



Ajuntament del Campello

ACTA 12/2004

SESIÓN EXTRAORDINARIA AYUNTAMIENTO PLENO 29-04-2004

En el Auditorio de la Casa de Cultura de la Villa de El Campello, siendo las nueve horas y cincuenta y cinco minutos del día veintinueve de abril de dos mil cuatro, se reúnen las personas luego relacionados, y con el quorum legal del Ayuntamiento Pleno para celebrar sesión extraordinaria ; han sido convocados en forma legal.

Personas asistentes

Personas ausentes

Presidencia :

- D^a Marita Carratalá Aracil (grupo socialista)

Grupo Socialista :

- D. Fco. Javier Miralles Guillén
- D^a Francisca Ramos Giner
- D. Francisco Lidón Pomares
- D. Juan Carlos Giner Linares
- D. Francisco Coloma Valero
- D^a Eva María Llinares Giner

BN :

- D. Vicente Rubio Vaello
- D. Mario Alberola Marco
- D. Antonio Calvo Marco

Entesa :

- D. Francisco Moyano Baeza



Ajuntament del Campello

PP :

- D. Juan Ramón Varó Devesa
- D^a Trinidad Martínez Sanz
- D. Juan José Berenguer Alcobendas
- D. Alejandro Collado Giner
- D^a Francisca Carratalá Carmona
- D. Juan Lorenzo Giner
- D^a M^a Lourdes Llopis Soto
- D^a Lorena Baeza Carratalá
- D. Francisco Sánchez Agulló
- D. Rafael Juan Esplá

Interventora :

- D^a María José López Campos

Secretario Acctal:

- D. Carlos del Nero Lloret, que da fe del acto.

La Presidencia declara abierta la sesión, con la finalidad de tratar de los asuntos indicados en el orden del día distribuido con la convocatoria :

ORDEN DEL DIA

1.- PLANEAMIENTO-GESTIÓN. Expte. 121-46/2000. Proyecto de reparcelación Unidad de Actuación Pla de Sarrió. Corrección de errores en el acuerdo de aprobación definitiva.

“ANTECEDENTES

1.- El Ayuntamiento de El Campello, en sesión celebrada el 27 de junio de 2002 acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Integrada que delimitaba una nueva Unidad de Ejecución denominada "PLA DE SARRIO", con una superficie total de 9.860,64 m², cuyo desarrollo se llevaría a cabo mediante gestión directa por el propio Ayuntamiento de El Campello.

2.- En uso de las prerrogativas que le correspondían en su condición de aspirante a urbanizador y al amparo de los arts. 29.10 y 68.3 de la Ley 6/1994, de 15 de



Ajuntament del Campello

noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, el Ayuntamiento de El Campello presentó, para su tramitación conjunta con el Programa de Actuación Integrada, Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución única del Sector "Plá de Sarrió".

3.- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de junio de 2002, acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Integrada "Pla de Sarrió", y junto con éste, el Proyecto de Reparcelación Forzosa. Dicho acuerdo de aprobación definitiva se publicó en el B.O.P. número 189, de 19 de agosto de 2002.

4.- Contra el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación se interpuso recurso de reposición por D. Antonio Baeza Alberola, en representación de Promociones Bianmar, S.A., con fecha 11 de julio de 2002, y por D. Fernando Paco Chico y D. José Tortosa Linares, con fecha 31 de julio de 2002, que fueron resueltos "desestimándolos" por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 3 de octubre de 2002, al tiempo que se corregía error material de hecho que afectaba a la finca inicial nº 2, por tanto, poniendo fin a la vía administrativa y quedando expedita la vía jurisdiccional contencioso-administrativa.

5.- Contra el acuerdo del Ayuntamiento Pleno celebrado en sesión de 3 de octubre de 2002, sobre resolución de recursos de reposición a la aprobación definitiva del Programa y Proyecto de Reparcelación se interpuso por D. José Tortosa Linares y D. Fernando Paco Chico recurso contencioso administrativo nº 2/360/2003, en estos momentos pendiente de resolución.

