

ACTA SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA CELEBRADA PER L'AJUNTAMENT PLE EL DIA 24 DE MAIG DE 2023

Lloc: Sessió telemàtica a distància
Data: 24 de maig de 2023
Hora: 09.30

CARÀCTER DE LA SESION: EXTRAORDINÀRIA

ALCALDE-PRESIDENT: ROBERTO RAGA GADEA

REGIDORS ASSISTENTS:

Partit Socialista Obrer Espanyol (PSOE)		Partit Popular (PP)		Ciutadans Partit de la Ciutadania (CS)
Roberto Pascual Raga Gadea Maria Teresa Pozuelo Martin Jose Luis Ramos March Zafira Perez Pacheco Jose Angel Hernandez Carrizosa Maria Dolores Verdeguer Royo Jose Luis Lopez Galdon Ana Cristina Folgado Morales Rafael Gomez Sanchez Maria Esther Gomez Laredo Francisco Javier Garcia Escudero		Santiago Navarro Zaragoza Pedro Tortajada Raga Paula Badia Lanáquera Rosa Al Sibai Giner		Salvador Evaristo Ferrer Cortina M ^a Teresa Ruiz Vendrell
Compromís per Ribarroja: Compromís Municipal (COMPROMÍS MUNICIPAL)	L'Esquerra de Ribarroja – Ezquerra Unida Ezquerra Republicana: Seguim Endavant (EUPV-ERPVS:SE)	Podem/Podem – Ribarroja Pot (PODEMOSRIBARROJAPOT)		VOX
Rafael Folgado Navarro	Jose Manuel Gallardo Martínez	Arantxa Torres Macias		Nuria Santamaría Garrido

Regidors absents: Cap

Actua com a Secretària: Ylenia Díaz Morán

El 24 de maig de 2023, sent les 09.30 hores, es van reunir en primera convocatòria les senyores i senyors regidors indicats, havent excusat la seua assistència els igualment marginats a l'efecte de

celebrar sessió extraordinària mitjançant sessió telemàtica a distància. Tot això sota la Presidència del Sr. Alcalde Roberto Raga Gadea, assistit de la Secretària General Sra. Ylenia Díaz Morán.

Declarat obert l'acte per la presidència, es passa a l'estudi i acord dels assumptes consignats en l'Ordre del dia.

1.- Urbanisme, 2789/2023/GEN, ACORD RELATIU A L'EXPEDIENT DE RETAXACIÓ DE CÀRREGUES D'UE 1 DEL SECTOR MASIA DE BALÓ

PROPOSTA D'INICI DEL PROCEDIMENT DE RETASACION DE CÀRREGUES DEL SECTOR MASIA DE BALÓ UE1

Vista la Resolució 1619/2023 de data 17 d'abril de 2023, per la qual s'inicia el tràmit per a l'aprovació de l'ACTUALITZACIÓ DEL PROJECTE DE CONSTRUCCIÓ DE "NOU ACCÉS A la A-3 (ENLLAÇ GODELLETA)", de data desembre de 2022, redactat per VIELCA ENGINYERS S.A.

Vista la Provisió d'Alcaldia de data 14 d'abril de 2023, per la qual es disposa la incoació d'expedient per a INICI DEL PROCEDIMENT DE RETASACION DE CÀRREGUES DEL SECTOR MASIA DE BALÓ UE1, i sobre la base dels següents:

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER: El Ple de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, en sessió celebrada el dia 30 de juliol de 2002, va acordar entre altres assumptes aprovar inicialment el Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament de l'O.E. núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ".

- El PAI de l'O.E. Núm. 1, del Sector MASIA BELE va ser presentat per la mercantil URBANITZADORA BELE PLUS, S. a., acordant-se en aquest ple que la gestió seria indirecta.
- El PAI de l'O.E. Núm. 2 del Sector MASIA BELE va ser presentat per POLIGONO MES BELE, S. a., acordant-se en aquest ple que la gestió seria indirecta.
- El PAI de l'O.E. Núm. 3 del Sector MASIA BELE va ser presentat per l'AGRUPACIÓ D'INTERES URBANISTICO PLA DE QUART. Així mateix, es va acordar que la gestió siga indirecta.

Aquests Programes s'aproven provisionalment per acord plenari de data 30 de juliol de 2002. La Comissió Territorial d'Urbanisme aprova definitivament la reclassificació amb Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló, en sessió de 24 de febrer de 2004.

SEGON: L'execució de les obres de la Fase I de remodelació de l'enllaç de Godelleta de l'autovia A3, P.K. 337 M.I. en els T.M. de Chiva i Riba-roja de Túria, comptava amb autorització de la Demarcació de Carreteres de 12 de març de 2004.

TERCER: Mitjançant acord plenari de data 7 de novembre de 2005 s'acorda la cessió de la condició d'urbanitzador en el PAI MASIA BELE O.E, Núm. 1 adjudicada a URBANITZADORA BELE PLUS, S. a. a

favor de la mercantil POLIGONO MES BELE, subrogant-se en totes les seues obligacions davant l'Administració.

QUART: Els projectes de reparcel·lació han sigut aprovats mitjançant les Resolucions:

- Resolució d'Alcaldia 1080/05 de 19 de maig de 2005 d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació Voluntària de la UE 1 del Sector Masia de Baló
- Resolució d'Alcaldia 1081/05 de 19 de maig de 2005 d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació Voluntària de la UE 2 del Sector Masia de Baló
- Resolució d'Alcaldia 1082/05 de 19 de maig de 2005 d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació Voluntària de la UE 3 del Sector Masia de Baló

Els propietaris han pagat la totalitat de les quotes derivades d'aquesta.

CINQUÉ: L'acta de recepció parcial de les obres d'urbanització del polígon industrial sector Masia Va belar de data 7 d'octubre de 2008, on s'exposen que han procedit a la inspecció detallada de les **OBRES D'URBANITZACIÓ INTERIOR DEL POLÍGON INDUSTRIAL MASIA BELE**, trobant-les excepte vicis ocults i defectes esmentats en l'Annex 1, en bon estat i de conformitat amb les prescripcions tècniques i administratives degudament aprovades que han servit de base a la seua contractació i execució, per la qual cosa es donen per rebudes les obres d'urbanització descrites seguidament:

- Vials.
- Enllumenat públic (mancant els punts de llum afectes pels desviaments de mitjana tensió).
- Clavegueram.
- Xarxa de pluvials.
- Xarxa d'aigües potables.
- Instal·lació Elèctrica.
- Instal·lació de Telefonia.

La recepció d'aquestes obres permet la posada en funcionament dels serveis bàsics necessaris per a la implantació de les empreses en el present sector. Els defectes descrits en l'Annex 1 hauran de ser resolts per l'Agent Urbanitzador en el termini màxim d'un any.

Annex 1. Recepció Parcial Urbanització Masia Bele.

Els avals depositats davant l'Ajuntament hauran de garantir el correcte acabat de les obres pendents de finalització, que són:

- Enllaç amb l'autovia A-3.
- Conducció d'aigües potables segons modificat de projecte per a anellat de la xarxa municipal.
- Zones Verdes, inclosos els vials per als vianants interiors a aquestes.
- Arbratge plantat en els escocells.
- Desviaments elèctrics per a alliberament de parcel·les afectes pels seus vols (el termini màxim fixat per a l'execució d'aquests desviaments es fixa en dos mesos).
- Depuradora d'aigües fecals.
- Qualsevol capítol no inclòs en l'acta de recepció parcial.

L'acceptació de la recepció parcial per part de l'Agent Urbanitzador suposa, entre altres:

- Posada en funcionament i assumpció dels costos de funcionament de l'EDAR fins que haja sigut comprovat el correcte funcionament d'aquesta, moment en el qual serà entregada a l'Ajuntament per a la seua possible recepció.
- Assumpció dels costos derivats de la liquidació del Cànon d'Abocaments de Confederació Hidrogràfica del Xúquer en relació amb l'Abocament de l'EDAR. L'agent urbanitzador serà l'encarregat de tramitar l'autorització d'abocament, així com la legalització de l'EDAR.
- Aportar el projecte modificat per a l'enllaç amb l'A-3 en el termini màxim d'un mes.
- El còmput del termini de garantia d'un any no es considerarà iniciat fins a la finalització de les obres descrites en aquest Annex.

SISÉ: La Comissió Territorial d'Urbanisme de València, en sessió celebrada el 31 de març de 2010, aprova definitivament la Modificació núm. 1 de l'Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló.

SETÉ: L'informe dels serveis tècnics de l'Ajuntament de data 26 d'octubre de 2010, s'estableixen les deficiències que persisteixen encara:

PRIMER.- En relació amb l'enllaç amb l'A-3: L'Ajuntament està realitzant les següents gestions:

- L'Ajuntament, davant la inactivitat de l'urbanitzador, ha sol·licitat al Ministeri de Foment la pròrroga de l'autorització del projecte d'enllaç amb l'A-3. No obstant això, el Servei de Conservació i Explotació exigeix que siga "Polígon Més Va belar" qui sol·licite el canvi de titularitat i la pròrroga de l'autorització.
- Es procedirà a l'aprovació del Projecte d'Execució de l'Enllaç amb l'A-3.
- Se subscriurà un conveni amb l'Ajuntament de Chiva per a l'adquisició dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres segons el pla i llistat d'expropiacions que figuren en el projecte.

SEGON.- En relació amb la conducció d'aigües potables segons modificat per a anellat de la xarxa municipal: Segons consta en aquest Ajuntament es disposa ja dels permisos de la Conselleria de Medi Ambient que autoritzen l'execució de les obres, per la qual cosa no es considera existeix ja cap impediment per a l'inici de les obres.

TERCER.- En relació amb l'execució de les zones verdes: Citen en l'escrit la recepció de les zones verdes realitzada in situ per la regidora delegada. No obstant això, no obra oferiment formal de les mateixes a aquest Ajuntament ni cap document acreditatiu. Citen així mateix la revisió de l'arbratge per a la següent primavera.

QUART.- En relació amb els desviaments elèctrics: Es desconeix els terminis previstos per a l'execució dels mateixos i els permisos pendents de resolució, o si per contra ja obren tots ells com a favorables.

CINQUÉ.- En relació amb la depuradora d'aigües fecals: Es desconeix si l'estació depuradora està totalment executada o queda pendent obra a realitzar. L'agent urbanitzador havia de posar en funcionament la mateixa, assumint els costos corresponents al seu funcionament fins a la recepció per part d'aquest Ajuntament. Adjunt a aquest informe s'inclouen les factures elèctriques que han sigut remeses a aquest Ajuntament i en relació amb la despesa elèctrica de la citada.

HUITÉ: Després de múltiples requeriments a l'Agent Urbanitzador, per a la finalització de les obres, conforme al recollit en l'acta de recepció parcial, per acord plenari de 15 d'abril de 2015, s'inicia expedient de resolució de l'adjudicació de la condició d'agent urbanitzador del PAI a la mercantil POLÍGON MASIA DE BALÓ SA, proposant la confiscació de l'aval constituït en garantia de l'execució de les tres Unitats del sector: UE núm. 1, 2 i 3 i disposant la liquidació de les obres executades.

Estimades parcialment les al·legacions presentades, per Acord Plenari de 18 de gener de 2016, es declara caducat l'expedient de resolució de l'adjudicació de la UE núm. 1, 2 i 3 del sector Masia Va belar i s'acorda iniciar nou expedient de resolució per incompliment de l'adjudicació de la condició d'Agent Urbanitzador dels Programes corresponents a cadascuna de les tres Unitats d'execució del sector Masia de Baló, amb fonament en els informes emesos, concedint a l'Urbanitzador i als altres interessats el termini de 20 dies perquè puguen presentar al·legacions

Per Acord Plenari d'11 d'abril de 2016, es desestimen les al·legacions presentades per "Polígon Més de Baló SA." de data 25 de febrer, "Polígon Més de Baló SA." de data 14 de març, "Hidraqua Gestió integral d'aigües de Llevant SA." de data 22 de febrer, "Bankia SA." de 25 de febrer i "Bankia SA." de 5 d'abril totes del present any, sobre la base dels fonaments continguts en l'Informe del Sr. Arquitecte Municipal de data 8 d'abril del present, se sol·licita al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, amb remissió de l'expedient, el preceptiu informe respecte a la resolució de l'adjudicació del Programa a "Polígon Més Va belar SA." com a Agent Urbanitzador, suspendre el termini per a resoldre fins a l'emissió del citat informe o la finalització del temps per a emetre el mateix i ampliar, per a quan finalitze la suspensió, el termini de resolució i notificació de l'expedient, per un període addicional de tres mesos donada l'especial i complexa tramitació de les notificacions a efectuar als interessats.

Rebut el 30 de juny de 2016, amb registre d'entrada núm. 009915 el dictamen emés pel Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en el qual conclou que *"...procedeix que el Ple de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria acorde resoldre l'adjudicació dels citats programes d'actuació i els convenis urbanístics, declarant extingida la condició d'agent urbanitzador de la mercantil "POLÍGON MES VA BELAR, S. a.", respecte dels programes d'actuació integrada de les Unitats d'Execució núm.. 1,2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" del terme municipal d'aquesta localitat".*

NOVÉ: Per acord plenari de 29 de juliol de 2016 es va resoldre l'adjudicació a Polígon Més Va belar S. a. de la condició d'urbanitzador dels programes per al desenvolupament d'actuacions integrades de les Unitats d'Execució núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" del terme municipal de Riba-roja de Túria, declarant l'incompliment culpable de la mercantil.

En aqueix mateix acord es va procedir a la liquidació dels convenis-contractes d'execució, conforme a la totalitat de les obres executades, les quotes recaptades i els perjudicis originats a l'administració, proposant l'execució dels avals depositats per l'urbanitzador pels imports corresponents a aquestes liquidacions.

Així mateix, es va acordar assumir la gestió directa municipal fins a aconseguir la finalització de les obres d'urbanització i gestió urbanística de les tres unitats d'execució del sector Masia de Baló.

DÈCIM: Entre les **obres pendents d'executar**, la més important per la seua envergadura són les del Nou Accés a la A-3 (Enllaç Godelleta).

El projecte aprovat provisionalment i sobre el qual va presentar l'urbanitzador la plica i li va ser adjudicada la urbanització contenia unes obres d'accés a la A-3 més limitades que les que van ser objecte d'autorització pel ministeri de foment i van permetre l'aprovació definitiva de l'instrument d'ordenació urbanística.

Així, el cost de les obres inicialment previstes per a l'Accés a la A-3 segons la plica aprovada i repercutida als propietaris, per la qual cosa ha de ser deduït del total a pagar pels propietaris, ascendia al següent import:

Cost Enllaç A-3 (segons Plica)	1.921.642,20 €
Costos Indirectes i Benefici Urbanitzador	
15,00%	288.246,33 €
TOTAL COST ENLLAÇ A-3 PLICA	2.209.888,53 €

No obstant això, les obres del Nou Accés a la A-3 incloses en l'aprovació definitiva del Pla Parcial de sector Masia de Baló i autoritzades pel Ministeri de Foment, són les incloses en el Projecte redactat per l'enginyeria IVA LEYING i subscrita per l'enginyer José Juan Tejadas Alamán, amb visat del Col·legi d'Enginyers de Camins Canales i Ports de València núm. 020932 de 25 de juliol de 2005.

El cost de les obres incloses en aquest projecte, sense incloure ni costos indirectes ni benefici de l'urbanitzador, per tractar-se de gestió directa, és el següent:

Cost Enllaç A-3 (projecte aprovat)	4.103.664,45 €
Expropiacions (m²)	
42.021,00 9,60 €	403.401,60 €
TOTAL COST ENLLAÇ A-3	4.507.066,05 €

El projecte d'Accés a la A-3 ha sigut aprovat definitivament declarant la utilitat pública i necessària ocupació per a l'inici de l'expedient expropiatori per acord plenari de 7 de novembre de 2016.

En el procediment contradictori tramitat per a la resolució de l'adjudicació de la condició d'urbanitzador, respecte a la liquidació de les obres, es va posar de manifest l'existència d'obres executades i que no constaven en l'adjudicació per resultar imprevisibles en aquest moment. Es tracta d'obres exigides en el tràmit d'aprovació definitiva del Pla Parcial per la Confederació Hidrogràfica del Xúquer referent a l'evacuació d'aigües pluvials i per la Diputació Provincial de València referent al condicionament de la confrontant CV-383.

L'import d'aquestes obres addicionals executades que resultaven imprevisibles en el moment de l'adjudicació és el següent:

Núm	Concepte	Import
3.1	Condicionament de la CV-383 (VV6113) de Cheste a Loriguilla. Tram PK 10+500 al 12+300	- 1.260.518,36 €
3.2	Obres Bassa de Laminació	- 306.681,44 €
3.3	Adquisició de terrenys per a Bassa de Laminació	- 48.504,00 €
	TOTAL IMPORT OBRES ADDICIONALS	-1.615.703,80 €

Tal com es reflectia en la modificació de la reparcel·lació que es va iniciar en 2016, la diferència entre els imports pagats pels propietaris de les unitats d'execució 1, 2 i 3, i el cost de les obres efectivament realitzades, llança un saldo al seu favor de 594.184,73 €, conforme al següent desglossament:

CONCEPTE	DETALL	IMPORT
Obres pagades per propietaris i no executades	Cost Enllaç A-3 (segons Plica)	2.209.888,53 €
Obres imprevisibles i si executades	Bassa de Laminació OBRES	-306.681,44 €
	Bassa de Laminació TERRENYS	-48.504,00 €
	Condicionament carretera Dipu	-1.260.518,36 €
SALDO PROVISIONAL A favor DELS PROPIETARIS		594.184,73 €

ONZÉ: En la Tresoreria Municipal es van depositar per part de la mercantil POLIGONO MES VA BELAR, S. a. en data 11 de maig de 2005, com a garantia del compliment de les obligacions derivades de la condició d'Agent Urbanitzador del Sector MASIA VA BELAR, els avals que es relacionen

SECTOR MASIA VA BELAR	IMPORT
UE 1	875.058,80 €
UE 2	838.409,05 €
UE 3	243.499,31 €

Mitjançant requeriment efectuat per la Tresoreria Municipal en data 17 d'agost de 2016, notificat tant a l'Agent Urbanitzador de les UE del Sector MASIA DE BALÓ com a l'entitat avaladora BANKIA, es va requerir perquè INGRESSAREN dins dels terminis assenyalats en l'article 62.2 de la Llei General Tributària, l'import de la liquidació que derivava de la valoració tècnica efectuada i de l'acord plenari de data 29 de juliol de 2016

SECTOR MASIA VA BELAR	IMPORT
UE 1	339.471,35 €
UE 2	589.664,10 €
UE 3	346.347,45 €

En data 26 de setembre de 2016 es presenta recurs de reposició per BANKIA S.A. contra el requeriment efectuat per la Tresoreria Municipal en data 17 d'agost de 2016 en relació a l'execució de la garantia de

la UE 3 del Sector MASIA DE BALÓ, sol·licitant l'emissió de nou requeriment per l'import avalat que ascendeix a 243.499,31 €, al·legant que com a avalador només ha de respondre fins al total de l'import avalat sense que pugui estendre's la seua responsabilitat fins a l'import total de la liquidació requerida de 346.347,45. Aquest recurs es va estimar parcialment per Resolució d'Alcaldia núm. 2604/2016, limitant la garantia de l'avalador a l'import de l'aval, seguint el procediment de recaptació via executiva per la resta pendent de **102.848,14 €** contra l'Agent Urbanitzador.

data 5 d'octubre de 2016, mitjançant transferència bancària per part de l'entitat avaladora BANKIA es van fer efectius els ingressos corresponents a les UE 1 i 2. Respecte a la UE 3 l'ingrés es va realitzar per l'import de l'aval de 243.499,31 €, **quedant la resta pendent d'ingrés per import de 102.848,14€.**

En data 7 de novembre de 2016, es va dictar per la Tresorera Municipal Provisió de Constrenyiment a l'efecte de fer efectiu el cobrament del deute pendent de 102.848,14 € corresponent a la UE 3, notificant-se la mateixa a l'Agent Urbanitzador en data 18 de novembre de 2016.

