no cese voluntariamente en el desarrollo de su actividad o no ejecute modificaciones en el desarrollo de la actividad o cambios de uso que precisen, en ambos casos, de licencia municipal, que sería de imposible otorgamiento por ser incompatible con las determinaciones de la presente ordenación urbanística”*

Esa misma determinación deberá figurar en la descripción de la DOT 1, dado que el citado taller de automóviles condiciona la obtención de la plena disponibilidad inmediata por parte de esta administración para poder realizar en ella el correspondiente esfuerzo de tratamiento como zona verde. La disponibilidad inmediata es sólo parcial, en el espacio referente a la aportación nº 5, la finca registral nº 8.594, al no estar desarrollándose en la misma dicha actividad.

En la descripción de COL 1.2, al integrarse por terrenos pertenecientes íntegramente a la aportación del adjudicatario, deberá figurar como condicionante de la materialización del aprovechamiento asignado a la misma el cese de la actividad indicado, que además permitirá al adjudicatario de la COL 1.3 materializar su aprovechamiento. Ese extremo debe recogerse en la descripción de dicha COL 1.3.

Iguales consideraciones debe hacerse en la descripción de la parcela COL 1.4, en tanto no cese la actividad de taller de vehículos.

3.- Procedimiento de aprobación del presente documento.

El del art. 92 de la ley 5/2014, LOTUP, que establece lo siguiente:

“Artículo 92. Tramitación de la reparcelación forzosa.

1. El proyecto de reparcelación solamente podrá ser formulado por la administración actuante, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 81.2 de la presente ley.



2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración actuante, debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) En el plazo máximo de un mes desde el acuerdo de la administración, se remitirá anuncio para la información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y notificación individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable.

b) Acreditación, previa o simultánea al inicio del período de información pública, de la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

c) Audiencia, por quince días desde su notificación, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.

d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 86 de esta ley a fin de extinguir o regularizar proindivisos.

e) Aprobación del proyecto de reparcelación, acordada por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

3. La resolución debe ser motivada, decidir sobre todas las cuestiones planteadas por los interesados y pronunciarse sobre todos los aspectos que deba contener el título inscribible. Si la resolución ordena la introducción de rectificaciones, éstas deberán expresarse inequívocamente y quedar incorporadas definitivamente al proyecto de reparcelación, en su aprobación definitiva.

4. En los proyectos de reparcelación, en programas por gestión indirecta o gestión por propietarios, que el urbanizador promueva ante la administración, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido seis meses desde que finalice el plazo máximo fijado para el procedimiento sin haberse notificado resolución expresa.

5. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a los interesados y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido."

4.- Competencia para la adopción del presente acuerdo:

El art. 21 de la ley 7/85, RBRL, establece como competencia del Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación la siguiente:

"J) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización."

No obstante, la competencia para la adopción del presente acuerdo, de trámite y no definitivo, está delegado en el Sr. Concejal Delegado de Política Territorial y Sostenibilidad (resolución nº 7, de 12.1.2017).

A la vista de lo expuesto por el Jefe de Secc. de Urbanismo, SE RESUELVE lo siguiente:



Resolución N° 3082 de 30/05/2019 - AJUNTAMENT DE SAGUNT

Documento firmado electrónicamente.

Puede verificar su autenticidad en la dirección <https://sagunt.sedipualba.es/csv/>

Hash SHA256:
Ar+yJSoH3JUbSHMq
+WXr1oHhb8nO2T/bp
TEi89i6H24=

Código seguro de verificación: P9QGQC-CVCVQDFR

Pág. 5 de 6

PRIMERO: Someter el proyecto de reparcelación forzosa presentado en fecha 10.4.2019 (re nº 12.884), por los Sres. Arquitectos Sáez Martínez y Viguera Marín Baldo, a un período de información pública por un plazo de un mes. A tales efectos dicha documentación será accesible al público y podrá ser consultada durante todo ese período en la página WEB del Ayuntamiento.

SEGUNDO: Remitir anuncio del presente acuerdo al Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y notificación individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable y demás titulares de derechos inscritos.

TERCERO: Indicar a los Sres. redactores de la documentación la necesidad de incluir el condicionante especificado en la parte expositiva del presente acuerdo, referente a las parcelas de la manzana de viviendas colectivas.

CUARTO: Solicitar de los servicios técnicos municipales de topografía la emisión del oportuno informe de verificación de correcta inserción con el entorno consolidado.

LOS FIRMANTES DE ESTE DOCUMENTO SE MUESTRAN EN LA PRIMERA PÁGINA DEL MISMO



Resolución N° 3082 de 30/05/2019 - AJUNTAMENT DE SAGUNT

Documento firmado electrónicamente.

Puede verificar su autenticidad en la dirección <https://sagunt.sedipualba.es/csv/>

Hash SHA256:
Ar+yJSoH3JUbSHMq
+WXr1oHhb8nO2T/bp
TEi89i6H24=

Código seguro de verificación: P9QGQC-CVCVQDFR

Pág. 6 de 6