6.- Traslado el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el Sr. Registrador advierte diversas deficiencias que impiden su inscripción, por lo que el Ayuntamiento procede a redactar el modificado, objeto del presente informe, para subsanar dichas deficiencias, al tiempo que incluye nuevas titularidades, cuya constancia se acredita mediante la correspondiente certificación registral no tenidas en cuenta hasta este momento. Además, este modificado refleja en planos el grafiado correcto de las parcelas que resulta del levantamiento topográfico realizado por los Servicios Técnicos Municipales.

ANÁLISIS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Analizados brevemente los antecedentes, procede explicar en síntesis el proyecto modificado redactado en abril de 2004 que nos ocupa:

1.- El ámbito de la reparcelación es la que resulta del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo, a su vez, del Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento en la zona denominada Pla de Sarrió, con una superficie total reparcelable de 9.860,64 m². En el ámbito se ha incluido una franja de terreno vacante situada a espaldas de la vivienda con fachada la calle Plá de Sarrió nº 12 como consecuencia del escrito presentado por D. Francisco Linares Compañ con fecha 15 de septiembre de



Ajuntament del Campello

2.003 (R.G.E. 15.179), del que se dio traslado en trámite de audiencia, por plazo de 10 días a todos los propietarios afectados por la reparcelación. De cuyo resultado se presentaron dos alegaciones, la presentada por D. Ezequiel Budi Pastor en representación de Budan S.L. con fecha 8 de abril de 2.004 (R.G.E. 5.345) y D. Antonio Baeza Alberola en representación de la Mercantil Promociones Bianmar S.A. con fecha 8 de abril de 2.004 (R.G.E. 5364). Dichas alegaciones han sido informadas por el Sr. Arquitecto Municipal con fecha 28 de abril de 2.004. Con respecto a la alegación nº 1 presentada por Promociones Bianmar decir que el Proyecto de Reparcelación no ha producido todavía plenos efectos por cuanto no se ha inscrito todavía en el Registro de la Propiedad.

No obstante, en la Memoria del proyecto, a pesar de dicha incorporación se comprueba, tras la nueva medición de la unidad reparcelable, realizada en base a un nuevo plano topográfico, que el ámbito mantiene su superficie, de conformidad con lo dispuesto en la memoria del Proyecto de Reparcelación.

2.- La total superficie reparcelable se corresponde a su vez, con las siguientes calificaciones: Sistema Viario, Clave V, 4.625,27 m², zona 15 b 196,22 m² y zona 11 c 5.039,15 m². A los 5.039,15 m² de superficie clave 11 c, le corresponden una edificabilidad total de 13.708,41 m²t, que es la que se sirve de referencia para el reparto de las cargas y derechos que esta actuación urbanística comporta.

3.- Con anterioridad al inicio de la actuación urbanística existen en la zona **2.161,84 m²** que se corresponde con viales ya existentes, por lo que en virtud de esta reparcelación, además de los indicados metros de vial, se aportan como fincas iniciales, tanto de titularidad pública como privada, 7.698,80 m², que se reparten como se indica en el siguiente cuadro:

FINCA INICIAL	FINCAS REGISTRALES	TITULARIDAD	SUPERFICIE AFECTADA	PARCELA RESULTANTE	CLAVE 11 C	VIAL	15 b
nº 1 (1.1 y 1.2)	14.307 Y 3.458	J. M. Redondo Mascaraque	336,16	A.1	211,86	124,30	
nº 2 (2.1, 2.2 y 2.3)	3.580, 3.183 Y 3.153	Promot. Inmu. El Camp S.L. y Budan S.L.	1.220,00	A.2	768,88	451,12	
nº 3.1	16.446	I.V.V.S.A.	298,39	A.3	188,05	24,46	85,88
nº 3.2	10.825	AYTO CAMPELLO	310,42	15 b		200,08	110,34
nº 4		Percan S.L.	93,10	a indemnizar		93,10	
nº 5 (parte no contr)	3.457 (parte no contr.)	Promociones Bianmar S.A.	2.829,52	A.4	295,22	798,55	
				B.2	1.368,74		
				C.3	367,01		
nº 6.1	3.414	A.J. Pastor Ivorra y otros	254,47	B 1-1	195,82	58,65	
nº 6.2	24.315	Chacarilla S.L.	1.339,11	B 1-2	1.030,45	308,66	
nº 8 (parte no cont)	26.153 (parte no contr.)	Paco Chico y Tortosa Llin.	671,66	C.1	423,30	248,36	
nº 9		Francisco Linares Compañ	44,78	a indemnizar		44,78	
nº 7 (5 y 8 p. contro)	3.457 ó 26.153	posible doble inmatriculac.	301,19	C.2	189,82	111,37	
		TOTALES:	7.698,80		5.039,15	2.463,43	196,22