En relació amb els avals depositats en la Tresoreria Municipal, i en virtut del referenciat procediment, en data 5 d'octubre de 2016 es cancel·len parcialment els avals corresponents a les UE 1 i UE 2, i totalment el corresponent a la UE 3, segons el següent detall:

	importe aval	executat	pte executar	en constrenyiment
UE1	875.058,80 €	339.471,35 €	- €	- €
UE2	838.409,05 €	589.664,10 €	- €	- €
UE3	243.499,31 €	243.499,31 €	102.848,10 €	136.142,79 €

A data de la present, conforme a informe emés per la Recaptadora Municipal, figura pendent de pagament el deute requerit mitjançant Provisió de Constrenyiment corresponent a la UE 3, la qual **ascendeix a un total de 136.142,79 €.**

OBLIGACIONS RECONEGUDES AMB CÀRREC A L'AVAL: Les quantitats següents són imputables de manera proporcional a cadascuna de les 3 unitats d'execució sobre la base dels següents percentatges:

SECTOR MASIA VA BELAR	PERCENTATGE
UE 1	33,0060%
UE 2	46,7137%
UE 3	20,2803%

1. SOTERRANIZACION ESTESES ELECTRICOS DE MITJANA TENSION MASIA BELE:
56.256,89 € (imputables únicament a la UE2 i UE3)

2. DESMUNTATGE LÍNIES AREAS MITJANA TENSION MASIA BELE: **11.393,36 €**
3. REDACCIÓ PROJECTE EXPROPIACION TASACION TERRENYS AFECTATS OBRES ENLLAÇ SECTOR INDUSTRIAL SI MASIA BELE AMB A3: **7.865,00 €**
4. OBRES DE SANEJAMENT: **186.300,26 €**
5. ESTUDI DE TRÀNSIT ACCÉS VA BELAR: **6.776,00 €**
6. HONORARIS ACTUALITZACIÓ PROJECTE D'EXPROPIACIÓ: **5.082,00 €**
7. HONORARIS ACTUALITZACIÓ PROJECTE CONSTRUCCIÓ NOU ENLLAÇ: **86.212,50 €**
8. ACTUALITZACIÓ PROJECTE D'EXPROPIACIÓ 2023: **Oficina Tècnica Municipal**

Pel que, excepte millor criteri de la Intervenció Municipal (*), els **costos fins ara imputats a l'aval ascendeixen a la quantitat de 359.892,07 €, quedant per tant disponible 948.885,48 €, dels quals, a la UE1, corresponen 243.016,06 €.**

DOTZÉ: Es procedeix a l'inici de la modificació de la reparcel·lació:

- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 2970/2016 de 16 de desembre, es resol aprovar inicialment la modificació dels comptes de liquidació provisional i memòria de quotes corresponent a la unitat d'execució núm. 1 del sector Masia Va belar, en la qual es reflecteixen els costos de les obres necessàries per a la terminació i connexió de l'actuació i que van resultar imprevisibles en el moment de l'actuació i es dedueixen els imports ja efectivament suportats pels propietaris, així com obrir un període d'informació pública d'un mes amb publicació en el DOCV, en el BOP i en un diari no oficial d'àmplia difusió.
- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 2971/2016 de 16 de desembre, es resol aprovar inicialment la modificació dels comptes de liquidació provisional i memòria de quotes corresponent a la unitat d'execució núm. 2 del sector Masia Va belar, en la qual es reflecteixen els costos de les obres necessàries per a la terminació i connexió de l'actuació i que van resultar imprevisibles en el moment de l'actuació i es dedueixen els imports ja efectivament suportats pels propietaris, així com obrir un període d'informació pública d'un mes amb publicació en el DOCV, en el BOP i en un diari no oficial d'àmplia difusió.
- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 3018/2016 de 21 de desembre, es resol aprovar inicialment la modificació dels comptes de liquidació provisional i memòria de quotes corresponent a la unitat d'execució núm. 3 del sector Masia Va belar, en la qual es reflecteixen els costos de les obres necessàries per a la terminació i connexió de l'actuació i que van resultar imprevisibles en el moment de l'actuació i es dedueixen els imports ja efectivament suportats pels propietaris, així com obrir un període d'informació pública d'un mes amb publicació en el DOCV, en el BOP i en un diari no oficial d'àmplia difusió.

Consten al·legacions en els diferents procediments, que es troben pendents de resoldre.

TRETZÉ: En relació a les obres del Nou Accés a la A-3 (Enllaç Godelleta):

- Mitjançant Resolució d'Alcaldia núm. 2929/08 de 12 de desembre de 2008 es resol iniciar la tramitació del Projecte de Construcció del nou accés a l'A3 (enllaç Godelleta) presentat per Polígon Més Va belar, S. a., sotmetent-ho a informació pública mitjançant edicte publicat en el DOGV per termini de dies i en un diari de major difusió provincial perquè els interessats puguin consultar i presentar al·legacions i suggeriments a aquest.
- El Director General de Carreteres emet Resolució de 14 d'abril de 2008 d'autorització del projecte de nou accés a l'A3 per reordenació de l'enllaç de Godelleta. Amb data 7 de juliol

de 2009, la Demarcació de Carreteres autoritza concessió de pròrroga de 9 mesos al termini inicial de 18 mesos fixat en la resolució.

- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 1467/2010, notificada al Ministeri de Foment el 21 de maig de 2010, es va sol·licitar la concessió de nova pròrroga per un termini de 9 mesos per a dur a terme els tràmits pertinents per a l'aprovació i execució de les obres d'urbanització del Projecte de Construcció del nou accés a l'A3 (enllaç Godelleta). La Demarcació de Carreteres indica que s'haurà de sol·licitar el canvi de la titularitat de l'autorització, atès que s'havia produït cessió de la condició d'agent urbanitzador en ple de 7 de novembre de 2005, documentació que s'esmena per part de l'Ajuntament el 23 de juliol de 2010.
- El 26 de març de 2014 se subscriu conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Riba-roja de Túria i l'Ajuntament de Chiva per a desenvolupar el PAI UE1, 2 i 3 del sector Masia de Baló quant a l'obtenció dels terrenys i posterior execució del projecte de nou accés a l'A3 (enllaç Godelleta) a través del T.M de Chiva.
- El Director General de Carreteres, en data 20 d'octubre de 2015, emet resolució per la qual es denega la concessió de pròrroga de les obres autoritzades el 14 d'abril de 2008, per haver-se sol·licitat la pròrroga fora de termini, així com deixar sense efecte l'informe favorable de la Direcció General de 12 de març de 2004 per incompliment de la condició 3a.
- Amb data 23 de gener de 2019, l'Ajuntament sol·licita pròrroga de l'autorització de la Demarcació de Carreteres. El 3 de juny de 2019, té entrada en aquest Ajuntament contestació a dita en què es recull que *"Prèviament a l'emissió dels informes es requerirà un estudi de trànsit i capacitat en el qual s'analitzi la incidència dels desenvolupaments urbanístics en el nivell de servei de la carretera. En aquest estudi s'inclourà expressament l'anàlisi de la capacitat dels enllaços per a atendre la demanda d'eixida de la carretera en hores punta"*.
- En l'acord plenari de data 7 de novembre de 2016 s'acorda l'inici d'expedient expropiatori, amb la declaració d'Utilitat Pública i la necessària ocupació de les parcel·les afectades. L'Ajuntament va contractar al febrer de 2018 la redacció del Projecte d'Expropiació a l'empresa DESUELO, GESTION I REPRESENTACIÓ DEL SÒL, S.L. Havent-se presentat el mateix en data 19 de juliol de 2018. Havent-se efectuat les notificacions correctament de l'inici de tràmit d'expropiació a tots els propietaris de les parcel·les afectades, actualment l'Ajuntament està preparant aprovació del projecte d'expropiació i exposició al públic i notificació individualitzada de les fulles de valoració.
- El 25 de maig de 2020, la Confederació Hidrogràfica del Xúquer, relació a l'autorització per a construcció d'estructures de pas sobre la Rambla del Pedrís per a accés als terrenys del P.A.I. O.E. núm. 1, 2 i 3 de Masia del Baló de Riba-roja, fins i tot abocament d'aigües pluvials, termes municipals de Chiva i Riba-roja (N/R: 2005AP0192), informa que **l'autorització manca de vigència actualment**, atès que es va concedir DÍHUIT MESOS per a la seua execució, havent transcorregut àmpliament aquest termini, sent precís, en el cas d'estar interessats en la seua execució, sol·licitar una nova. Així com l'acord de *"No cursar noves liquidacions de cànon d'ocupació, atès que l'autorització de data 15/12/2008 per a la construcció de les infraestructures sobre la rambla del pedrís per a accés als terrenys del P.A.I. O.E. núm. 1, 2 i 3 de Masia del Baló en T.M. de Riba-Roja, ha quedat sense efecte, i la citada obra no s'ha efectuat, per la qual cosa, en el cas d'estar interessats en la seua construcció, s'hauria de sol·licitar una nova autorització."*

- En data 18 de novembre de 2020 es realitza per part de l'Ajuntament, nova sol·licitud d'autorització per part de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer per a construcció d'estructures de pas sobre la Rambla del Pedrís per a accés als terrenys del P.A.I. O.E. núm. 1, 2 i 3 de Masia del Baló de Riba-roja, fins i tot abocament d'aigües pluvials, termes municipals de Chiva i Riba-roja (València), en virtut de l'expedient N/R: 2005AP0192, amb núm. de registre (ORVE) REGAGE20e00005495046. La CHJ emet informe el 12 de març de 2021 en el qual estableix les següents consideracions a tindre en compte:
 - Respecte als punts d'abocament donen continuïtat a les aigües pluvials d'escolament de la zona i la que dona sobre el nou enllaç. No obstant això, s'haurà de dotar al nou col·lector dels elements pertinents per a reduir l'evacuació al mitjà receptor de sòlids gruixos i flotants, en funció de la seua ubicació, antiguitat i de la grandària d'àrea drenada.
 - A més, s'ha de tindre en compte que l'angle d'incidència de les conduccions en la seua incorporació al llit ha d'afavorir en la mesura del possible el flux de corrents circulants pel llit en aqueix punt, i no haurà d'envair la secció de pas de l'aigua del llit, havent de quedar integrats en el talús existent a fi de no suposar un obstacle per a la circulació del corrent.

I a aquests antecedents de fet, li són aplicable els següents

FONAMENTS DE DRET:

PRIMER. RÈGIM TRANSITORI

Segons estableixen les Disposicions transitòries primera i segona del DECRET LEGISLATIU 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge:

Disposició transitòria primera Règim transitori dels procediments iniciats amb anterioritat a la Llei 5/2014, de 25 de juliol

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interés comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagueren iniciat la seua informació pública abans del 20 d'agost de 2014, es continuaran tramitant conforme a la legislació anterior. No obstant això, el seu promotor o promotora podrà optar per reiniciar la seua tramitació acollint-se a les disposicions del present text refós, o prosseguir-la conforme a ella quan els tràmits ja realitzats siguin compatibles amb aquesta. [...]

Disposició transitòria segona Règim transitori dels procediments iniciats amb anterioritat a la Llei 1/2019, de 5 de febrer, o a la Llei 9/2019, de 23 de desembre

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interés comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagen iniciat la seua informació pública amb anterioritat al 8 de febrer de 2019, data d'entrada en vigor de la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, o

amb anterioritat a l'1 de gener de 2020, data d'entrada en vigor de la Llei 9/2019, de 23 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, es continuaran tramitant conforme a la legislació en vigor amb anterioritat a cadascuna d'aqueixes dates. No obstant això, qui els promou podrà optar per reiniciar la seua tramitació acollint-se a les disposicions de les noves lleis, o prosseguir-la conforme a elles quan els tràmits ja realitzats siguin compatibles. [...]

Així mateix, la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 5/2014, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, els programes aprovats amb anterioritat a aquesta Llei es regiran quant als seus efectes, compliment i extinció a la normativa que resultava d'aplicació abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

"Quarta. Programes aprovats

- 1. Els programes d'actuació adjudicats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present llei es regiran, quant als seus efectes, compliment i extinció, inclosa la seua duració i règim de pròrroques, per la normativa que li resultava d'aplicació abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.*
- 2. No obstant l'anterior, en el procediment de resolució o pròrroga del programa d'actuació integrada o aïllada no s'haurà de sol·licitar dictamen del Consell Superior de Territori i Urbanisme o òrgan que exercia les seues funcions."*

Per la seua part la Disposició Transitòria Quarta del Decret 67/2006, de 12 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (d'ara en avant ROGTU), estableix el règim transitori per als programes aprovats definitivament amb la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana (d'ara en avant LUV):

"Disposició transitòria quarta. Procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei Urbanística Valenciana, que han sigut objecte d'aprovació municipal, de manera expressa o implícita i amb caràcter provisional.

1. En els procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei Urbanística Valenciana, i aprovats per l'Ajuntament, però respecte dels quals no haguera recaigut aprovació definitiva de l'instrument de planejament que li acompanye amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, al compliment i execució del programa s'aplicarà el que es preveu en la Llei Urbanística Valenciana i el present Reglament, que regirà, formal i substantivament, l'aprovació definitiva dels nous instruments i actuacions següents:

- a) La tramitació i aprovació del projecte d'urbanització, quan s'haguera presentat avantprojecte juntament amb l'Alternativa Tècnica o quan de l'aprovació de l'instrument de planejament es deriven modificacions en aquest.*
- b) La prestació de garanties.*
- c) La signatura del contracte de programació.*
- d) La contractació i execució de les obres d'urbanització.*
- e) La redacció, contingut, tramitació i aprovació del projecte de reparcel·lació.*
- f) La retaxació de càrregues.**
- g) La imposició de quotes d'urbanització.*

Per tant, si bé el Ple de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, en sessió celebrada el dia 30 de juliol de 2002, va acordar inicialment el Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament de l'O.E. núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" i la Comissió Territorial d'Urbanisme aprova definitivament la reclassificació amb Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló, en sessió de 24 de febrer de

2004, no és fins al 31 de març de 2010 que la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, aprova definitivament la Modificació núm. 1 de l'Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló.

A la vista de l'anterior, atés que la Modificació núm. 1 de l'Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló es va aprovar estant vigent la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, i com vulga que les Disposicions transitòries primera i segona del DECRET LEGISLATIU 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, remetent a la legislació anterior tots els efectes de la tramitació dels programes aprovats sota l'anterior Llei, és pel que s'entén que la legislació aplicable al present expedient de retaxació és la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, així com el Decret del Consell 67/2006, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

D'igual manera es desprén de l'acord d'aprovació d'aquesta modificació, en el qual s'indica que la normativa aplicable és la Llei Urbanística Valenciana, Llei 16/2005, de 30 de desembre, encara que l'origen del document Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló seguira la tramitació i el procediment determinat en la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, Llei 6/2004, de 15 de novembre de la Generalitat (LRAU).

Aquesta modificació consisteix, precisament en la determinació sobre el planejament vigent del canvi en l'enllaç proposat per a donar accés al Sector Industrial Masia de Baló des de la A-3, la qual cosa suposa un ajust funcional respecte a l'aprovat i establert en el Pla Parcial Sector Masia de Baló aprovat definitivament per la CTU el 27 de febrer de 2004 i posteriorment per Resolució de la Directora General de Planificació i Ordenació del Territori en sessió de data 9 d'ajust de 2004. L'ajust funcional suposa trasllat de la rotonda intermèdia, de manera que la seua nova disposició permetia que el viari de servei cap al pont siga tangent a aquesta, desplaçant-se lleugerament cap a la rambla.

SEGON. NORMATIVA

La Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, en els seus apartats 3 i 4 de l'article 168, contempla la retaxació de les càrregues d'urbanització, establint:

"3. L'import màxim de les càrregues d'urbanització a què es refereix el punt 1 serà l'oferit en la proposició jurídic-econòmica sense que puga ser modificat a l'alça, excepte retaxació de càrregues. A aquest efecte, la retaxació de càrregues exigirà la tramitació d'un procediment administratiu específic amb notificació i audiència de tots els propietaris afectats. La retaxació de càrregues no podrà suposar modificació o increment en la part d'elles corresponent al benefici empresarial de l'urbanitzador per la promoció de l'actuació.

4. Només serà motiu de retaxació el transcurs de dos anys des de la presentació de la proposició jurídic-econòmica per motius no imputables a l'urbanitzador, i l'aparició de circumstàncies sobrevingudes que no hagueren pogut preveure's en el moment de la redacció d'aquesta.

Si el resultat de la retaxació superara el 20% de l'import de les càrregues previst en la Proposició jurídic-econòmica, la quantitat que excedisca d'aquest percentatge no podrà en cap cas repercutir-se als propietaris."

D'igual manera els articles 389 i següents del ROGTU, regulen la retaxació de càrregues i el seu procediment.

Article 389. Causes de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei Urbanística Valenciana)

Només serà motiu de retaxació de càrregues:

1. El transcurs de dos anys des de la presentació de la Proposició Jurídic-Econòmica sense que s'haja iniciat l'execució del Programa per motius no imputables a l'Urbanitzador. En aquest cas, la revisió de preus tindrà lloc automàticament, amb aplicació del que es disposa en l'article 104 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

2. Encara que no haja transcorregut el termini anterior, per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes d'interés general, imprevisibles o que no hagueren pogut ser contemplades en les bases de programació, o per canvis legislatius.

La primera qüestió a considerar és si el procediment de retaxació de càrregues d'urbanització contemplat en la legislació urbanística és aplicable als programes d'actuació integrades desenvolupades per Gestió Directa, com succeeix en el cas que ens ocupa.

Aquesta qüestió va ser suscitada, davant el Tribunal Constitucional, a fi d'interpretar, conforme a l'art. 128.4 de la Llei 16/2005, si regia o no, en la gestió directa, la limitació en la liquidació definitiva pel preu màxim a què es referia l'art. 127.2 e) de la LUV. Aquesta va ser resolta mitjançant Acte 204/2014, de data 22 de juliol de 2014, on s'expressava:

"Per això, en el cas d'una actuació realitzada per gestió directa no pot pretendre's que siga l'Administració, que actua en l'exercici d'una funció pública, la que assumisca els costos d'una actuació de transformació de la qual, previ compliment dels deures que pesen sobre ells, es beneficiaran els propietaris del sòl en tant que obtindran les plusvàlues derivades del procés de transformació urbanística."

D'igual forma el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, s'ha pronunciat sobre aquesta qüestió de manera clara i concisa, en innumbrables ocasions, reconeixent el dret de l'Administració de fer ús del procediment de Retaxació de Càrregues en les actuacions per Gestió Directa.

Prova d'això, és la Sentència de 10 de març de 2017, de la Sala contenciosa administrativa, núm. 173/2017, del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Secció Primera, Rec. 953/2012:

"TERCER.- Podria qüestionar-se si escau la retaxació de càrregues en aquells supòsits en els quals l'administració assumeix la gestió directa, com és el cas d'actuacions, ja que la figura de la retaxació apareix en el marc de les relacions entre l'urbanitzador i els propietaris, com un procediment derivat de l'equilibri contractual que implica, l'assumpció de la condició d'urbanitzador.

De fet, si llegim el precepte que integra els paràgrafs 3º i 4t de l'art. 168 de la LUV, ens adonem que la retaxació està pensada per a regular les circumstàncies econòmiques de la relació entre l'urbanitzador i els propietaris; per això, podríem inicialment pensar que, en els supòsits de gestió directa, no hi ha retaxació.

No obstant això, no ha sigut aquesta la voluntat del legislador valencià perquè l'art. 275 del ROGTU estableix que:

Els Programes de gestió directa es regiran per la normativa específica continguda en aquest capítol, que es completarà amb la següent:

En aquells aspectes relatius al planejament espacial, resultaran d'aplicació els preceptes que regulen la tramitació del pla corresponent.

En aquells aspectes relatius al Projecte d'Urbanització, al Projecte de Reparcel·lació i a l'execució de les obres d'urbanització, resultaran d'aplicació els preceptes que regulen la tramitació dels Programes de gestió indirecta i la seua execució.

Per aquesta via entenem que resulta aplicable a la gestió directa els preceptes de la retaxació i en concret l'art. 168, 3º i 4t de la LUV que estableixen el següent:"

En el mateix sentit la sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Sala contenciosa administrativa, sec. 1a, S 30-5-2017, núm. 425/2017, rec. 291/2014, Pte: Narbón Lainez, Edilberto José.

Per tant, es pot considerar que el **procediment de retaxació de càrregues d'urbanització contemplat en la legislació urbanística valència és aplicable als Programes d'Actuació Integrada desenvolupats per Gestió Directa.**

La **segona qüestió** a dilucidar és de quina manera s'aplica la retaxació de càrregues en els programes de gestió directa. Això és, si concorren els límits establits per als Programes de gestió indirecta o, per contra, té les seues pròpies excepcionalitats.

Aquesta problemàtica també ha sigut tractada en el citat Acte 204/2014, de data 22 de juliol de 2014, del Tribunal Constitucional, assenyalant:

"L'aprovació d'un Programa de gestió directa, per la seua pròpia naturalesa, no exigeix la incoació de concurs. Conseqüència d'això és que no és procedent la presentació de propostes ni de pliques segellades (art. 272.2 ROGTU). Simplement, l'Administració redactarà d'ofici la documentació tècnica i econòmica pròpia dels Programes i l'exposarà al públic (arts. 128.1 LUV i 271.1 ROGTU).

En coherència amb la naturalesa no concursal dels Programes de gestió directa, l'Administració podrà repercutir als propietaris la totalitat de les càrregues urbanístiques que resulten de la liquidació definitiva. És a dir, no estarà limitada per l'import que haja pogut estimar en la seua Proposició Jurídic-Econòmica, al contrari del que succeeix amb els Urbanitzadors privats, per als qui aqueixa estimació té caràcter de preu màxim. Per tant, concloem que en la gestió directa no resulta ser aplicable la limitació màxima del 20% repercutible en els propietaris prevista en l'art. 168 LUV, puix que no estem davant un procés concursal o de concurrència competitiva, principis tots ells fonamentals de la contractació pública"

D'igual manera, el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Sala del Contenciós, núm. 365/2016, de 03/05/2016, Rec. 1789/2011, on expressament estableix:

"No regeix per a la gestió directa la limitació en la liquidació definitiva pel preu màxim al qual es refereix l'article 127.2.e) d'aquesta Llei i 271 i següents del ROGTU en particular l'article 275 Normes d'aplicació supletòria en la gestió directa (en referència a l'article 128 de la Llei Urbanística Valenciana) Els Programes de gestió directa es regiran per la normativa específica continguda en aquest capítol, que es completarà amb la següent ... 2.En aquells aspectes relatius al Projecte d'Urbanització, al Projecte de Reparcel·lació i a l'execució de les obres d'urbanització, resultaran d'aplicació els preceptes que regulen la tramitació dels Programes de gestió indirecta i la seua execució. "

"Finalment l'administració tractant-se d'una gestió directa pot repercutir la totalitat de les càrregues d'urbanització previstes en la LUV, per als casos de gestió indirecta, podent retribuir-se per qualsevol de les maneres en ella previstos, sense que haja d'assumir els increments de costos derivats de càrregues no previstes en el moment de l'aprovació del Projecte d'urbanització o de la revisió de preus."

Per consegüent, **es pot considerar que l'administració tractant-se d'una gestió directa pot repercutir la totalitat de les càrregues d'urbanització previstes en la LUV**, per als casos de gestió indirecta, podent retribuir-se per qualsevol de les maneres en ella previstos en ella.

TERCER. PROCEDIMENT

Quant al procediment per a la tramitació de la retaxació de càrregues, caldrà estar al que estableixen els articles 390 al 392 del Decret 67/2006, de 12 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

L'article 389 del ROGTU, regula les causes de la retaxació de càrregues.

"Article 389. Causes de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei Urbanística Valenciana)

Només serà motiu de retaxació de càrregues:

- 1. El transcurs de dos anys des de la presentació de la Proposició Jurídic-Econòmica sense que s'haja iniciat l'execució del Programa per motius no imputables a l'Urbanitzador. En aquest cas, la revisió de preus tindrà lloc automàticament, amb aplicació del que es disposa en l'article 104 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny.*
- 2. Encara que no haja transcorregut el termini anterior, per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes d'interés general, imprevisibles o que no hagueren pogut ser contemplades en les bases de programació, o per canvis legislatius.*

S'ha redactat el projecte modificat d'aquest enllaç i es troba en tràmit d'aprovació, per la qual cosa és admissible la presentació d'una retaxació de càrregues donada l'existència d'un projecte modificat o complementari que la genera.

A la vista dels Projectes i Memòries, és evident que la retaxació de les càrregues respon a les causes que estableix la normativa urbanística vigent al moment d'aprovació del Programa d'Actuació Integrada, per tractar-se de qüestions sobrevingudes d'interés general.

S'entenen com a circumstàncies sobrevingudes d'interés general, entre altres, aquelles que una vegada adjudicat el Programa, i particularment en aquells supòsits en els quals s'aprova com a document integrant de l'Alternativa Tècnica un Pla Parcial que haja de ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme, l'emissió d'Informes Sectorials pot determinar una alteració important de les previsions inicials del Programa i a conseqüència del cost executió d'aquest, corresponent-se amb decisions de caràcter tècnic que provenen d'altres administracions.

Així mateix, els canvis normatius es recullen en l'article 389 del ROGTU, establint com a causa de modificació de les càrregues d'urbanització, l'entrada en vigor durant el procés d'execució del Programa corresponent que afecte diferents parts del projecte.

La retaxació no afecta exclusivament a l'import de l'obra civil, sinó que pot afectar a qualsevol de les partides d'un Programa d'Actuació Integrada, excepte el benefici de l'Agent Urbanitzador. En aquest sentit, podran incrementar-se els honoraris referents a la redacció dels projectes tècnics, així com els derivats de despeses de gestió i fins i tot els honoraris professionals que es generen a l'ajuntament en el procediment de programació pels informes tècnics i jurídics necessaris per a adoptar els acords administratius de programació, planejament i gestió (art. 168.1.e LUV).

Dit l'anterior procedeix exposar les partides que componen la retaxació de càrregues, totes elles sobrevingudes i d'interés general.

COST 1: BASSES DE LAMINACIÓ (repercutibles únicament a la UE1 i UE2)

Es tracta d'obres exigides en el tràmit d'aprovació definitiva del Pla Parcial per altres administracions, tal com es recull en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, de data 27 de febrer de 2004.

Aquest acord, recull els condicionants establits per la CHJ i la Divisió de Recursos Hídrics de la COPUT indicant, entre altres, que s'ha de certificar la capacitat i suficiència de l'EDAR, així com la preceptiva autorització de l'abocament d'aigües pluvials al barranc del Pedrís per part de Confederació Hidrogràfica del Xúquer. En data 23 de gener de 2004 s'emet informe per part dels Serveis Territorials de Medi Ambient, indicant el següent:

En data 15 de maig de 2003 s'emet informe per part de Confederació Hidrogràfica del Xúquer indicant que l'actuació haurà d'ajustar-se a totes les seues fases al que es disposa en la normativa específica vigent i, en particular, al Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües.

En data 30 d'abril de 2003 té entrada en aquest Servei Territorial escrit d'al·legacions de l'Ajuntament d'Aldaia indicant que l'abocament de pluvials sobre el barranc del Pedrís que es concreta en l'actuació pot suposar problemes d'inundació aigües avall a causa de l'estrenyiment d'aquest llit i a l'acumulació d'aigües provinents de la conca del Pozalet, Pla de Quart, barranc de la Saleta, drenatge de la A-3 (tram Oliveral-Saleta), ocasionalment transvasaments dels barrancs de Poyo i Gallego, a més del propi escolament del municipi. Així mateix, s'indica que per part de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer no s'escometen les obres de canalització necessàries per a evitar aquest problema pel que se sol·licita que es condicione l'aprovació de la present actuació a

l'execució de les **necessàries obres de defensa que eviten els problemes d'inundacions** aigües avall indicats, sent la solució finalment aprovada, l'execució de les basses de laminació, amb la corresponent adquisició de terrenys per a la seua implantació.

L'import TOTAL del **COST 1** ascendeix a **355.185,44 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 1 repercutible a la UE1 ascendeix a 147.055,76 € (sense IVA)

COST 2: CV-383 (VV6113)

Les obres de condicionament de la carretera CV-383 (VV-6113) de Cheste a Loriguilla, tram p.k. 10+500 al p.k. 12+300 tenen per objecte l'adequació del tram afectat amb les condicions necessàries establides pels condicionants de la Diputació de València i ADIF (propietari i afectat en zona de domini respectivament).

Durant la tramitació del PAI de la UE1, UE2 i UE3 de Masia de Baló, es va sol·licitar informe a la Diputació de València, ja que la delimitació del sector és contigua a la carretera CV-383, a més d'afectar-la amb la construcció d'una glorieta de connexió amb aquesta.

L'informe de l'Àrea de Carreteres de la Diputació indicava que per al desenvolupament del sector era necessari el condicionament de la carretera CV-383 a càrrec del sector, per al que s'havia de desenvolupar un projecte de construcció amb la conformitat de l'Àrea de Carreteres. L'actuació ha consistit en l'ampliació de la calçada existent entre la intersecció actual amb la carretera CV-374 i la glorieta d'accés al polígon industrial, amb una longitud total de l'eix de 1.737 m.

Es tracta, per tant, d'obres exigides en el tràmit d'aprovació definitiva del Pla Parcial per altres administracions, atés que la Comissió Territorial d'Urbanisme, de data 27 de febrer de 2004, va acordar supeditar l'aprovació de l'expedient a l'existència dels informes favorables, entre altres, del Servei de Vies i Obres de la Diputació de Carreteres i RENFE, i que a més ja van ser reconegudes a l'anterior urbanitzador en l'expedient de liquidació que es va tramitar a aquest efecte de l'expedient de resolució de la condició d'agent urbanitzador.

L'import TOTAL del **COST 2** ascendeix a **1.260.518,36 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 2 repercutible a la UE1 ascendeix a 416.046,48 € (sense IVA)

COST 3: EXECUCIÓ NOU ENLLAÇ A-3

En l'expedient de resolució de la condició d'agent urbanitzador, ja s'establia com a obres pendents la finalització de les obres del nou accés a l'A3 (Enllaç Godelleta).

El Director General de Carreteres, en data 20 d'octubre de 2015, emet resolució per la qual es denega la concessió de pròrroga de les obres autoritzades el 14 d'abril de 2008, per haver-se sol·licitat la pròrroga fora de termini, així com deixar sense efecte l'informe favorable de la Direcció General de 12 de març de 2004 per incompliment de la condició 3a, tenint en compte a més que, el Projecte redactat per l'enginyeria IVA LEYING i subscrita per l'enginyer José Juan Tejas Alaman, amb visat del Col·legi d'Enginyers de Camins Canales i Ports de València núm. 020932 és de 25 de juliol de 2005, per la qual cosa a causa dels canvis normatius, a fi d'obtenir una nova autorització, es requereix per part del Ministeri de Foment, l'actualització d'aquest projecte.

Per acord plenari de 29 de juliol de 2016 es va resoldre l'adjudicació a Polígon Més Va belar S. a. de la condició d'urbanitzador dels programes per al desenvolupament d'actuacions integrades de les Unitats d'Execució núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" i es va acordar assumir la gestió directa municipal fins a aconseguir la finalització de les obres d'urbanització i gestió urbanística de les tres unitats d'execució, no sent imputable l'increment de cost a l'actual agent urbanitzador (Ajuntament), que a més ja en 2010, i davant la inactivitat de l'agent urbanitzador anterior, va ser el propi Ajuntament va sol·licitar al Ministeri de Foment la pròrroga de l'autorització del projecte d'enllaç amb l'A-3. No obstant això, el Servei de Conservació i Explotació exigeix que siga "Polígon Més Va belar" qui sol·licite el canvi de titularitat i la pròrroga de l'autorització.

Es tracta, per tant, d'obres recollides en el PP i el PAI que s'han vist afectades per canvis normatius i exigències d'altres administracions i, per tant, no imputables a l'actual agent urbanitzador.

L'import TOTAL del **COST 3** ascendeix a **5.472.176,17 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 3 repercutible a la UE1 ascendeix a 1.806.145,55 € (sense IVA)

COST 4: DIRECCIÓ FACULTATIVA I CSS DE LES OBRES D'EXECUCIÓ NOU ENLLAÇ A-3

Aquests costos ja estaven inclosos en el programa, si bé es reflecteix l'augment de costos, a causa de l'increment del cost d'execució derivat del ja exposat en el cost 3.

L'import TOTAL del **COST 4** ascendeix a **114.000,00 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 4 repercutible a la UE1 ascendeix a 37.626,82 € (sense IVA)

COST 5: ACTUALITZACIÓ PROJECTE EXPROPIACIÓ NOU ENLLAÇ

Els treballs d'actualització s'han realitzat per l'Oficina Tècnica Municipal, per la qual cosa el cost és zero.

COST 6: REGISTRE DE LA PROPIETAT

En virtut de l'article 20.1 del reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al reglament per a l'execució de la llei hipotecària sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, "l'afecció caducarà als set anys de la seua data. No obstant això, si durant la seua vigència s'haguera elevat a definitiva el compte provisional de liquidació del projecte de reparcel·lació o compensació, aquesta caducitat tindrà lloc pel transcurs de dos anys, a comptar de la data de la constatació en el Registre de la Propietat del saldo definitiu, sense que, en cap cas, pugui el termini excedir de set anys des de la data originària de l'afecció".

Donat el temps transcorregut des de la inscripció de les càrregues, s'ha procedit a la cancel·lació de càrregues de parcel·les, per la qual cosa serà necessari realitzar inscripció. Sent els costos que es reflecteixen estimatius. L'import final, es compensarà en el compte de liquidació definitiva.

L'import TOTAL estimat del **COST 6** ascendeix a **3.000,00 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 6 repercutible a la UE1 ascendeix a 990,18 € (sense IVA)

COST 7: COSTOS D'EXPROPIACION

Atés que els valors de referència han de ser els del moment en el qual es realitza la mateixa, i sent que, com s'ha explicat en el cost 3, ha sigut necessària l'actualització del projecte de construcció, que a més estableix algunes variacions de traçat que modifiquen les parcel·les i superfícies a expropiar, es modificaran els imports d'expropiació. Dit això, en els costos que es mostren a continuació, s'inclouen els del projecte d'expropiació de 2021, ja que s'està realitzant actualment l'actualització dels costos per part de l'oficina tècnica municipal. L'import final, es compensarà en el compte de liquidació definitiva.

L'import TOTAL provisional del **COST 7** ascendeix a **451.960,41 €** (sense IVA)

L'import TOTAL provisional del COST 7 repercutible a la UE1 ascendeix a 149.173,98 € (sense IVA)

Es resumeixen a continuació, el total de costos objecte de retaxació imputables a la UE 1:

Bassa laminació	147.055,76 €
CV-383 (VV6113)	416.046,48 €
Enllaç A-3	1.806.145,55 €
Direcció obra Estimat	37.626,82
Actualització expropiació	0,00 €
Registre Propietat	990,18 €
Cost expropiació	149.173,98 €
TOTAL	1.827.643,33 €

A la vista de l'anterior, es considera que es donen les causes de retaxació establides en l'article 389 del ROGTU, per considerar-se que la seua aparició es deu a circumstàncies sobrevingudes d'interés general, imprevisibles o que no hagueren pogut ser contemplades en les bases de programació, o per canvis legislatius.

Finalment, el repartiment dels costos, no precisa de la modificació de la reparcel·lació, atés que es troben ja definits els percentatges de participació de les parcel·les privades, i si bé s'ha procedit a l'agrupació d'algunes parcel·les, això no afecta als coeficients de participació, que únicament s'agrupen. Sent la memòria de retaxació i el seu acord d'imposició, instruments suficients per al repartiment que habilita al gir de quotes. D'aquesta manera, únicament es procedirà a l'emissió del compte de liquidació definitiva una vegada acabades les obres, en la qual s'inclouran les càrregues ja suportades, les càrregues de retaxació i la liquidació si n'hi haguera i la regularització de despeses que procedisca.

QUART. SOBRE LA IMPOSICIÓ DE QUOTES

Dels costos objecte de retaxació, existeixen 3 que no estan subjectes a IVA, per la qual cosa, en la part que siga possible, es compensaran amb càrrec a l'aval, per a reduir el núm. de quotes dobles (amb i sense IVA).

Costos als quals no se'ls repercuteix l'IVA:

1. Aquells que deriven de l'expedient de liquidació amb l'Agent Urbanitzador, per als quals es va realitzar la compensació (bassa de laminació – imputable a la UE1 i UE2, i CV 838-VV6113).
2. L'import de les expropiacions necessàries per a l'execució del nou enllaç A3.

Sobre la base de l'Article 393 del Reglament d'Ordenació Efectes de la retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei Urbanística Valenciana), al punt 2 s'indica:

2n En cas que, per salvaguardar els drets de tercer de bona fe, siga impossible corregir la reparcel·lació per aplicació del nou coeficient de bescanvi, es procedirà a compensar en diners les diferències que resulten.

Donat el temps transcorregut des de la inscripció del Projecte de Reparcel·lació en el Registre de la Propietat, és previsible que existisquen drets constituïts a favor de tercers, **per la qual cosa en aquest cas procedeix el compensar en diners els imports resultants de la retaxació.**

El saldo resultant imputable a cada propietari genera una quota que es documenta en aquest mateix expedient i amb la seua mateixa tramitació i aprovació, de tal forma que aquesta quota no requerirà una nova aprovació posterior, sinó que **només requerirà la posada al cobrament per a la seua recaptació una vegada siga aprovada la present Retaxació.**

CINQUÉ. COMPTE DE LIQUIDACIÓ DEFINITIVA

La liquidació definitiva de la reparcel·lació tindrà lloc quan es concloga la urbanització d'unitat d'execució. Aquesta liquidació tindrà exclusivament efectes econòmics.

Si, amb posterioritat a la liquidació definitiva, es produïren noves resolucions administratives o judicials, amb efecte sobre els interessos econòmics de les persones afectades, l'execució de les mateixes haurà de produir-se en un expedient nou i diferent.

En la liquidació definitiva, es tindran en compte els defectes o excessos que deriven dels conceptes inclosos en la present memòria de retaxació, com ara import final d'adjudicació de les obres, i si escau, la liquidació de la mateixa (fins a un màxim d'un 10%), els honoraris corresponents a l'adjudicació de la Direcció Facultativa, Coordinació de Seguretat i Salut, actualització del projecte d'expropiació, pagament d'expropiacions, costos registrals i publicacions.

Finalment, indicar que es té constància de la presentació en breu del Document Inicial Estratègic per a la requalificació a sòl industrial, del sòl vacant previst inicialment en el planejament per a l'ampliació del cementeri privat "Jardí de Sant Jaume", i que no s'ha materialitzat després de més de 20 anys de funcionament, excepte unes obres d'urbanització executades i actualment sense ús, la qual cosa ha determinat la generació d'un **paisatge inacabat i degradat**, just en el punt d'accés a la zona industrial.

Si es produïra l'aprovació d'aquesta iniciativa, el compte de liquidació definitiva recollirà la participació d'aquest àmbit en els costos d'execució del Nou Enllaç A-3.

SISÉ. ÒRGAN COMPETENT

La present retaxació de càrregues es tramita a l'empara de la LUV, per la qual cosa de conformitat de l'article 130 d'aquesta, l'òrgan competent per a l'aprovació i adjudicació de programes, que inclou la proposició jurídic-econòmica. Sent la retaxació una modificació de condicions del programa, correspon la seua aprovació al Ple.