Ajuntament del Campello

Todas las fincas, tanto iniciales como de resultado, se definen en el Proyecto de Reparcelación, con especificación de sus titularidades, cabidas, lindes, cargas y gravámenes.

4.- De la tramitación propia del expediente de Reparcelación ha resultado una posible superposición entre las fincas registrales 3.457 y la 26.153, en cuanto a una superficie de 301,19 m², dicha superficie podría estar inmatriculada tanto en una como en otra finca registral. Por ello, en la Reparcelación se ha optado por considerarla como de titularidad controvertida, solicitando del Sr. Registrador de la Propiedad que la finca de resultado de su procedencia, esto es la parcela C2, se inscriba a favor del Ayuntamiento con carácter fiduciario y para su entrega para quien acredite mejor derecho sobre la misma.

5.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 del R.D. 1093/1997 por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, debe solicitarse del Sr. Registrador de la Propiedad que inscriba las cargas que se citan a continuación, que figuran en las fincas de origen y que en virtud de la reparcelación han de pasar a sus correspondientes de resultado:

- Finca inicial nº 3 (finca registral 16.445, inscripción 1ª): "Deberá ser destinada a la construcción de viviendas de protección oficial, debiéndose cumplir dicho fin en el plazo máximo de cinco años y mantener su destino durante treinta años". Se solicita su traslado a la finca resultante A-3.
- Finca inicial nº 2.2 (finca registral 3.183, inscripción 4ª): "Hipoteca a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo". Se solicita su traslado a la finca resultante A-2, teniendo en cuenta que la cuota porcentual de correspondencia respecto la registral 3.183 es del 27,11 %.

Para la determinación de las distintas cuotas porcentuales de la parcela de resultado A-2 respecto de las fincas de origen de la que procede se ha tenido en cuenta:

Parcela Reg.	Superficie afectada R.	clave 11 c	Portentaje %	vial	Porcentaje %
580	83	67,42	7,79	15,58	7,79
183	30,75	08,45	7,11	22,3	7,11
153	06,25	93,01	5,10	13,24	5,10
TOTALES:	220	68,88	00		00



Ajuntament del Campello

Sin embargo, con posterioridad a la certificación registral de dominio y cargas, la mercantil Budan S.L. aporta escritura de compraventa por la que podría haber adquirido a Promociones Inmuebles El Campello S.L. las fincas registrales 3.580 y 3.153, por lo que de verificarse el Sr. Registrador de la Propiedad practicará las cancelaciones y anotaciones correspondientes al amparo de lo dispuesto en el artículo 14 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio.

6.- Debe tenerse en cuenta los excesos de cabida que por diferencia entre las superficies inscritas y las mediciones reales afectan a las siguientes fincas:

FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE INSCRITA	SUPERFICIE REAL	EXCESO CABIDA/M2
Finca nº 16.446	273,25 m2	298,39 m2	25,14 m2
Finca nº 3.457	3.025 m2	3.130,71 m2	105,71 m2
Finca nº 3.414	251,89 m2	254,47 m2	2,58 m2
Finca nº 26.153	924,40 m2	972,85 m2	48,45 m2