SETÉ. SOBRE LA DOCUMENTACIÓ OBRANT EN L'EXPEDIENT

- Antecedents
- Memòria de retaxació de càrregues, redactada per l'oficina tècnica municipal
- Projecte de nou enllaç
- Informació registral de les finques afectades

Vist l'informe conjunt de l'Arquitecta Municipal i del departament jurídic de data 15 de maig de 2023, nota de conformitat de la secretària municipal de data 15 de maig de 2023 i Informe de fiscalització de data 16 de maig de 2023.

I, sobre la base de tot això

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per 11 vots a favor del PSOE i 10 abstencions (4 PP, 2 CS, 1 COMPROMÍS MUNICIPAL, 1 EUPV-ERPVS:SE, 1 PODEMOSRIBA-ROJAPOT i 1 VOX), va acordar:

PRIMER.- Iniciar el procediment RETASACION DE CÀRREGUES del Sector Masia de Baló UE1, donant Audiència als interessats, amb publicació de l'inici del procediment en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana , per acabe de QUINZE DIES.

SEGON.- Notificar als interessats.

Àudio: 01.mp3

Vídeo: <http://videople.es/5518>

2.- Urbanisme, 2790/2023/GEN, ACORD RELATIU A L'EXPEDIENT DE RETAXACIÓ DE CÀRREGUES D'UE 2 DEL SECTOR MASIA DE BALÓ

PROPOSTA D'INICI DEL PROCEDIMENT DE RETASACION DE CÀRREGUES DEL SECTOR MASIA DE BALÓ UE2

Vista la Resolució 1619/2023 de data 17 d'abril de 2023, per la qual s'inicia el tràmit per a l'aprovació de l'ACTUALITZACIÓ DEL PROJECTE DE CONSTRUCCIÓ DE "NOU ACCÉS A la A-3 (ENLLAÇ GODELLETA)", de data desembre de 2022, redactat per VIELCA ENGINYERS S.A.

Vista la Provisió d'Alcaldia de data 14 d'abril de 2023, per la qual es disposa la incoació d'expedient per a INICI DEL PROCEDIMENT DE RETASACION DE CÀRREGUES DEL SECTOR MASIA DE BALÓ UE2, i sobre la base dels següents:

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER: El Ple de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, en sessió celebrada el dia 30 de juliol de 2002, va acordar entre altres assumptes aprovar inicialment el Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament de l'O.E. núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ".

- El PAI de l'O.E. Núm. 1, del Sector MASIA BELE va ser presentat per la mercantil URBANITZADORA BELE PLUS, S. a., acordant-se en aquest ple que la gestió seria indirecta.
- El PAI de l'O.E. Núm. 2 del Sector MASIA BELE va ser presentat per POLIGONO MES BELE, S. a., acordant-se en aquest ple que la gestió seria indirecta.
- El PAI de l'O.E. Núm. 3 del Sector MASIA BELE va ser presentat per l'AGRUPACIÓ D'INTERES URBANISTICO PLA DE QUART. Així mateix, es va acordar que la gestió siga indirecta.

Aquests Programes s'aproven provisionalment per acord plenari de data 30 de juliol de 2002. La Comissió Territorial d'Urbanisme aprova definitivament la reclassificació amb Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló, en sessió de 24 de febrer de 2004.

SEGON: L'execució de les obres de la Fase I de remodelació de l'enllaç de Godelleta de l'autovia A3, P.K. 337 M.I. en els T.M. de Chiva i Riba-roja de Túria, comptava amb autorització de la Demarcació de Carreteres de 12 de març de 2004.

TERCER: Els projectes de reparcel·lació han sigut aprovats mitjançant les Resolucions:

- Resolució d'Alcaldia 1080/05 de 19 de maig de 2005 d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació Voluntària de la UE 1 del Sector Masia de Baló
- Resolució d'Alcaldia 1081/05 de 19 de maig de 2005 d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació Voluntària de la UE 2 del Sector Masia de Baló
- Resolució d'Alcaldia 1082/05 de 19 de maig de 2005 d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació Voluntària de la UE 3 del Sector Masia de Baló

Els propietaris han pagat la totalitat de les quotes derivades d'aquesta.

QUART: L'acta de recepció parcial de les obres d'urbanització del polígon industrial sector Masia Va belar de data 7 d'octubre de 2008, on s'exposen que han procedit a la inspecció detallada de les **OBRES D'URBANITZACIÓ INTERIOR DEL POLÍGON INDUSTRIAL MASIA BELE**, trobant-les excepte vicis ocults i defectes esmentats en l'Annex 1, en bon estat i de conformitat amb les prescripcions tècniques i administratives degudament aprovades que han servit de base a la seua contractació i execució, per la qual cosa es donen per rebudes les obres d'urbanització descrites seguidament:

- Vials.
- Enllumenat públic (mancant els punts de llum afectes pels desviaments de mitjana tensió).
- Clavegueram.
- Xarxa de pluvials.
- Xarxa d'aigües potables.

- Instal·lació Elèctrica.
- Instal·lació de Telefonía.

La recepció d'aquestes obres permet la posada en funcionament dels serveis bàsics necessaris per a la implantació de les empreses en el present sector. Els defectes descrits en l'Annex 1 hauran de ser resolts per l'Agent Urbanitzador en el termini màxim d'un any.

Annex 1. Recepció Parcial Urbanització Masia Bele.

Els avals depositats davant l'Ajuntament hauran de garantir el correcte acabat de les obres pendents de finalització, que són:

- Enllaç amb l'autovia A-3.
- Conducció d'aigües potables segons modificat de projecte per a anellat de la xarxa municipal.
- Zones Verdes, inclosos els vials per als vianants interiors a aquestes.
- Arbratge plantat en els escocells.
- Desviaments elèctrics per a alliberament de parcel·les afectes pels seus vols (el termini màxim fixat per a l'execució d'aquests desviaments es fixa en dos mesos).
- Depuradora d'aigües fecals.
- Qualsevol capítol no inclòs en l'acta de recepció parcial.

L'acceptació de la recepció parcial per part de l'Agent Urbanitzador suposa, entre altres:

- Posada en funcionament i assumpció dels costos de funcionament de l'EDAR fins que haja sigut comprovat el correcte funcionament d'aquesta, moment en el qual serà entregada a l'Ajuntament per a la seua possible recepció.
- Assumpció dels costos derivats de la liquidació del Cànon d'Abocaments de Confederació Hidrogràfica del Xúquer en relació amb l'Abocament de l'EDAR. L'agent urbanitzador serà l'encarregat de tramitar l'autorització d'abocament, així com la legalització de l'EDAR.
- Aportar el projecte modificat per a l'enllaç amb l'A-3 en el termini màxim d'un mes.
- El còmput del termini de garantia d'un any no es considerarà iniciat fins a la finalització de les obres descrites en aquest Annex.

CINQUÉ: La Comissió Territorial d'Urbanisme de València, en sessió celebrada el 31 de març de 2010, aprova definitivament la Modificació núm. 1 de l'Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló.

SISÉ: L'informe dels serveis tècnics de l'Ajuntament de data 26 d'octubre de 2010, s'estableixen les deficiències que persisteixen encara:

PRIMER.- En relació amb l'enllaç amb l'A-3: L'Ajuntament està realitzant les següents gestions:

- L'Ajuntament, davant la inactivitat de l'urbanitzador, ha sol·licitat al Ministeri de Foment la pròrroga de l'autorització del projecte d'enllaç amb l'A-3. No obstant això, el Servei de Conservació i Explotació exigeix que siga "Polígon Més Va belar" qui sol·licite el canvi de titularitat i la pròrroga de l'autorització.
- Es procedirà a l'aprovació del Projecte d'Execució de l'Enllaç amb l'A-3.
- Se subscriurà un conveni amb l'Ajuntament de Chiva per a l'adquisició dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres segons el pla i llistat d'expropiacions que figuren en el projecte.

SEGON.- En relació amb la conducció d'aigües potables segons modificat per a anellat de la xarxa municipal: Segons consta en aquest Ajuntament es disposa ja dels permisos de la Conselleria de Medi Ambient que autoritzen l'execució de les obres, per la qual cosa no es considera existeix ja cap impediment per a l'inici de les obres.

TERCER.- En relació amb l'execució de les zones verdes: Citen en l'escrit la recepció de les zones verdes realitzada in situ per la regidora delegada. No obstant això, no obra oferiment formal de les mateixes a aquest Ajuntament ni cap document acreditatiu. Citen així mateix la revisió de l'arbratge per a la següent primavera.

QUART.- En relació amb els desviaments elèctrics: Es desconeix els terminis previstos per a l'execució dels mateixos i els permisos pendents de resolució, o si per contra ja obren tots ells com a favorables.

CINQUÈ.- En relació amb la depuradora d'aigües fecals: Es desconeix si l'estació depuradora està totalment executada o queda pendent obra a realitzar. L'agent urbanitzador havia de posar en funcionament la mateixa, assumint els costos corresponents al seu funcionament fins a la recepció per part d'aquest Ajuntament. Adjunt a aquest informe s'inclouen les factures elèctriques que han sigut remeses a aquest Ajuntament i en relació amb la despesa elèctrica de la citada.

SETÉ: Després de múltiples requeriments a l'Agent Urbanitzador, per a la finalització de les obres, conforme al recollit en l'acta de recepció parcial, per acord plenari de 15 d'abril de 2015, s'inicia expedient de resolució de l'adjudicació de la condició d'agent urbanitzador del PAI a la mercantil POLÍGON MASIA DE BALÓ SA, proposant la confiscació de l'aval constituït en garantia de l'execució de les tres Unitats del sector: UE núm. 1, 2 i 3 i disposant la liquidació de les obres executades.

Estimades parcialment les al·legacions presentades, per Acord Plenari de 18 de gener de 2016, es declara caducat l'expedient de resolució de l'adjudicació de la UE núm. 1, 2 i 3 del sector Masia Va belar i s'acorda iniciar nou expedient de resolució per incompliment de l'adjudicació de la condició d'Agent Urbanitzador dels Programes corresponents a cadascuna de les tres Unitats d'execució del sector Masia de Baló, amb fonament en els informes emesos, concedint a l'Urbanitzador i als altres interessats el termini de 20 dies perquè puguin presentar al·legacions

Per Acord Plenari d'11 d'abril de 2016, es desestimen les al·legacions presentades per "Polígon Més de Baló SA." de data 25 de febrer, "Polígon Més de Baló SA." de data 14 de març, "Hidraqua Gestió integral d'aigües de Llevant SA." de data 22 de febrer, "Bankia SA." de 25 de febrer i "Bankia SA." de 5 d'abril totes del present any, sobre la base dels fonaments continguts en l'Informe del Sr. Arquitecte Municipal de data 8 d'abril del present, se sol·licita al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, amb remissió de l'expedient, el preceptiu informe respecte a la resolució de l'adjudicació del Programa a "Polígon Més Va belar SA." com a Agent Urbanitzador, suspendre el termini per a resoldre fins a l'emissió del citat informe o la finalització del temps per a emetre el mateix i ampliar, per a quan finalitze la suspensió, el termini de resolució i notificació de l'expedient, per un període addicional de tres mesos donada l'especial i complexa tramitació de les notificacions a efectuar als interessats.

Rebut el 30 de juny de 2016, amb registre d'entrada núm. 009915 el dictamen emés pel Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en el qual conclou que "...procedeix que el Ple de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria acorde resoldre l'adjudicació dels citats programes d'actuació i els convenis urbanístics, declarant extingida la condició d'agent urbanitzador de la mercantil "POLÍGON MES VA BELAR, S. a.", respecte dels programes d'actuació integrada de les Unitats d'Execució núm.. 1,2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" del terme municipal d'aquesta localitat".

HUITÉ: Per acord plenari de 29 de juliol de 2016 es va resoldre l'adjudicació a Polígon Més Va belar S. a. de la condició d'urbanitzador dels programes per al desenvolupament d'actuacions integrades de les Unitats d'Execució núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" del terme municipal de Riba-roja de Túria , declarant l'incompliment culpable de la mercantil.

En aqueix mateix acord es va procedir a la liquidació dels convenis-contractes d'execució, conforme a la totalitat de les obres executades, les quotes recaptades i els perjudicis originats a l'administració, proposant l'execució dels avals depositats per l'urbanitzador pels imports corresponents a aquestes liquidacions.

Així mateix, es va acordar assumir la gestió directa municipal fins a aconseguir la finalització de les obres d'urbanització i gestió urbanística de les tres unitats d'execució del sector Masia de Baló.

NOVÉ: Entre les **obres pendents d'executar**, la més important per la seua envergadura són les del Nou Accés a la A-3 (Enllaç Godella). El projecte aprovat provisionalment i sobre el qual va presentar l'urbanitzador la plica i li va ser adjudicada la urbanització contenia unes obres d'accés a la A-3 més limitades que les que van ser objecte d'autorització pel ministeri de foment i van permetre l'aprovació definitiva de l'instrument d'ordenació urbanística.

Així, el cost de les obres inicialment previstes per a l'Accés a la A-3 segons la plica aprovada i repercutida als propietaris, per la qual cosa ha de ser deduït del total a pagar pels propietaris, ascendia al següent import:

Cost Enllaç A-3 (segons Plica)	1.921.642,20 €
Costos Indirectes i Benefici Urbanitzador	
15,00%	288.246,33 €
TOTAL COST ENLLAÇ A-3 PLICA	2.209.888,53 €

No obstant això, les obres del Nou Accés a la A-3 incloses en l'aprovació definitiva del Pla Parcial de sector Masia de Baló i autoritzades pel Ministeri de Foment, són les incloses en el Projecte redactat per l'enginyeria IVA LEYING i subscrita per l'enginyer José Juan Tejas Alamán, amb visat del Col·legi d'Enginyers de Camins Canals i Ports de València núm. 020932 de 25 de juliol de 2005.

El cost de les obres incloses en aquest projecte, sense incloure ni costos indirectes ni benefici de l'urbanitzador, per tractar-se de gestió directa, és el següent:

Cost Enllaç A-3 (projecte aprovat)	4.103.664,45 €
------------------------------------	----------------

Expropiacions (m²)	
42.021,00	9,60 €
TOTAL COST ENLLAÇ A-3	4.507.066,05 €

El projecte d'Accés a la A-3 ha sigut aprovat definitivament declarant la utilitat pública i necessària ocupació per a l'inici de l'expedient expropiatori per acord plenari de 7 de novembre de 2016.

En el procediment contradictori tramitat per a la resolució de l'adjudicació de la condició d'urbanitzador, respecte a la liquidació de les obres, es va posar de manifest l'existència d'obres executades i que no constaven en l'adjudicació per resultar imprevisibles en aquest moment. Es tracta d'obres exigides en el tràmit d'aprovació definitiva del Pla Parcial per la Confederació Hidrogràfica del Xúquer referent a l'evacuació d'aigües pluvials i per la Diputació Provincial de València referent al condicionament de la confrontant CV-383.

L'import d'aquestes obres addicionals executades que resultaven imprevisibles en el moment de l'adjudicació és el següent:

Núm	Concepte	Import
3.1	Condicionament de la CV-383 (VV6113) de Cheste a Loriguilla. Tram PK 10+500 al 12+300	- 1.260.518,36 €
3.2	Obres Bassa de Laminació	- 306.681,44 €
3.3	Adquisició de terrenys per a Bassa de Laminació	- 48.504,00 €
	TOTAL IMPORT OBRES ADDICIONALS	-1.615.703,80 €

Tal com es reflectia en la modificació de la reparcel·lació que es va iniciar en 2016, la diferència entre els imports pagats pels propietaris de les unitats d'execució 1, 2 i 3, i el cost de les obres efectivament realitzades, llança un saldo al seu favor de 594.184,73 €, conforme al següent desglossament:

CONCEPTE	DETALL	IMPORT
Obres pagades per propietaris i no executades	Cost Enllaç A-3 (segons Plica)	2.209.888,53 €
Obres imprevisibles i si executades	Bassa de Laminació OBRES	-306.681,44 €
	Bassa de Laminació TERRENYS	-48.504,00 €
	Condicionament carretera Dipu	-1.260.518,36 €
SALDO PROVISIONAL A favor DELS PROPIETARIS		594.184,73 €

DÈCIM: En la Tresoreria Municipal es van depositar per part de la mercantil POLIGONO MES VA BELAR, S. a. en data 11 de maig de 2005, com a garantia del compliment de les obligacions derivades de la condició d'Agent Urbanitzador del Sector MASIA VA BELAR, els avals que es relacionen

SECTOR MASIA VA BELAR	IMPORT
UE 1	875.058,80 €
UE 2	838.409,05 €

UE 3	243.499,31 €
------	--------------

Mitjançant requeriment efectuat per la Tresoreria Municipal en data 17 d'agost de 2016, notificat tant a l'Agent Urbanitzador de les UE del Sector MASIA DE BALÓ com a l'entitat avaladora BANKIA, es va requerir perquè INGRESSAREN dins dels terminis assenyalats en l'article 62.2 de la Llei General Tributària, l'import de la liquidació que derivava de la valoració tècnica efectuada i de l'acord plenari de data 29 de juliol de 2016

SECTOR MASIA VA BELAR	IMPORT
UE 1	339.471,35 €
UE 2	589.664,10 €
UE 3	346.347,45 €

En data 26 de setembre de 2016 es presenta recurs de reposició per BANKIA S.A. contra el requeriment efectuat per la Tresoreria Municipal en data 17 d'agost de 2016 en relació a l'execució de la garantia de la UE 3 del Sector MASIA DE BALÓ, sol·licitant l'emissió de nou requeriment per l'import avalat que ascendeix a 243.499,31 €, al·legant que com a avalador només ha de respondre fins al total de l'import avalat sense que pugui estendre's la seua responsabilitat fins a l'import total de la liquidació requerida de 346.347,45. Aquest recurs es va estimar parcialment per Resolució d'Alcaldia núm. 2604/2016, limitant la garantia de l'avalador a l'import de l'aval, seguint el procediment de recaptació via executiva per la resta pendent de **102.848,14 €** contra l'Agent Urbanitzador.

data 5 d'octubre de 2016, mitjançant transferència bancària per part de l'entitat avaladora BANKIA es van fer efectius els ingressos corresponents a les UE 1 i 2. Respecte a la UE 3 l'ingrés es va realitzar per l'import de l'aval de 243.499,31 €, **quedant la resta pendent d'ingrés per import de 102.848,14€.**

En data 7 de novembre de 2016, es va dictar per la Tresoreria Municipal Provisió de Constrenyiment a l'efecte de fer efectiu el cobrament del deute pendent de 102.848,14 € corresponent a la UE 3, notificant-se la mateixa a l'Agent Urbanitzador en data 18 de novembre de 2016.

En relació amb els avals depositats en la Tresoreria Municipal, i en virtut del referenciat procediment, en data 5 d'octubre de 2016 es cancel·len parcialment els avals corresponents a les UE 1 i UE 2, i totalment el corresponent a la UE 3, segons el següent detall:

	importe aval	executat	pte executar	en constrenyiment
UE1	875.058,80 €	339.471,35 €	- €	- €
UE2	838.409,05 €	589.664,10 €	- €	- €
UE3	243.499,31 €	243.499,31 €	102.848,10 €	136.142,79 €

A data de la present, conforme a informe emés per la Recaptadora Municipal, figura pendent de pagament el deute requerit mitjançant Provisió de Constrenyiment corresponent a la UE 3, la qual **ascendeix a un total de 136.142,79 €.**

OBLIGACIONS RECONEGUDES AMB CÀRREC A L'AVAL: Les quantitats següents són imputables de manera proporcional a cadascuna de les 3 unitats d'execució sobre la base dels següents percentatges:

SECTOR MASIA VA BELAR	PERCENTATGE
UE 1	33,0060%
UE 2	46,7137%
UE 3	20,2803%

1. SOTERRANIZACION ESTESES ELECTRICOS DE MITJANA TENSION MASIA BELE: **56.256,89 € (imputables únicament a la UE2 i UE3)**
2. DESMUNTATGE LÍNIES AREAS MITJANA TENSION MASIA BELE: **11.393,36 €**
3. REDACCIÓ PROJECTE EXPROPIACION TASACION TERRENYS AFECTATS OBRES ENLLAÇ SECTOR INDUSTRIAL SI MASIA BELE AMB A3: **7.865,00 €**
4. OBRES DE SANEJAMENT: **186.300,26 €**
5. ESTUDI DE TRÀNSIT ACCÉS VA BELAR: **6.776,00 €**
6. HONORARIS ACTUALITZACIÓ PROJECTE D'EXPROPIACIÓ: **5.082,00 €**
7. HONORARIS ACTUALITZACIÓ PROJECTE CONSTRUCCIÓ NOU ENLLAÇ: **86.212,50 €**
8. ACTUALITZACIÓ PROJECTE D'EXPROPIACIÓ 2023: **Oficina Tècnica Municipal**

Pel que, excepte millor criteri de la Intervenció Municipal (*), els **costos fins ara imputats a l'aval ascendeixen a la quantitat de 359.892,07 €, quedant per tant disponible 948.885,48 €, dels quals, a la UE2, corresponen 405.974,30 €.**

ONZÉ: Es procedeix a l'inici de la modificació de la reparcel·lació:

- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 2970/2016 de 16 de desembre, es resol aprovar inicialment la modificació dels comptes de liquidació provisional i memòria de quotes corresponent a la unitat d'execució núm. 1 del sector Masia Va belar, en la qual es reflecteixen els costos de les obres necessàries per a la terminació i connexió de l'actuació i que van resultar imprevisibles en el moment de l'actuació i es dedueixen els imports ja efectivament suportats pels propietaris, així com obrir un període d'informació pública d'un mes amb publicació en el DOCV, en el BOP i en un diari no oficial d'àmplia difusió.
- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 2971/2016 de 16 de desembre, es resol aprovar inicialment la modificació dels comptes de liquidació provisional i memòria de quotes corresponent a la unitat d'execució núm. 2 del sector Masia Va belar, en la qual es reflecteixen els costos de les obres necessàries per a la terminació i connexió de l'actuació i que van resultar imprevisibles en el moment de l'actuació i es dedueixen els imports ja efectivament suportats pels propietaris, així com obrir un període d'informació pública d'un mes amb publicació en el DOCV, en el BOP i en un diari no oficial d'àmplia difusió.
- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 3018/2016 de 21 de desembre, es resol aprovar inicialment la modificació dels comptes de liquidació provisional i memòria de quotes corresponent a la unitat d'execució núm. 3 del sector Masia Va belar, en la qual es reflecteixen els costos de les obres necessàries per a la terminació i connexió de l'actuació i que van resultar imprevisibles en el moment de l'actuació i es dedueixen els imports ja

efectivament suportats pels propietaris, així com obrir un període d'informació pública d'un mes amb publicació en el DOCV, en el BOP i en un diari no oficial d'àmplia difusió. Consten al·legacions en els diferents procediments, que es troben pendents de resoldre.

DOTZÉ: En relació a les obres del Nou Accés a la A-3 (Enllaç Godelleta):

- Mitjançant Resolució d'Alcaldia núm. 2929/08 de 12 de desembre de 2008 es resol iniciar la tramitació del Projecte de Construcció del nou accés a l'A3 (enllaç Godelleta) presentat per Polígon Més Va belar, S. a., sotmetent-ho a informació pública mitjançant edicte publicat en el DOGV per termini de dies i en un diari de major difusió provincial perquè els interessats puguin consultar i presentar al·legacions i suggeriments a aquest.
- El Director General de Carreteres emet Resolució de 14 d'abril de 2008 d'autorització del projecte de nou accés a l'A3 per reordenació de l'enllaç de Godelleta. Amb data 7 de juliol de 2009, la Demarcació de Carreteres autoritza concessió de pròrroga de 9 mesos al termini inicial de 18 mesos fixat en la resolució.
- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 1467/2010, notificada al Ministeri de Foment el 21 de maig de 2010, es va sol·licitar la concessió de nova pròrroga per un termini de 9 mesos per a dur a terme els tràmits pertinents per a l'aprovació i execució de les obres d'urbanització del Projecte de Construcció del nou accés a l'A3 (enllaç Godelleta). La Demarcació de Carreteres indica que s'haurà de sol·licitar el canvi de la titularitat de l'autorització, atès que s'havia produït cessió de la condició d'agent urbanitzador en ple de 7 de novembre de 2005, documentació que s'esmena per part de l'Ajuntament el 23 de juliol de 2010.
- El 26 de març de 2014 se subscriu conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Ribarroja de Túria i l'Ajuntament de Chiva per a desenvolupar el PAI UE1, 2 i 3 del sector Masia de Baló quant a l'obtenció dels terrenys i posterior execució del projecte de nou accés a l'A3 (enllaç Godelleta) a través del T.M de Chiva.
- El Director General de Carreteres, en data 20 d'octubre de 2015, emet resolució per la qual es denega la concessió de pròrroga de les obres autoritzades el 14 d'abril de 2008, per haver-se sol·licitat la pròrroga fora de termini, així com deixar sense efecte l'informe favorable de la Direcció General de 12 de març de 2004 per incompliment de la condició 3a.
- Amb data 23 de gener de 2019, l'Ajuntament sol·licita pròrroga de l'autorització de la Demarcació de Carreteres. El 3 de juny de 2019, té entrada en aquest Ajuntament contestació a dita en què es recull que *"Prèviament a l'emissió dels informes es requerirà un estudi de trànsit i capacitat en el qual s'analitzi la incidència dels desenvolupaments urbanístics en el nivell de servei de la carretera. En aquest estudi s'inclourà expressament l'anàlisi de la capacitat dels enllaços per a atendre la demanda d'eixida de la carretera en hores punta"*.
- En l'acord plenari de data 7 de novembre de 2016 s'acorda l'inici d'expedient expropiatori, amb la declaració d'Utilitat Pública i la necessària ocupació de les parcel·les afectades. L'Ajuntament va contractar al febrer de 2018 la redacció del Projecte d'Expropiació a l'empresa DESUELO, GESTION I REPRESENTACIÓ DEL SÒL, S.L. Havent-se presentat el mateix en data 19 de juliol de 2018. Havent-se efectuat les notificacions correctament de l'inici de tràmit d'expropiació a tots els propietaris de les parcel·les afectades, actualment l'Ajuntament està preparant aprovació del projecte d'expropiació i exposició al públic i notificació individualitzada de les fulles de valoració.

- El 25 de maig de 2020, la Confederació Hidrogràfica del Xúquer, relació a l'autorització per a construcció d'estructures de pas sobre la Rambla del Pedrís per a accés als terrenys del P.A.I. O.E. núm. 1, 2 i 3 de Masia del Baló de Riba-roja, fins i tot abocament d'aigües pluvials, termes municipals de Chiva i Riba-roja (N/R: 2005AP0192), informa que **l'autorització manca de vigència actualment**, atés que es va concedir DÍHUIT MESOS per a la seua execució, havent transcorregut àmpliament aquest termini, sent precís, en el cas d'estar interessats en la seua execució, sol·licitar una nova. Així com l'acord de *"No cursar noves liquidacions de cànon d'ocupació, atés que l'autorització de data 15/12/2008 per a la construcció de les infraestructures sobre la rambla del pedrís per a accés als terrenys del P.A.I. O.E. núm. 1, 2 i 3 de Masia del Baló en T.M. de Riba-Roja, ha quedat sense efecte, i la citada obra no s'ha efectuat, per la qual cosa, en el cas d'estar interessats en la seua construcció, s'hauria de sol·licitar una nova autorització."*
- En data 18 de novembre de 2020 es realitza per part de l'Ajuntament, nova sol·licitud d'autorització per part de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer per a construcció d'estructures de pas sobre la Rambla del Pedrís per a accés als terrenys del P.A.I. O.E. núm. 1, 2 i 3 de Masia del Baló de Riba-roja, fins i tot abocament d'aigües pluvials, termes municipals de Chiva i Riba-roja (València), en virtut de l'expedient N/R: 2005AP0192, amb núm. de registre (ORVE) REGAGE20e00005495046. La CHJ emet informe el 12 de març de 2021 en el qual estableix les següents consideracions a tindre en compte:
 - Respecte als punts d'abocament donen continuïtat a les aigües pluvials d'escolament de la zona i la que dona sobre el nou enllaç. No obstant això, s'haurà de dotar al nou col·lector dels elements pertinents per a reduir l'evacuació al mitjà receptor de sòlids gruixos i flotants, en funció de la seua ubicació, antiguitat i de la grandària d'àrea drenada.
 - A més, s'ha de tindre en compte que l'angle d'incidència de les conduccions en la seua incorporació al llit ha d'afavorir en la mesura del possible el flux de corrents circulants pel llit en aqueix punt, i no haurà d'envair la secció de pas de l'aigua del llit, havent de quedar integrats en el talús existent a fi de no suposar un obstacle per a la circulació del corrent.

I a aquests antecedents de fet, li són aplicable els següents

FONAMENTS DE DRET:

PRIMER. RÈGIM TRANSITORI

Segons estableixen les Disposicions transitòries primera i segona del DECRET LEGISLATIU 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge:

Disposició transitòria primera Règim transitori dels procediments iniciats amb anterioritat a la Llei 5/2014, de 25 de juliol

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interés comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagueren iniciat la seua informació pública abans del 20 d'agost de 2014, es continuaran tramitant conforme a la legislació anterior. No obstant això, el seu promotor o

promotora podrà optar per reiniciar la seua tramitació acollint-se a les disposicions del present text refós, o prosseguir-la conforme a ella quan els tràmits ja realitzats siguin compatibles amb aquesta. [...]

Disposició transitòria segona Règim transitori dels procediments iniciats amb anterioritat a la Llei 1/2019, de 5 de febrer, o a la Llei 9/2019, de 23 de desembre

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interés comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagen iniciat la seua informació pública amb anterioritat al 8 de febrer de 2019, data d'entrada en vigor de la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, o amb anterioritat a l'1 de gener de 2020, data d'entrada en vigor de la Llei 9/2019, de 23 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, es continuaran tramitant conforme a la legislació en vigor amb anterioritat a cadascuna d'aqueixes dates. No obstant això, qui els promou podrà optar per reiniciar la seua tramitació acollint-se a les disposicions de les noves lleis, o prosseguir-la conforme a elles quan els tràmits ja realitzats siguin compatibles. [...]

Així mateix, la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 5/2014, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, els programes aprovats amb anterioritat a aquesta Llei es regiran quant als seus efectes, compliment i extinció a la normativa que resultava d'aplicació abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

"Quarta. Programes aprovats

1. Els programes d'actuació adjudicats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present llei es regiran, quant als seus efectes, compliment i extinció, inclosa la seua duració i règim de pròrroques, per la normativa que li resultava d'aplicació abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.
2. No obstant l'anterior, en el procediment de resolució o pròrroga del programa d'actuació integrada o aïllada no s'haurà de sol·licitar dictamen del Consell Superior de Territori i Urbanisme o òrgan que exercia les seues funcions."

Per la seua part la Disposició Transitòria Quarta del Decret 67/2006, de 12 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (d'ara en avant ROGTU), estableix el règim transitori per als programes aprovats definitivament amb la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana (d'ara en avant LUV):

"Disposició transitòria quarta. Procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei Urbanística Valenciana, que han sigut objecte d'aprovació municipal, de manera expressa o implícita i amb caràcter provisional.

1. En els procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei Urbanística Valenciana, i aprovats per l'Ajuntament, però respecte dels quals no haguera recaigut aprovació definitiva de l'instrument de planejament que li acompanye amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aqueixa llei, al compliment i execució del programa s'aplicarà el que es preveu en la Llei Urbanística Valenciana i el present Reglament, que regirà, formal i substantivament, l'aprovació definitiva dels nous instruments i actuacions següents:

- a) *La tramitació i aprovació del projecte d'urbanització, quan s'haguera presentat avantprojecte juntament amb l'Alternativa Tècnica o quan de l'aprovació de l'instrument de planejament es deriven modificacions en aquest.*
- b) *La prestació de garanties.*
- c) *La signatura del contracte de programació.*
- d) *La contractació i execució de les obres d'urbanització.*
- e) *La redacció, contingut, tramitació i aprovació del projecte de reparcel·lació.*
- f) La retaxació de càrregues.**
- g) *La imposició de quotes d'urbanització.*

Per tant, si bé el Ple de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, en sessió celebrada el dia 30 de juliol de 2002, va acordar inicialment el Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament de l'O.E. núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" i la Comissió Territorial d'Urbanisme aprova definitivament la reclassificació amb Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló, en sessió de 24 de febrer de 2004, no és fins al 31 de març de 2010 que la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, aprova definitivament la Modificació núm. 1 de l'Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló.

A la vista de l'anterior, atés que la Modificació núm. 1 de l'Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló es va aprovar estant vigent la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, i com vulga que les Disposicions transitòries primera i segona del DECRET LEGISLATIU 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, remeten a la legislació anterior tots els efectes de la tramitació dels programes aprovats sota l'anterior Llei, és pel que s'entén que la legislació aplicable al present expedient de retaxació és la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, així com el Decret del Consell 67/2006, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

D'igual manera es desprén de l'acord d'aprovació d'aquesta modificació, en el qual s'indica que la normativa aplicable és la Llei Urbanística Valenciana, Llei 16/2005, de 30 de desembre, encara que l'origen del document Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló seguira la tramitació i el procediment determinat en la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, Llei 6/2004, de 15 de novembre de la Generalitat (LRAU).

Aquesta modificació consisteix, precisament en la determinació sobre el planejament vigent del canvi en l'enllaç proposat per a donar accés al Sector Industrial Masia de Baló des de la A-3, la qual cosa suposa un ajust funcional respecte a l'aprovat i establert en el Pla Parcial Sector Masia de Baló aprovat definitivament per la CTU el 27 de febrer de 2004 i posteriorment per Resolució de la Directora General de Planificació i Ordenació del Territori en sessió de data 9 d'ajust de 2004. L'ajust funcional suposa trasllat de la rotonda intermèdia, de manera que la seua nova disposició permetia que el viari de servei cap al pont siga tangent a aquesta, desplaçant-se lleugerament cap a la rambla.

SEGON. NORMATIVA

La Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, en els seus apartats 3 i 4 de l'article 168, contempla la retaxació de les càrregues d'urbanització, establint:

"3. L'import màxim de les càrregues d'urbanització a què es refereix el punt 1 serà l'oferit en la proposició jurídic-econòmica sense que puga ser modificat a l'alça, excepte retaxació de

càrregues. A aquest efecte, la retaxació de càrregues exigirà la tramitació d'un procediment administratiu específic amb notificació i audiència de tots els propietaris afectats. La retaxació de càrregues no podrà suposar modificació o increment en la part d'elles corresponent al benefici empresarial de l'urbanitzador per la promoció de l'actuació.

4. Només serà motiu de retaxació el transcurs de dos anys des de la presentació de la proposició jurídic-econòmica per motius no imputables a l'Urbanitzador, i l'aparició de circumstàncies sobrevingudes que no hagueren pogut preveure's en el moment de la redacció d'aquesta.

Si el resultat de la retaxació superara el 20% de l'import de les càrregues previst en la Proposició jurídic-econòmica, la quantitat que excedisca d'aquest percentatge no podrà en cap cas repercutir-se als propietaris."

D'igual manera els articles 389 i següents del ROGTU, regulen la retaxació de càrregues i el seu procediment.

Article 389. Causes de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei Urbanística Valenciana)

Només serà motiu de retaxació de càrregues:

1. El transcurs de dos anys des de la presentació de la Proposició Jurídic-Econòmica sense que s'haja iniciat l'execució del Programa per motius no imputables a l'Urbanitzador. En aquest cas, la revisió de preus tindrà lloc automàticament, amb aplicació del que es disposa en l'article 104 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

2. Encara que no haja transcorregut el termini anterior, per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes d'interés general, imprevisibles o que no hagueren pogut ser contemplades en les bases de programació, o per canvis legislatius.

La primera qüestió a considerar és si el procediment de retaxació de càrregues d'urbanització contemplat en la legislació urbanística és aplicable als programes d'actuació integrades desenvolupades per Gestió Directa, com succeeix en el cas que ens ocupa.

Aquesta qüestió va ser suscitada, davant el Tribunal Constitucional, a fi d'interpretar, conforme a l'art. 128.4 de la Llei 16/2005, si regia o no, en la gestió directa, la limitació en la liquidació definitiva pel preu màxim a què es referia l'art. 127.2 e) de la LUV. Aquesta va ser resolta mitjançant Acte 204/2014, de data 22 de juliol de 2014, on s'expressava:

"Per això, en el cas d'una actuació realitzada per gestió directa no pot pretendre's que siga l'Administració, que actua en l'exercici d'una funció pública, la que assumisca els costos d'una actuació de transformació de la qual, previ compliment dels deures que pesen sobre ells, es beneficiaran els propietaris del sòl en tant que obtindran les plusvàlues derivades del procés de transformació urbanística."

D'igual forma el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, s'ha pronunciat sobre aquesta qüestió de manera clara i concisa, en innumbrables ocasions, reconeixent el dret de l'Administració de fer ús del procediment de Retaxació de Càrregues en les actuacions per Gestió Directa.

Prova d'això, és la Sentència de 10 de març de 2017, de la Sala contenciosa administrativa, núm. 173/2017, del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Secció Primera, Rec. 953/2012:

"TERCER.- Podria qüestionar-se si escau la retaxació de càrregues en aquells supòsits en els quals l'administració assumeix la gestió directa, com és el cas d'actuacions, ja que la figura de la retaxació apareix en el marc de les relacions entre l'urbanitzador i els propietaris, com un procediment derivat de l'equilibri contractual que implica, l'assumpció de la condició d'urbanitzador.

De fet, si llegim el precepte que integra els paràgrafs 3º i 4t de l'art. 168 de la LUV, ens adonem que la retaxació està pensada per a regular les circumstàncies econòmiques de la relació entre l'urbanitzador i els propietaris; per això, podríem inicialment pensar que, en els supòsits de gestió directa, no hi ha retaxació.

No obstant això, no ha sigut aquesta la voluntat del legislador valencià perquè l'art. 275 del ROGTU estableix que:

Els Programes de gestió directa es regiran per la normativa específica continguda en aquest capítol, que es completarà amb la següent:

En aquells aspectes relatius al planejament espacial, resultaran d'aplicació els preceptes que regulen la tramitació del pla corresponent.

En aquells aspectes relatius al Projecte d'Urbanització, al Projecte de Reparcel·lació i a l'execució de les obres d'urbanització, resultaran d'aplicació els preceptes que regulen la tramitació dels Programes de gestió indirecta i la seua execució.

Per aquesta via entenem que resulta aplicable a la gestió directa els preceptes de la retaxació i en concret l'art. 168, 3º i 4t de la LUV que estableixen el següent:"

En el mateix sentit la sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Sala contenciosa administrativa, sec. 1a, S 30-5-2017, núm. 425/2017, rec. 291/2014, Pte: Narbón Lainez, Edilberto José.

Per tant, es pot considerar que el procediment de retaxació de càrregues d'urbanització contemplat en la legislació urbanística valència és aplicable als Programes d'Actuació Integrada desenvolupats per Gestió Directa.

La segona qüestió a dilucidar és de quina manera s'aplica la retaxació de càrregues en els programes de gestió directa. Això és, si concorren els límits establits per als Programes de gestió indirecta o, per contra, té les seues pròpies excepcionalitats.

Aquesta problemàtica també ha sigut tractada en el citat Acte 204/2014, de data 22 de juliol de 2014, del Tribunal Constitucional, assenyalant:

"L'aprovació d'un Programa de gestió directa, per la seua pròpia naturalesa, no exigeix la incoació de concurs. Conseqüència d'això és que no és procedent la presentació de propostes ni

de pliques segellades (art. 272.2 ROGTU). Simplement, l'Administració redactarà d'ofici la documentació tècnica i econòmica pròpia dels Programes i l'exposarà al públic (arts. 128.1 LUV i 271.1 ROGTU).