Ninguno de ellos supera la vigésima parte de la cabida inscrita por lo que debe solicitarse del Sr. Registrador de la propiedad inscriba los excesos de cabida correspondientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.- En la tramitación de los proyectos de reparcelación forzosa se observará lo dispuesto en la Sección 2ª, Capítulo Tercero, artículos 68 a 71 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

2.- Se observará lo dispuesto en el Capítulo II "inscripción de los proyectos de equidistribución", artículos 4 y siguientes del R.D.1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3.- En cuanto a los excesos de cabida se observará lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

4.- La competencia para aprobar definitivamente los proyectos de reparcelación corresponde al Ayuntamiento Pleno y por mayoría simple de los miembros presentes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

A su vista, se propone al Ayuntamiento Pleno, para que con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes, adopte el siguiente acuerdo:



Ajuntament del Campello

1.- Aceptar la alegación presentada por D. Francisco Llinares Compañ con fecha 15 de septiembre de 2003 (R.G.E. 15.179) y en consecuencia incluir la superficie alegada dentro del ámbito de la Reparcelación. No obstante, como quiera que puede estar afectado por las expropiaciones del ferrocarril, notificar esta inclusión de la finca en el proyecto de Reparcelación y su indemnización, con cargo al proyecto, a Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana.

2.- Desestimar las alegación presentadas por D. Antonio Baeza Alberola en representación de Promociones Bianmar S.A. con fecha 8 de abril de 2.004 (R.g.E. 5364) y D. Ezequiel Budi Pastor en representación de Promociones Budan S.L. con fecha 8 de abril de 2.004 (R.G.E. 5345), en el sentido de lo informado por el Sr. Arquitecto Municipal con fecha 28 de abril de 2.004.

3.- Aprobar definitivamente el modificado del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Plà de Sarrió", redactado en abril de 2004, y en consecuencia modificar la anterior resolución de 3 de octubre de 2003 en lo que resulte necesario por incompatibilidad con la presente aprobación. Las fincas iniciales y las fincas resultantes son las que figuran en el modificado del Proyecto de Reparcelación objeto de la presente aprobación.

4.- Aceptar las cesiones de terrenos efectuadas a este Ayuntamiento que constan en el Proyecto de Reparcelación.

5.- El Ayuntamiento se hace cargo de los derechos que sobre la parcela C2 corresponda con carácter fiduciario, en tanto se dirima por órgano o jurisdicción competente la titularidad sobre la misma.

6.- Facultar a la Sra. Alcaldesa, tan ampliamente en derecho como sea necesario, al objeto de que intervenga en la formalización del acuerdo de aprobación definitiva de la Reparcelación con el fin de su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como cuantas operaciones jurídicas complementarias sean del caso para la ejecución de este acuerdo, incluyendo las correcciones que sea necesario realizar.

7.- Trasladar el presente acuerdo a la comisión Territorial de Urbanismo, procediendo a continuación a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

8.- Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente y a quienes hubieran comparecido en el mismo."

Interviene D. Juan Ramón Varó para explicar que han pedido un receso antes de iniciar la sesión plenaria para que la totalidad de los miembros de su grupo puedan estudiar el expediente. Señala que colaborarán con el grupo de gobierno en los acuerdos positivos para el pueblo y recuerda al grupo de gobierno que en este punto se



Ajuntament del Campello

han quedado en minoría y necesitan del apoyo de su grupo, y está seguro que para la aprobación de futuros expedientes también los necesitarán.

Por ello, afirma que la trifulca del “Gallo Rojo” se podía haber evitado si hubiera existido diálogo, igual que en el caso de las mociones por urgencia que se llevaron al último Pleno ordinario.

Pide que reflexionen y sean más dialogantes porque necesitarán de la ayuda de su grupo en otras ocasiones y es posible que no siempre se encuentren en la misma línea de colaboración.

Sometida la propuesta a votación, **se aprueba por unanimidad de los 19 concejales presentes.**

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las diez horas, por la Presidencia se levantó la sesión de todo lo cual como Secretario doy fe.

Vº Bº
La Alcaldesa