En coherència amb la naturalesa no concursal dels Programes de gestió directa, l'Administració podrà repercutir als propietaris la totalitat de les càrregues urbanístiques que resulten de la liquidació definitiva. És a dir, no estarà limitada per l'import que haja pogut estimar en la seua Proposició Jurídic-Econòmica, al contrari del que succeeix amb els Urbanitzadors privats, per als qui aqueixa estimació té caràcter de preu màxim. Per tant, concloem que en la gestió directa no resulta ser aplicable la limitació màxima del 20% repercutible en els propietaris prevista en l'art. 168 LUV, puix que no estem davant un procés concursal o de concurrència competitiva, principis tots ells fonamentals de la contractació pública"

D'igual manera, el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Sala del Contenciós, núm. 365/2016, de 03/05/2016, Rec. 1789/2011, on expressament estableix:

"No regeix per a la gestió directa la limitació en la liquidació definitiva pel preu màxim al qual es refereix l'article 127.2.e) d'aquesta Llei i 271 i següents del ROGTU en particular l'article 275 Normes d'aplicació supletòria en la gestió directa (en referència a l'article 128 de la Llei Urbanística Valenciana) Els Programes de gestió directa es regiran per la normativa específica continguda en aquest capítol, que es completarà amb la següent ... 2.En aquells aspectes relatius al Projecte d'Urbanització, al Projecte de Reparcel·lació i a l'execució de les obres d'urbanització, resultaran d'aplicació els preceptes que regulen la tramitació dels Programes de gestió indirecta i la seua execució. "

"Finalment l'administració tractant-se d'una gestió directa pot repercutir la totalitat de les càrregues d'urbanització previstes en la LUV, per als casos de gestió indirecta, podent retribuir-se per qualsevol de les maneres en ella previstos, sense que haja d'assumir els increments de costos derivats de càrregues no previstes en el moment de l'aprovació del Projecte d'urbanització o de la revisió de preus."

Per consegüent, **es pot considerar que l'administració tractant-se d'una gestió directa pot repercutir la totalitat de les càrregues d'urbanització previstes en la LUV**, per als casos de gestió indirecta, podent retribuir-se per qualsevol de les maneres en ella previstos en ella.

TERCER. PROCEDIMENT

Quant al procediment per a la tramitació de la retaxació de càrregues, caldrà estar al que estableixen els articles 390 al 392 del Decret 67/2006, de 12 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

L'article 389 del ROGTU, regula les causes de la retaxació de càrregues.

"Article 389. Causes de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei Urbanística Valenciana)

Només serà motiu de retaxació de càrregues:

1. El transcurs de dos anys des de la presentació de la Proposició Jurídic-Econòmica sense que s'haja iniciat l'execució del Programa per motius no imputables a l'Urbanitzador. En aquest cas,

la revisió de preus tindrà lloc automàticament, amb aplicació del que es disposa en l'article 104 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

2. Encara que no haja transcorregut el termini anterior, per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes d'interés general, imprevisibles o que no hagueren pogut ser contemplades en les bases de programació, o per canvis legislatius.

S'ha redactat el projecte modificat d'aquest enllaç i es troba en tràmit d'aprovació, per la qual cosa és admissible la presentació d'una retaxació de càrregues donada l'existència d'un projecte modificat o complementari que la genera.

A la vista dels Projectes i Memòries, és evident que la retaxació de les càrregues respon a les causes que estableix la normativa urbanística vigent al moment d'aprovació del Programa d'Actuació Integrada, per tractar-se de qüestions sobrevingudes d'interés general.

S'entenen com a circumstàncies sobrevingudes d'interés general, entre altres, aquelles que una vegada adjudicat el Programa, i particularment en aquells supòsits en els quals s'aprova com a document integrant de l'Alternativa Tècnica un Pla Parcial que haja de ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme, l'emissió d'Informes Sectorials pot determinar una alteració important de les previsions inicials del Programa i a conseqüència del cost execució d'aquest, corresponent-se amb decisions de caràcter tècnic que provenen d'altres administracions.

Així mateix, els canvis normatius es recullen en l'article 389 del ROGTU, establint com a causa de modificació de les càrregues d'urbanització, l'entrada en vigor durant el procés d'execució del Programa corresponent que afecte diferents parts del projecte.

La retaxació no afecta exclusivament a l'import de l'obra civil, sinó que pot afectar a qualsevol de les partides d'un Programa d'Actuació Integrada, excepte el benefici de l'Agent Urbanitzador. En aquest sentit, podran incrementar-se els honoraris referents a la redacció dels projectes tècnics, així com els derivats de despeses de gestió i fins i tot els honoraris professionals que es generen a l'ajuntament en el procediment de programació pels informes tècnics i jurídics necessaris per a adoptar els acords administratius de programació, planejament i gestió (art. 168.1.e LUV).

Dit l'anterior procedeix exposar les partides que componen la retaxació de càrregues, totes elles sobrevingudes i d'interés general.

COST 1: BASSES DE LAMINACIÓ (repercutibles únicament a la UE1 i UE2)

Es tracta d'obres exigides en el tràmit d'aprovació definitiva del Pla Parcial per altres administracions, tal com es recull en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, de data 27 de febrer de 2004.

Aquest acord, recull els condicionants establits per la CHJ i la Divisió de Recursos Hídrics de la COPUT indicant, entre altres, que s'ha de certificar la capacitat i suficiència de l'EDAR, així com la preceptiva autorització de l'abocament d'aigües pluvials al barranc del Pedrís per part de

Confederació Hidrogràfica del Xúquer. En data 23 de gener de 2004 s'emet informe per part dels Serveis Territorials de Medi Ambient, indicant el següent:

En data 15 de maig de 2003 s'emet informe per part de Confederació Hidrogràfica del Xúquer indicant que l'actuació haurà d'ajustar-se a totes les seues fases al que es disposa en la normativa específica vigent i, en particular, al Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües.

En data 30 d'abril de 2003 té entrada en aquest Servei Territorial escrit d'al·legacions de l'Ajuntament d'Aldaia indicant que l'abocament de pluvials sobre el barranc del Pedrís que es concreta en l'actuació pot suposar problemes d'inundació aigües avall a causa de l'estrenyiment d'aquest llit i a l'acumulació d'aigües provinents de la conca del Pozalet, Pla de Quart, barranc de la Saleta, drenatge de la A-3 (tram Oliveral-Saleta), ocasionalment transvasaments dels barrancs de Poyo i Gallego, a més del propi escolament del municipi. Així mateix, s'indica que per part de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer no s'escometen les obres de canalització necessàries per a evitar aquest problema pel que se sol·licita que es condicione l'aprovació de la present actuació a l'execució de les **necessàries obres de defensa que eviten els problemes d'inundacions** aigües avall indicats, sent la solució finalment aprovada, l'execució de les basses de laminació, amb la corresponent adquisició de terrenys per a la seua implantació.

L'import TOTAL del **COST 1** ascendeix a **355.185,44 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del **COST 1 repercutible a la UE2** ascendeix a **208.129,68 €** (sense IVA)

COST 2: CV-383 (VV6113)

Les obres de condicionament de la carretera CV-383 (VV-6113) de Cheste a Loriguilla, tram p.k. 10+500 al p.k. 12+300 tenen per objecte l'adequació del tram afectat amb les condicions necessàries establides pels condicionants de la Diputació de València i ADIF (propietari i afectat en zona de domini respectivament).

Durant la tramitació del PAI de la UE1, UE2 i UE3 de Masia de Baló, es va sol·licitar informe a la Diputació de València, ja que la delimitació del sector és contigua a la carretera CV-383, a més d'afectar-la amb la construcció d'una glorieta de connexió amb aquesta.

L'informe de l'Àrea de Carreteres de la Diputació indicava que per al desenvolupament del sector era necessari el condicionament de la carretera CV-383 a càrrec del sector, per al que s'havia de desenvolupar un projecte de construcció amb la conformitat de l'Àrea de Carreteres. L'actuació ha consistit en l'ampliació de la calçada existent entre la intersecció actual amb la carretera CV-374 i la glorieta d'accés al polígon industrial, amb una longitud total de l'eix de 1.737 m.

Es tracta, per tant, d'obres exigides en el tràmit d'aprovació definitiva del Pla Parcial per altres administracions, atés que la Comissió Territorial d'Urbanisme, de data 27 de febrer de 2004, va acordar supeditar l'aprovació de l'expedient a l'existència dels informes favorables, entre altres, del Servei de Vies i Obres de la Diputació de Carreteres i RENFE, i que a més ja van ser reconegudes a l'anterior urbanitzador en l'expedient de liquidació que es va tramitar a aquest efecte de l'expedient de resolució de la condició d'agent urbanitzador.

L'import TOTAL del **COST 2** ascendeix a **1.260.518,36 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 2 repercutible a la UE2 ascendeix a 588.835,28 € (sense IVA)

COST 3: EXECUCIÓ NOU ENLLAÇ A-3

En l'expedient de resolució de la condició d'agent urbanitzador, ja s'establia com a obres pendents la finalització de les obres del nou accés a l'A3 (Enllaç Godelleta).

El Director General de Carreteres, en data 20 d'octubre de 2015, emet resolució per la qual es denega la concessió de pròrroga de les obres autoritzades el 14 d'abril de 2008, per haver-se sol·licitat la pròrroga fora de termini, així com deixar sense efecte l'informe favorable de la Direcció General de 12 de març de 2004 per incompliment de la condició 3a, tenint en compte a més que, el Projecte redactat per l'enginyeria IVA LEYING i subscrita per l'enginyer José Juan Tejadas Alamán, amb visat del Col·legi d'Enginyers de Camins Canales i Ports de València núm. 020932 és de 25 de juliol de 2005, per la qual cosa a causa dels canvis normatius, a fi d'obtenir una nova autorització, es requereix per part del Ministeri de Foment, l'actualització d'aquest projecte.

Per acord plenari de 29 de juliol de 2016 es va resoldre l'adjudicació a Polígon Més Va belar S. a. de la condició d'urbanitzador dels programes per al desenvolupament d'actuacions integrades de les Unitats d'Execució núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" i es va acordar assumir la gestió directa municipal fins a aconseguir la finalització de les obres d'urbanització i gestió urbanística de les tres unitats d'execució, no sent imputable l'increment de cost a l'actual agent urbanitzador (Ajuntament), que a més ja en 2010, i davant la inactivitat de l'agent urbanitzador anterior, va ser el propi Ajuntament va sol·licitar al Ministeri de Foment la pròrroga de l'autorització del projecte d'enllaç amb l'A-3. No obstant això, el Servei de Conservació i Explotació exigeix que siga "Polígon Més Va belar" qui sol·licite el canvi de titularitat i la pròrroga de l'autorització.

Es tracta, per tant, d'obres recollides en el PP i el PAI que s'han vist afectades per canvis normatius i exigències d'altres administracions i, per tant, no imputables a l'actual agent urbanitzador.

L'import TOTAL del **COST 3** ascendeix a **5.472.176,17 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 3 repercutible a la UE2 ascendeix a 2.556.258,21 € (sense IVA)

COST 4: DIRECCIÓ FACULTATIVA I CSS DE LES OBRES D'EXECUCIÓ NOU ENLLAÇ A-3

Aquests costos ja estaven inclosos en el programa, si bé es reflecteix l'augment de costos, a causa de l'increment del cost d'execució derivat del ja exposat en el cost 3.

L'import TOTAL del **COST 4** ascendeix a **114.000,00 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 4 repercutible a la UE2 ascendeix a 53.253,66 € (sense IVA)

COST 5: ACTUALITZACIÓ PROJECTE EXPROIACIÓ NOU ENLLAÇ

Els treballs d'actualització s'han realitzat per l'Oficina Tècnica Municipal, per la qual cosa el cost és zero.

COST 6: REGISTRE DE LA PROPIETAT

En virtut de l'article 20.1 del reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al reglament per a l'execució de la llei hipotecària sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, "l'afecció caducarà als set anys de la seua data. No obstant això, si durant la seua vigència s'haguera elevat a definitiva el compte provisional de liquidació del projecte de reparcel·lació o compensació, aquesta caducitat tindrà lloc pel transcurs de dos anys, a comptar de la data de la constatació en el Registre de la Propietat del saldo definitiu, sense que, en cap cas, pugui el termini excedir de set anys des de la data originària de l'afecció".

Donat el temps transcorregut des de la inscripció de les càrregues, s'ha procedit a la cancel·lació de càrregues de parcel·les, per la qual cosa serà necessari realitzar inscripció. Sent els costos que es reflecteixen estimatius. L'import final, es compensarà en el compte de liquidació definitiva.

L'import TOTAL del **COST 6** ascendeix a **3.000,00 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 6 repercutible a la UE2 ascendeix a 1.401,41 € (sense IVA)

COST 7: COSTOS D'EXPROPIACION

Atés que els valors de referència han de ser els del moment en el qual es realitza la mateixa, i sent que, com s'ha explicat en el cost 3, ha sigut necessària l'actualització del projecte de construcció, que a més estableix algunes variacions de traçat que modifiquen les parcel·les i superfícies a expropiar, es modificaran els imports d'expropiació. Dit això, en els costos que es mostren a continuació, s'inclouen els del projecte d'expropiació de 2021, ja que s'està realitzant actualment l'actualització dels costos per part de l'oficina tècnica municipal. L'import final, es compensarà en el compte de liquidació definitiva.

L'import TOTAL del **COST 7** ascendeix a **451.960,41 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 7 repercutible a la UE2 ascendeix a 211.127,62 € (sense IVA)

Es resumeixen a continuació, el total de costos objecte de retaxació imputables a la UE 2:

Bassa laminació	208.129,08 €
CV-383 (VV6113)	588.835,28 €
Enllaç A-3	2.556.258,21 €
Direcció obra Estimat	53.523,66
Actualització expropiació	0,00 €
Registre Propietat	1.401,41 €
Cost expropiació	211.127,62 €
TOTAL	2.586.684,26 €

A la vista de l'anterior, es considera que es donen les causes de retaxació establides en l'article 389 del ROGTU, per considerar-se que la seua aparició es deu a circumstàncies sobrevingudes d'interés general, imprevisibles o que no hagueren pogut ser contemplades en les bases de programació, o per canvis legislatius.

Finalment, el repartiment dels costos, no precisa de la modificació de la reparcel·lació, atés que es troben ja definits els percentatges de participació de les parcel·les privades, i si bé s'ha procedit a l'agrupació d'algunes parcel·les, això no afecta als coeficients de participació, que únicament s'agrupen. Sent la memòria de retaxació i el seu acord d'imposició, instruments suficients per al repartiment que habilita al gir de quotes. D'aquesta manera, únicament es procedirà a l'emissió del compte de liquidació definitiva una vegada acabades les obres, en la qual s'inclouran les càrregues ja suportades, les càrregues de retaxació i la liquidació si n'hi haguera i la regularització de despeses que procedisca.

QUART. SOBRE LA IMPOSICIÓ DE QUOTES

Dels costos objecte de retaxació, existeixen 3 que no estan subjectes a IVA, per la qual cosa, en la part que siga possible, es compensaran amb càrrec a l'aval, per a reduir el núm. de quotes dobles (amb i sense IVA).

Costos als quals no se'ls repercuteix l'IVA:

1. Aquells que deriven de l'expedient de liquidació amb l'Agent Urbanitzador, per als quals es va realitzar la compensació (bassa de laminació – imputable a la UE1 i UE2, i CV 838-VV6113).
2. L'import de les expropiacions necessàries per a l'execució del nou enllaç A3.

Sobre la base de l'Article 393 del Reglament d'Ordenació Efectes de la retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei Urbanística Valenciana), al punt 2 s'indica:

2n En cas que, per salvaguardar els drets de tercer de bona fe, siga impossible corregir la reparcel·lació per aplicació del nou coeficient de bescanvi, es procedirà a compensar en diners les diferències que resulten.

Donat el temps transcorregut des de la inscripció del Projecte de Reparcel·lació en el Registre de la Propietat, és previsible que existisquen drets constituïts a favor de tercers, **per la qual cosa en aquest cas procedeix el compensar en diners els imports resultants de la retaxació.**

El saldo resultant imputable a cada propietari genera una quota que es documenta en aquest mateix expedient i amb la seua mateixa tramitació i aprovació, de tal forma que aquesta quota no requerirà una nova aprovació posterior, sinó que **només requerirà la posada al cobrament per a la seua recaptació una vegada siga aprovada la present Retaxació.**

CINQUÉ. COMPTE DE LIQUIDACIÓ DEFINITIVA

La liquidació definitiva de la reparcel·lació tindrà lloc quan es concloga la urbanització d'unitat d'execució. Aquesta liquidació tindrà exclusivament efectes econòmics.

Si, amb posterioritat a la liquidació definitiva, es produïren noves resolucions administratives o judicials, amb efecte sobre els interessos econòmics de les persones afectades, l'execució de les mateixes haurà de produir-se en un expedient nou i diferent.

En la liquidació definitiva, es tindran en compte els defectes o excessos que deriven dels conceptes inclosos en la present memòria de retaxació, com ara import final d'adjudicació de les obres, i si escau, la liquidació de la mateixa (fins a un màxim d'un 10%), els honoraris corresponents a l'adjudicació de la

Direcció Facultativa, Coordinació de Seguretat i Salut, actualització del projecte d'expropiació, pagament d'expropiacions, costos registrals i publicacions.

Finalment, indicar que es té constància de la presentació en breu del Document Inicial Estratègic per a la requalificació a sòl industrial, del sòl vacant previst inicialment en el planejament per a l'ampliació del cementeri privat "Jardí de Sant Jaume", i que no s'ha materialitzat després de més de 20 anys de funcionament, excepte unes obres d'urbanització executades i actualment sense ús, la qual cosa ha determinat la generació d'un **paisatge inacabat i degradat**, just en el punt d'accés a la zona industrial.

Si es produïra l'aprovació d'aquesta iniciativa, el compte de liquidació definitiva recollirà la participació d'aquest àmbit en els costos d'execució del Nou Enllaç A-3.

SISÉ. ÒRGAN COMPETENT

La present retaxació de càrregues es tramita a l'empara de la LUV, per la qual cosa de conformitat de l'article 130 d'aquesta, l'òrgan competent per a l'aprovació i adjudicació de programes, que inclou la proposició jurídic-econòmica. Sent la retaxació una modificació de condicions del programa, correspon la seua aprovació al Ple.

SETÉ. SOBRE LA DOCUMENTACIÓ OBRANT EN L'EXPEDIENT

- Antecedents
- Memòria de retaxació de càrregues, redactada per l'oficina tècnica municipal
- Projecte de nou enllaç
- Informació registral de les finques afectades

Vist l'informe conjunt de l'Arquitectura Municipal i del departament jurídic de data 15 de maig de 2023, nota de conformitat de la secretària municipal de data 15 de maig de 2023 i Informe de fiscalització de data 16 de maig de 2023.

I, sobre la base de tot això

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per 11 vots a favor del PSOE i 10 abstencions (4 PP, 2 CS, 1 COMPROMÍS MUNICIPAL, 1 EUPV-ERPV:SE, 1 PODEMOSRIBA-ROJAPOT i 1 VOX), va acordar:

PRIMER.- Iniciar el procediment RETASACION DE CÀRREGUES del Sector Masia de Baló UE2, donant Audiència als interessats, amb publicació de l'inici del procediment en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, per acabe de QUINZE DIES.

SEGON.- Notificar als interessats.

Àudio: 02.mp3

Vídeo: <http://videople.es/5519>

3.- Urbanisme, 2791/2023/GEN, ACORD RELATIU A L'EXPEDIENT DE RETAXACIÓ DE CÀRREGUES D'UE 3 DEL SECTOR MASIA DE BALÓ

PROPOSTA D'INICI DEL PROCEDIMENT DE RETASACION DE CÀRREGUES DEL SECTOR MASIA DE BALÓ UE3

Vista la Resolució 1619/2023 de data 17 d'abril de 2023, per la qual s'inicia el tràmit per a l'aprovació de l'ACTUALITZACIÓ DEL PROJECTE DE CONSTRUCCIÓ DE "NOU ACCÉS A la A-3 (ENLLAÇ GODELLETA)", de data desembre de 2022, redactat per VIELCA ENGINYERS S.A.

Vista la Provisió d'Alcaldia de data 14 d'abril de 2023, per la qual es disposa la incoació d'expedient per a INICI DEL PROCEDIMENT DE RETASACION DE CÀRREGUES DEL SECTOR MASIA DE BALÓ UE3, i sobre la base dels següents:

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER: El Ple de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, en sessió celebrada el dia 30 de juliol de 2002, va acordar entre altres assumptes aprovar inicialment el Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament de l'O.E. núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ".

- El PAI de l'O.E. Núm. 1, del Sector MASIA BELE va ser presentat per la mercantil URBANITZADORA BELE PLUS, S. a., acordant-se en aquest ple que la gestió seria indirecta.
- El PAI de l'O.E. Núm. 2 del Sector MASIA BELE va ser presentat per POLIGONO MES BELE, S. a., acordant-se en aquest ple que la gestió seria indirecta.
- El PAI de l'O.E. Núm. 3 del Sector MASIA BELE va ser presentat per l'AGRUPACIÓ D'INTERES URBANISTICO PLA DE QUART. Així mateix, es va acordar que la gestió siga indirecta.

Aquests Programes s'aproven provisionalment per acord plenari de data 30 de juliol de 2002. La Comissió Territorial d'Urbanisme aprova definitivament la reclassificació amb Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló, en sessió de 24 de febrer de 2004.

SEGON: L'execució de les obres de la Fase I de remodelació de l'enllaç de Godelleta de l'autovia A3, P.K. 337 M.I. en els T.M. de Chiva i Riba-roja de Túria, comptava amb autorització de la Demarcació de Carreteres de 12 de març de 2004.

TERCER: Mitjançant acord plenari de data 5 de juliol de 2004 s'acorda la cessió de la condició d'urbanitzador en el PAI MASIA BELE O.E, Núm. 3 adjudicada a Agrupació d'Interés Urbanístic PLA DE QUART en favor de la mercantil POLIGONO MES BELE, subrogant-se en totes les seues obligacions davant l'Administració.

QUART: Els projectes de reparcel·lació han sigut aprovats mitjançant les Resolucions:

- Resolució d'Alcaldia 1080/05 de 19 de maig de 2005 d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació Voluntària de la UE 1 del Sector Masia de Baló
- Resolució d'Alcaldia 1081/05 de 19 de maig de 2005 d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació Voluntària de la UE 2 del Sector Masia de Baló

- Resolució d'Alcaldia 1082/05 de 19 de maig de 2005 d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació Voluntària de la UE 3 del Sector Masia de Baló

Els propietaris han pagat la totalitat de les quotes derivades d'aquesta.

CINQUÉ: L'acta de recepció parcial de les obres d'urbanització del polígon industrial sector Masia Va belar de data 7 d'octubre de 2008, on s'exposen que han procedit a la inspecció detallada de les **OBRES D'URBANITZACIÓ INTERIOR DEL POLÍGON INDUSTRIAL MASIA BELE**, trobant-les excepte vicis ocults i defectes esmentats en l'Annex 1, en bon estat i de conformitat amb les prescripcions tècniques i administratives degudament aprovades que han servit de base a la seua contractació i execució, per la qual cosa es donen per rebudes les obres d'urbanització descrites seguidament:

- Vials.
- Enllumenat públic (mancant els punts de llum afectes pels desviaments de mitjana tensió).
- Clavegueram.
- Xarxa de pluvials.
- Xarxa d'aigües potables.
- Instal·lació Elèctrica.
- Instal·lació de Telefonía.

La recepció d'aquestes obres permet la posada en funcionament dels serveis bàsics necessaris per a la implantació de les empreses en el present sector. Els defectes descrits en l'Annex 1 hauran de ser resolts per l'Agent Urbanitzador en el termini màxim d'un any.

Annex 1. Recepció Parcial Urbanització Masia Bele.

Els avals depositats davant l'Ajuntament hauran de garantir el correcte acabat de les obres pendents de finalització, que són:

- Enllaç amb l'autovia A-3.
- Conducció d'aigües potables segons modificat de projecte per a anellat de la xarxa municipal.
- Zones Verdes, inclosos els vials per als vianants interiors a aquestes.
- Arbratge plantat en els escocells.
- Desviaments elèctrics per a alliberament de parcel·les afectes pels seus vols (el termini màxim fixat per a l'execució d'aquests desviaments es fixa en dos mesos).
- Depuradora d'aigües fecals.
- Qualsevol capítol no inclòs en l'acta de recepció parcial.

L'acceptació de la recepció parcial per part de l'Agent Urbanitzador suposa, entre altres:

- Posada en funcionament i assumptió dels costos de funcionament de l'EDAR fins que haja sigut comprovat el correcte funcionament d'aquesta, moment en el qual serà entregada a l'Ajuntament per a la seua possible recepció.
- Assumpció dels costos derivats de la liquidació del Cànon d'Abocaments de Confederació Hidrogràfica del Xúquer en relació amb l'Abocament de l'EDAR. L'agent urbanitzador serà l'encarregat de tramitar l'autorització d'abocament, així com la legalització de l'EDAR.
- Aportar el projecte modificat per a l'enllaç amb l'A-3 en el termini màxim d'un mes.

- El còmput del termini de garantia d'un any no es considerarà iniciat fins a la finalització de les obres descrites en aquest Annex.

SISÉ: La Comissió Territorial d'Urbanisme de València, en sessió celebrada el 31 de març de 2010, aprova definitivament la Modificació núm. 1 de l'Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló.

SETÉ: L'informe dels serveis tècnics de l'Ajuntament de data 26 d'octubre de 2010, s'estableixen les deficiències que persisteixen encara:

PRIMER.- En relació amb l'enllaç amb l'A-3: L'Ajuntament està realitzant les següents gestions:

- L'Ajuntament, davant la inactivitat de l'urbanitzador, ha sol·licitat al Ministeri de Foment la pròrroga de l'autorització del projecte d'enllaç amb l'A-3. No obstant això, el Servei de Conservació i Explotació exigeix que siga "Polígon Més Va belar" qui sol·licite el canvi de titularitat i la pròrroga de l'autorització.
- Es procedirà a l'aprovació del Projecte d'Execució de l'Enllaç amb l'A-3.
- Se subscriurà un conveni amb l'Ajuntament de Chiva per a l'adquisició dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres segons el pla i llistat d'expropiacions que figuren en el projecte.

SEGON.- En relació amb la conducció d'aigües potables segons modificat per a anellat de la xarxa municipal: Segons consta en aquest Ajuntament es disposa ja dels permisos de la Conselleria de Medi Ambient que autoritzen l'execució de les obres, per la qual cosa no es considera existeix ja cap impediment per a l'inici de les obres.

TERCER.- En relació amb l'execució de les zones verdes: Citen en l'escrit la recepció de les zones verdes realitzada in situ per la regidora delegada. No obstant això, no obra oferiment formal de les mateixes a aquest Ajuntament ni cap document acreditatiu. Citen així mateix la revisió de l'arbratge per a la següent primavera.

QUART.- En relació amb els desviaments elèctrics: Es desconeix els terminis previstos per a l'execució dels mateixos i els permisos pendents de resolució, o si per contra ja obren tots ells com a favorables.

CINQUÉ.- En relació amb la depuradora d'aigües fecals: Es desconeix si l'estació depuradora està totalment executada o queda pendent obra a realitzar. L'agent urbanitzador havia de posar en funcionament la mateixa, assumint els costos corresponents al seu funcionament fins a la recepció per part d'aquest Ajuntament. Adjunt a aquest informe s'inclouen les factures elèctriques que han sigut remeses a aquest Ajuntament i en relació amb la despesa elèctrica de la citada.

HUITÉ: Després de múltiples requeriments a l'Agent Urbanitzador, per a la finalització de les obres, conforme al recollit en l'acta de recepció parcial, per acord plenari de 15 d'abril de 2015, s'inicia expedient de resolució de l'adjudicació de la condició d'agent urbanitzador del PAI a la mercantil POLÍGON MASIA DE BALÓ SA, proposant la confiscació de l'aval constituït en garantia de l'execució de les tres Unitats del sector: UE núm. 1, 2 i 3 i disposant la liquidació de les obres executades.

Estimades parcialment les al·legacions presentades, per Acord Plenari de 18 de gener de 2016, es declara caducat l'expedient de resolució de l'adjudicació de la UE núm. 1, 2 i 3 del sector Masia Va belar i s'acorda iniciar nou expedient de resolució per incompliment de l'adjudicació de la condició d'Agent Urbanitzador dels Programes corresponents a cadascuna de les tres Unitats d'execució del sector Masia de Baló, amb fonament en els informes emesos, concedint a l'Urbanitzador i als altres interessats el termini de 20 dies perquè puguin presentar al·legacions

Per Acord Plenari d'11 d'abril de 2016, es desestimen les al·legacions presentades per "Polígon Més de Baló SA." de data 25 de febrer, "Polígon Més de Baló SA." de data 14 de març, "Hidraqua Gestió integral d'aigües de Llevant SA." de data 22 de febrer, "Bankia SA." de 25 de febrer i "Bankia SA." de 5 d'abril totes del present any, sobre la base dels fonaments continguts en l'Informe del Sr. Arquitecte Municipal de data 8 d'abril del present, se sol·licita al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, amb remissió de l'expedient, el preceptiu informe respecte a la resolució de l'adjudicació del Programa a "Polígon Més Va belar SA." com a Agent Urbanitzador, suspendre el termini per a resoldre fins a l'emissió del citat informe o la finalització del temps per a emetre el mateix i ampliar, per a quan finalitze la suspensió, el termini de resolució i notificació de l'expedient, per un període addicional de tres mesos donada l'especial i complexa tramitació de les notificacions a efectuar als interessats.

Rebut el 30 de juny de 2016, amb registre d'entrada núm. 009915 el dictamen emés pel Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en el qual conclou que *"...procedeix que el Ple de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria acorde resoldre l'adjudicació dels citats programes d'actuació i els convenis urbanístics, declarant extingida la condició d'agent urbanitzador de la mercantil "POLÍGON MES VA BELAR, S. a.", respecte dels programes d'actuació integrada de les Unitats d'Execució núm.. 1,2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" del terme municipal d'aquesta localitat".*

NOVÉ: Per acord plenari de 29 de juliol de 2016 es va resoldre l'adjudicació a Polígon Més Va belar S. a. de la condició d'urbanitzador dels programes per al desenvolupament d'actuacions integrades de les Unitats d'Execució núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" del terme municipal de Riba-roja de Túria, declarant l'incompliment culpable de la mercantil.

En aqueix mateix acord es va procedir a la liquidació dels convenis-contractes d'execució, conforme a la totalitat de les obres executades, les quotes recaptades i els perjudicis originats a l'administració, proposant l'execució dels avals depositats per l'urbanitzador pels imports corresponents a aquestes liquidacions.

Així mateix, es va acordar assumir la gestió directa municipal fins a aconseguir la finalització de les obres d'urbanització i gestió urbanística de les tres unitats d'execució del sector Masia de Baló.

DÈCIM: Entre les **obres pendents d'executar**, la més important per la seua envergadura són les del Nou Accés a la A-3 (Enllaç Godelleta).

El projecte aprovat provisionalment i sobre el qual va presentar l'urbanitzador la plica i li va ser adjudicada la urbanització contenia unes obres d'accés a la A-3 més limitades que les que van ser objecte d'autorització pel ministeri de foment i van permetre l'aprovació definitiva de l'instrument d'ordenació urbanística.

Així, el cost de les obres inicialment previstes per a l'Accés a la A-3 segons la plica aprovada i repercutida als propietaris, per la qual cosa ha de ser deduït del total a pagar pels propietaris, ascendia al següent import:

Cost Enllaç A-3 (segons Plica)	1.921.642,20 €
Costos Indirectes i Benefici Urbanitzador	
15,00%	288.246,33 €
TOTAL COST ENLLAÇ A-3 PLICA	2.209.888,53 €

No obstant això, les obres del Nou Accés a la A-3 incloses en l'aprovació definitiva del Pla Parcial de sector Masia de Baló i autoritzades pel Ministeri de Foment, són les incloses en el Projecte redactat per l'enginyeria IVA LEYING i subscrita per l'enginyer José Juan Tejadas Alamán, amb visat del Col·legi d'Enginyers de Camins Canales i Ports de València núm. 020932 de 25 de juliol de 2005.

El cost de les obres incloses en aquest projecte, sense incloure ni costos indirectes ni benefici de l'urbanitzador, per tractar-se de gestió directa, és el següent:

Cost Enllaç A-3 (projecte aprovat)	4.103.664,45 €
Expropiacions (m²)	
42.021,00 9,60 €	403.401,60 €
TOTAL COST ENLLAÇ A-3	4.507.066,05 €

El projecte d'Accés a la A-3 ha sigut aprovat definitivament declarant la utilitat pública i necessària ocupació per a l'inici de l'expedient expropiatori per acord plenari de 7 de novembre de 2016.

En el procediment contradictori tramitat per a la resolució de l'adjudicació de la condició d'urbanitzador, respecte a la liquidació de les obres, es va posar de manifest l'existència d'obres executades i que no constaven en l'adjudicació per resultar imprevisibles en aquest moment. Es tracta d'obres exigides en el tràmit d'aprovació definitiva del Pla Parcial per la Confederació Hidrogràfica del Xúquer referent a l'evacuació d'aigües pluvials i per la Diputació Provincial de València referent al condicionament de la confrontant CV-383.

L'import d'aquestes obres addicionals executades que resultaven imprevisibles en el moment de l'adjudicació és el següent:

Núm	Concepte	Import
3.1	Condicionament de la CV-383 (VV6113) de Cheste a Loriguilla. Tram PK 10+500 al 12+300	- 1.260.518,36 €
3.2	Obres Bassa de Laminació	- 306.681,44 €
3.3	Adquisició de terrenys per a Bassa de Laminació	- 48.504,00 €
	TOTAL IMPORT OBRES ADDICIONALS	-1.615.703,80 €

Tal com es reflectia en la modificació de la reparcel·lació que es va iniciar en 2016, la diferència entre els imports pagats pels propietaris de les unitats d'execució 1, 2 i 3, i el cost de les obres efectivament realitzades, llança un saldo al seu favor de 594.184,73 €, conforme al següent desglossament:

CONCEPTE	DETALL	IMPORT
Obres pagades per propietaris i no executades	Cost Enllaç A-3 (segons Plica)	2.209.888,53 €
Obres imprevisibles i si executades	Bassa de Laminació OBRES	-306.681,44 €
	Bassa de Laminació TERRENYS	-48.504,00 €
	Condicionament carretera Dipu	-1.260.518,36 €
SALDO PROVISIONAL A favor DELS PROPIETARIS		594.184,73 €

ONZÉ: En la Tresoreria Municipal es van depositar per part de la mercantil POLIGONO MES VA BELAR, S. a. en data 11 de maig de 2005, com a garantia del compliment de les obligacions derivades de la condició d'Agent Urbanitzador del Sector MASIA VA BELAR, els avals que es relacionen

SECTOR MASIA VA BELAR	IMPORT
UE 1	875.058,80 €
UE 2	838.409,05 €
UE 3	243.499,31 €

Mitjançant requeriment efectuat per la Tresoreria Municipal en data 17 d'agost de 2016, notificat tant a l'Agent Urbanitzador de les UE del Sector MASIA DE BALÓ com a l'entitat avaladora BANKIA, es va requerir perquè INGRESSAREN dins dels terminis assenyalats en l'article 62.2 de la Llei General Tributària, l'import de la liquidació que derivava de la valoració tècnica efectuada i de l'acord plenari de data 29 de juliol de 2016

SECTOR MASIA VA BELAR	IMPORT
UE 1	339.471,35 €
UE 2	589.664,10 €
UE 3	346.347,45 €

En data 26 de setembre de 2016 es presenta recurs de reposició per BANKIA S.A. contra el requeriment efectuat per la Tresoreria Municipal en data 17 d'agost de 2016 en relació a l'execució de la garantia de la UE 3 del Sector MASIA DE BALÓ, sol·licitant l'emissió de nou requeriment per l'import avalat que ascendeix a 243.499,31 €, al·legant que com a avalador només ha de respondre fins al total de l'import avalat sense que pugui estendre's la seua responsabilitat fins a l'import total de la liquidació requerida de 346.347,45. Aquest recurs es va estimar parcialment per Resolució d'Alcaldia núm. 2604/2016, limitant la garantia de l'avalador a l'import de l'aval, seguint el procediment de recaptació via executiva per la resta pendent de **102.848,14 €** contra l'Agent Urbanitzador.

data 5 d'octubre de 2016, mitjançant transferència bancària per part de l'entitat avaladora BANKIA es van fer efectius els ingressos corresponents a les UE 1 i 2. Respecte a la UE 3 l'ingrés es va realitzar per l'import de l'aval de 243.499,31 €, **quedant la resta pendent d'ingrés per import de 102.848,14€.**

En data 7 de novembre de 2016, es va dictar per la Tresorera Municipal Provisió de Constrenyiment a l'efecte de fer efectiu el cobrament del deute pendent de 102.848,14 € corresponent a la UE 3, notificant-se la mateixa a l'Agent Urbanitzador en data 18 de novembre de 2016.

En relació amb els avals depositats en la Tresoreria Municipal, i en virtut del referenciat procediment, en data 5 d'octubre de 2016 es cancel·len parcialment els avals corresponents a les UE 1 i UE 2, i totalment el corresponent a la UE 3, segons el següent detall:

	importe aval	executat	pte executar	en constrenyiment
UE1	875.058,80 €	339.471,35 €	- €	- €
UE2	838.409,05 €	589.664,10 €	- €	- €
UE3	243.499,31 €	243.499,31 €	102.848,10 €	136.142,79 €

A data de la present, conforme a informe emés per la Recaptadora Municipal, figura pendent de pagament el deute requerit mitjançant Provisió de Constrenyiment corresponent a la UE 3, la qual **ascendeix a un total de 136.142,79 €.**

OBLIGACIONS RECONEGUDES AMB CÀRREC A L'AVAL: Les quantitats següents són imputables de manera proporcional a cadascuna de les 3 unitats d'execució sobre la base dels següents percentatges:

SECTOR MASIA VA BELAR	PERCENTATGE
UE 1	33,0060%
UE 2	46,7137%
UE 3	20,2803%

1. SOTERRANIZACION ESTESSES ELECTRICOS DE MITJANA TENSION MASIA BELE: **56.256,89 € (imputables únicament a la UE2 i UE3)**
2. DESMUNTATGE LÍNIES AREAS MITJANA TENSION MASIA BELE: **11.393,36 €**
3. REDACCIÓ PROJECTE EXPROPIACION TASACION TERRENYS AFECTATS OBRES ENLLAÇ SECTOR INDUSTRIAL SI MASIA BELE AMB A3: **7.865,00 €**
4. OBRES DE SANEJAMENT: **186.300,26 €**
5. ESTUDI DE TRÀNSIT ACCÉS VA BELAR: **6.776,00 €**
6. HONORARIS ACTUALITZACIÓ PROJECTE D'EXPROPIACIÓ: **5.082,00 €**
7. HONORARIS ACTUALITZACIÓ PROJECTE CONSTRUCCIÓ NOU ENLLAÇ: **86.212,50 €**
8. ACTUALITZACIÓ PROJECTE D'EXPROPIACIÓ 2023: **Oficina Tècnica Municipal**

Pel que, excepte millor criteri de la Intervenció Municipal (*), els **costos fins ara imputats a l'aval ascendeixen a la quantitat de 359.892,07 €, quedant per tant disponible 948.885,48 €, dels quals, a la UE1, corresponen 299.895,12 €.**

DOTZÉ: Es procedeix a l'inici de la modificació de la reparcel·lació:

- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 2970/2016 de 16 de desembre, es resol aprovar inicialment la modificació dels comptes de liquidació provisional i memòria de quotes corresponent a la unitat d'execució núm. 1 del sector Masia Va belar, en la qual es reflecteixen els costos de les obres necessàries per a la terminació i connexió de l'actuació i que van resultar imprevisibles en el moment de l'actuació i es dedueixen els imports ja efectivament suportats pels propietaris, així com obrir un període d'informació pública d'un mes amb publicació en el DOCV, en el BOP i en un diari no oficial d'àmplia difusió.
- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 2971/2016 de 16 de desembre, es resol aprovar inicialment la modificació dels comptes de liquidació provisional i memòria de quotes corresponent a la unitat d'execució núm. 2 del sector Masia Va belar, en la qual es reflecteixen els costos de les obres necessàries per a la terminació i connexió de l'actuació i que van resultar imprevisibles en el moment de l'actuació i es dedueixen els imports ja efectivament suportats pels propietaris, així com obrir un període d'informació pública d'un mes amb publicació en el DOCV, en el BOP i en un diari no oficial d'àmplia difusió.
- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 3018/2016 de 21 de desembre, es resol aprovar inicialment la modificació dels comptes de liquidació provisional i memòria de quotes corresponent a la unitat d'execució núm. 3 del sector Masia Va belar, en la qual es reflecteixen els costos de les obres necessàries per a la terminació i connexió de l'actuació i que van resultar imprevisibles en el moment de l'actuació i es dedueixen els imports ja efectivament suportats pels propietaris, així com obrir un període d'informació pública d'un mes amb publicació en el DOCV, en el BOP i en un diari no oficial d'àmplia difusió.

Consten al·legacions en els diferents procediments, que es troben pendents de resoldre.

TRETZÉ: En relació a les obres del Nou Accés a la A-3 (Enllaç Godelleta):

- Mitjançant Resolució d'Alcaldia núm. 2929/08 de 12 de desembre de 2008 es resol iniciar la tramitació del Projecte de Construcció del nou accés a l'A3 (enllaç Godelleta) presentat per Polígon Més Va belar, S. a., sotmetent-ho a informació pública mitjançant edicte publicat en el DOGV per termini de dies i en un diari de major difusió provincial perquè els interessats puguin consultar i presentar al·legacions i suggeriments a aquest.
- El Director General de Carreteres emet Resolució de 14 d'abril de 2008 d'autorització del projecte de nou accés a l'A3 per reordenació de l'enllaç de Godelleta. Amb data 7 de juliol de 2009, la Demarcació de Carreteres autoritza concessió de pròrroga de 9 mesos al termini inicial de 18 mesos fixat en la resolució.
- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 1467/2010, notificada al Ministeri de Foment el 21 de maig de 2010, es va sol·licitar la concessió de nova pròrroga per un termini de 9 mesos per a dur a terme els tràmits pertinents per a l'aprovació i execució de les obres d'urbanització del Projecte de Construcció del nou accés a l'A3 (enllaç Godelleta). La Demarcació de Carreteres indica que s'haurà de sol·licitar el canvi de la titularitat de l'autorització, atès que s'havia produït cessió de la condició d'agent urbanitzador en ple de 7 de novembre de 2005, documentació que s'esmena per part de l'Ajuntament el 23 de juliol de 2010.

- El 26 de març de 2014 se subscriu conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Riba-roja de Túria i l'Ajuntament de Chiva per a desenvolupar el PAI UE1, 2 i 3 del sector Masia de Baló quant a l'obtenció dels terrenys i posterior execució del projecte de nou accés a l'A3 (enllaç Godelleta) a través del T.M de Chiva.
- El Director General de Carreteres, en data 20 d'octubre de 2015, emet resolució per la qual es denega la concessió de pròrroga de les obres autoritzades el 14 d'abril de 2008, per haver-se sol·licitat la pròrroga fora de termini, així com deixar sense efecte l'informe favorable de la Direcció General de 12 de març de 2004 per incompliment de la condició 3a.
- Amb data 23 de gener de 2019, l'Ajuntament sol·licita pròrroga de l'autorització de la Demarcació de Carreteres. El 3 de juny de 2019, té entrada en aquest Ajuntament contestació a dita en què es recull que *"Prèviament a l'emissió dels informes es requerirà un estudi de trànsit i capacitat en el qual s'analitzi la incidència dels desenvolupaments urbanístics en el nivell de servei de la carretera. En aquest estudi s'inclourà expressament l'anàlisi de la capacitat dels enllaços per a atendre la demanda d'eixida de la carretera en hores punta"*.
- En l'acord plenari de data 7 de novembre de 2016 s'acorda l'inici d'expedient expropiatori, amb la declaració d'Utilitat Pública i la necessària ocupació de les parcel·les afectades. L'Ajuntament va contractar al febrer de 2018 la redacció del Projecte d'Expropiació a l'empresa DESUELO, GESTION I REPRESENTACIÓ DEL SÒL, S.L. Havent-se presentat el mateix en data 19 de juliol de 2018. Havent-se efectuat les notificacions correctament de l'inici de tràmit d'expropiació a tots els propietaris de les parcel·les afectades, actualment l'Ajuntament està preparant aprovació del projecte d'expropiació i exposició al públic i notificació individualitzada de les fulles de valoració.
- El 25 de maig de 2020, la Confederació Hidrogràfica del Xúquer, relació a l'autorització per a construcció d'estructures de pas sobre la Rambla del Pedrís per a accés als terrenys del P.A.I. O.E. núm. 1, 2 i 3 de Masia del Baló de Riba-roja, fins i tot abocament d'aigües pluvials, termes municipals de Chiva i Riba-roja (N/R: 2005AP0192), informa que **l'autorització manca de vigència actualment**, atés que es va concedir DÍHUIT MESOS per a la seua execució, havent transcorregut àmpliament aquest termini, sent precís, en el cas d'estar interessats en la seua execució, sol·licitar una nova. Així com l'acord de *"No cursar noves liquidacions de cànon d'ocupació, atés que l'autorització de data 15/12/2008 per a la construcció de les infraestructures sobre la rambla del pedrís per a accés als terrenys del P.A.I. O.E. núm. 1, 2 i 3 de Masia del Baló en T.M. de Riba-Roja, ha quedat sense efecte, i la citada obra no s'ha efectuat, per la qual cosa, en el cas d'estar interessats en la seua construcció, s'hauria de sol·licitar una nova autorització."*
- En data 18 de novembre de 2020 es realitza per part de l'Ajuntament, nova sol·licitud d'autorització per part de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer per a construcció d'estructures de pas sobre la Rambla del Pedrís per a accés als terrenys del P.A.I. O.E. núm. 1, 2 i 3 de Masia del Baló de Riba-roja, fins i tot abocament d'aigües pluvials, termes municipals de Chiva i Riba-roja (València), en virtut de l'expedient N/R: 2005AP0192, amb núm. de registre (ORVE) REGAGE20e00005495046. La CHJ emet informe el 12 de març de 2021 en el qual estableix les següents consideracions a tindre en compte:
 - Respecte als punts d'abocament donen continuïtat a les aigües pluvials d'escolament de la zona i la que dona sobre el nou enllaç. No obstant això, s'haurà de dotar al nou col·lector dels elements pertinents per a reduir l'evacuació al mitjà

receptor de sòlids gruixos i flotants, en funció de la seua ubicació, antiguitat i de la grandària d'àrea drenada.

- A més, s'ha de tindre en compte que l'angle d'incidència de les conduccions en la seua incorporació al llit ha d'afavorir en la mesura del possible el flux de corrents circulants pel llit en aqueix punt, i no haurà d'envair la secció de pas de l'aigua del llit, havent de quedar integrats en el talús existent a fi de no suposar un obstacle per a la circulació del corrent.

I a aquests antecedents de fet, li són aplicable els següents

FONAMENTS DE DRET:

PRIMER. RÈGIM TRANSITORI

Segons estableixen les Disposicions transitòries primera i segona del DECRET LEGISLATIU 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge:

Disposició transitòria primera Règim transitori dels procediments iniciats amb anterioritat a la Llei 5/2014, de 25 de juliol

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interés comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagueren iniciat la seua informació pública abans del 20 d'agost de 2014, es continuaran tramitant conforme a la legislació anterior. No obstant això, el seu promotor o promotora podrà optar per reiniciar la seua tramitació acollint-se a les disposicions del present text refós, o prosseguir-la conforme a ella quan els tràmits ja realitzats siguen compatibles amb aquesta. [...]

Disposició transitòria segona Règim transitori dels procediments iniciats amb anterioritat a la Llei 1/2019, de 5 de febrer, o a la Llei 9/2019, de 23 de desembre

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interés comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagen iniciat la seua informació pública amb anterioritat al 8 de febrer de 2019, data d'entrada en vigor de la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, o amb anterioritat a l'1 de gener de 2020, data d'entrada en vigor de la Llei 9/2019, de 23 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, es continuaran tramitant conforme a la legislació en vigor amb anterioritat a cadascuna d'aqueixes dates. No obstant això, qui els promou podrà optar per reiniciar la seua tramitació acollint-se a les disposicions de les noves lleis, o prosseguir-la conforme a elles quan els tràmits ja realitzats siguen compatibles. [...]

Així mateix, la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 5/2014, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, els programes aprovats amb anterioritat a aquesta Llei es regiran quant als seus efectes, compliment i extinció a la normativa que resultava d'aplicació abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

"Quarta. Programes aprovats

1. Els programes d'actuació adjudicats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present llei es regiran, quant als seus efectes, compliment i extinció, inclosa la seua duració i règim de pròrroques, per la normativa que li resultava d'aplicació abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.
2. No obstant l'anterior, en el procediment de resolució o pròrroga del programa d'actuació integrada o aïllada no s'haurà de sol·licitar dictamen del Consell Superior de Territori i Urbanisme o òrgan que exercia les seues funcions."

Per la seua part la Disposició Transitòria Quarta del Decret 67/2006, de 12 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística (d'ara en avant ROGTU), estableix el règim transitori per als programes aprovats definitivament amb la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana (d'ara en avant LUV):

"Disposició transitòria quarta. Procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei Urbanística Valenciana, que han sigut objecte d'aprovació municipal, de manera expressa o implícita i amb caràcter provisional.

1. En els procediments de programació iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei Urbanística Valenciana, i aprovats per l'Ajuntament, però respecte dels quals no haguera recaïgut aprovació definitiva de l'instrument de planejament que li acompanye amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, al compliment i execució del programa s'aplicarà el que es preveu en la Llei Urbanística Valenciana i el present Reglament, que regirà, formal i substantivament, l'aprovació definitiva dels nous instruments i actuacions següents:

- a) La tramitació i aprovació del projecte d'urbanització, quan s'haguera presentat avantprojecte juntament amb l'Alternativa Tècnica o quan de l'aprovació de l'instrument de planejament es deriven modificacions en aquest.
- b) La prestació de garanties.
- c) La signatura del contracte de programació.
- d) La contractació i execució de les obres d'urbanització.
- e) La redacció, contingut, tramitació i aprovació del projecte de reparcel·lació.
- f) La retaxació de càrregues.**
- g) La imposició de quotes d'urbanització.

Per tant, si bé el Ple de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, en sessió celebrada el dia 30 de juliol de 2002, va acordar inicialment el Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament de l'O.E. núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" i la Comissió Territorial d'Urbanisme aprova definitivament la reclassificació amb Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló, en sessió de 24 de febrer de 2004, no és fins al 31 de març de 2010 que la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, aprova definitivament la Modificació núm. 1 de l'Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló.

A la vista de l'anterior, atés que la Modificació núm. 1 de l'Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló es va aprovar estant vigent la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, i com vulga que les Disposicions transitòries primera i segona del DECRET LEGISLATIU 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, remetent a la legislació anterior tots els efectes de la tramitació dels programes aprovats sota l'anterior llei, és pel que s'entén que la legislació aplicable al present expedient de retaxació és la Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, així com el Decret del Consell 67/2006, pel qual es va aprovar el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

D'igual manera es desprén de l'acord d'aprovació d'aquesta modificació, en el qual s'indica que la normativa aplicable és la Llei Urbanística Valenciana, Llei 16/2005, de 30 de desembre, encara que l'origen del document Homologació i Pla Parcial del Sector Masia de Baló seguira la tramitació i el procediment determinat en la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, llei 6/2004, de 15 de novembre de la Generalitat (LRAU).

Aquesta modificació consisteix, precisament en la determinació sobre el planejament vigent del canvi en l'enllaç proposat per a donar accés al Sector Industrial Masia de Baló des de la A-3, la qual cosa suposa un ajust funcional respecte a l'aprovat i establert en el Pla Parcial Sector Masia de balló aprovat definitivament per la CTU el 27 de febrer de 2004 i posteriorment per Resolució de la Directora General de Planificació i Ordenació del Territori en sessió de data 9 d'ajust de 2004. L'ajust funcional suposa trasllat de la rotonda intermèdia, de manera que la seua nova disposició permetia que el viari de servei cap al pont siga tangent a aquesta, desplaçant-se lleugerament cap a la rambla.

SEGON. NORMATIVA

La Llei 16/2005, Urbanística Valenciana, en els seus apartats 3 i 4 de l'article 168, contempla la retaxació de les càrregues d'urbanització, establint:

"3. L'import màxim de les càrregues d'urbanització a què es refereix el punt 1 serà l'oferit en la proposició jurídic-econòmica sense que pugui ser modificat a l'alça, excepte retaxació de càrregues. A aquest efecte, la retaxació de càrregues exigirà la tramitació d'un procediment administratiu específic amb notificació i audiència de tots els propietaris afectats. La retaxació de càrregues no podrà suposar modificació o increment en la part d'elles corresponent al benefici empresarial de l'urbanitzador per la promoció de l'actuació.

4. Només serà motiu de retaxació el transcurs de dos anys des de la presentació de la proposició jurídic-econòmica per motius no imputables a l'Urbanitzador, i l'aparició de circumstàncies sobrevingudes que no hagueren pogut preveure's en el moment de la redacció d'aquesta.

Si el resultat de la retaxació superara el 20% de l'import de les càrregues previst en la Proposició jurídic-econòmica, la quantitat que excedisca d'aquest percentatge no podrà en cap cas repercutir-se als propietaris."

D'igual manera els articles 389 i següents del ROGTU, regulen la retaxació de càrregues i el seu procediment.

Article 389. Causes de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei Urbanística Valenciana)

Només serà motiu de retaxació de càrregues:

1. El transcurs de dos anys des de la presentació de la Proposició Jurídica-Econòmica sense que s'haja iniciat l'execució del Programa per motius no imputables a l'Urbanitzador. En aquest cas, la revisió de preus tindrà lloc automàticament, amb aplicació del que es disposa en l'article 104 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

2. Encara que no haja transcorregut el termini anterior, per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes d'interés general, imprevisibles o que no hagueren pogut ser contemplades en les bases de programació, o per canvis legislatius.

La primera qüestió a considerar és si el procediment de retaxació de càrregues d'urbanització contemplat en la legislació urbanística és aplicable als programes d'actuació integrades desenvolupades per Gestió Directa, com succeeix en el cas que ens ocupa.

Aquesta qüestió va ser suscitada, davant el Tribunal Constitucional, a fi d'interpretar, conforme a l'art. 128.4 de la Llei 16/2005, si regia o no, en la gestió directa, la limitació en la liquidació definitiva pel preu màxim a què es referia l'art. 127.2 e) de la LUV. Aquesta va ser resolta mitjançant Acte 204/2014, de data 22 de juliol de 2014, on s'expressava:

"Per això, en el cas d'una actuació realitzada per gestió directa no pot pretendre's que siga l'Administració, que actua en l'exercici d'una funció pública, la que assumisca els costos d'una actuació de transformació de la qual, previ compliment dels deures que pesen sobre ells, es beneficiaran els propietaris del sòl en tant que obtindran les plusvàlues derivades del procés de transformació urbanística."

D'igual forma el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, s'ha pronunciat sobre aquesta qüestió de manera clara i concisa, en innumbrables ocasions, reconeixent el dret de l'Administració de fer ús del procediment de Retaxació de Càrregues en les actuacions per Gestió Directa.

Prova d'això, és la Sentència de 10 de març de 2017, de la Sala contenciosa administrativa, núm. 173/2017, del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Secció Primera, Rec. 953/2012:

"TERCER.- Podria qüestionar-se si escau la retaxació de càrregues en aquells supòsits en els quals l'administració assumeix la gestió directa, com és el cas d'actuacions, ja que la figura de la retaxació apareix en el marc de les relacions entre l'urbanitzador i els propietaris, com un procediment derivat de l'equilibri contractual que implica, l'assumpció de la condició d'urbanitzador.

De fet, si llegim el precepte que integra els paràgrafs 3º i 4t de l'artº 168 de la LUV, ens adonem que la retaxació està pensada per a regular les circumstàncies econòmiques de la relació entre l'urbanitzador i els propietaris; per això, podríem inicialment pensar que, en els supòsits de gestió directa, no hi ha retaxació.

No obstant això, no ha sigut aquesta la voluntat del legislador valencià perquè l'artº 275 del ROGTU estableix que:

Els Programes de gestió directa es regiran per la normativa específica continguda en aquest capítol, que es completarà amb la següent:

En aquells aspectes relatius al planejament espacial, resultaran d'aplicació els preceptes que regulen la tramitació del pla corresponent.

En aquells aspectes relatius al Projecte d'Urbanització, al Projecte de Reparcel·lació i a l'execució de les obres d'urbanització, resultaran d'aplicació els preceptes que regulen la tramitació dels Programes de gestió indirecta i la seua execució.

Per aquesta via entenem que resulta aplicable a la gestió directa els preceptes de la retaxació i en concret l'artº 168, 3º i 4t de la LUV que estableixen el següent:"

En el mateix sentit la sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Sala contenciosa administrativa, sec. 1a, S 30-5-2017, núm. 425/2017, rec. 291/2014, Pte: Narbón Lainez, Edilberto José.

Per tant, es pot considerar que el procediment de retaxació de càrregues d'urbanització contemplat en la legislació urbanística valència és aplicable als Programes d'Actuació Integrada desenvolupats per Gestió Directa.

La **segona qüestió** a dilucidar és de quina manera s'aplica la retaxació de càrregues en els programes de gestió directa. Això és, si concorren els límits establits per als Programes de gestió indirecta o, per contra, té les seues pròpies excepcionalitats.

Aquesta problemàtica també ha sigut tractada en el citat Acte 204/2014, de data 22 de juliol de 2014, del Tribunal Constitucional, assenyalant:

"L'aprovació d'un Programa de gestió directa, per la seua pròpia naturalesa, no exigeix la incoació de concurs. Conseqüència d'això és que no és procedent la presentació de propostes ni de pliques segellades (art. 272.2 ROGTU). Simplement, l'Administració redactarà d'ofici la documentació tècnica i econòmica pròpia dels Programes i l'exposarà al públic (arts. 128.1 LUV i 271.1 ROGTU).

En coherència amb la naturalesa no concursal dels Programes de gestió directa, l'Administració podrà repercutir als propietaris la totalitat de les càrregues urbanístiques que resulten de la liquidació definitiva. És a dir, no estarà limitada per l'import que haja pogut estimar en la seua Proposició Jurídic-Econòmica, al contrari del que succeeix amb els Urbanitzadors privats, per als qui aqueixa estimació té caràcter de preu màxim. Per tant, concloem que en la gestió directa no resulta ser aplicable la limitació màxima del 20% repercutible en els propietaris prevista en l'art. 168 LUV, puix que no estem davant un procés concursal o de concurrència competitiva, principis tots ells fonamentals de la contractació pública"

D'igual manera, el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Sala del Contenciós, núm. 365/2016, de 03/05/2016, Rec 1789/2011, on expressament estableix:

"No regeix per a la gestió directa la limitació en la liquidació definitiva pel preu màxim al qual es refereix l'article 127.2.e) d'aquesta Llei i 271 i següents del ROGTU en particular l'article 275 Normes d'aplicació supletòria en la gestió directa (en referència a l'article 128 de la Llei Urbanística Valenciana) Els Programes de gestió directa es regiran per la normativa específica continguda en aquest capítol, que es completarà amb la següent ... 2.En aquells aspectes relatius al Projecte d'Urbanització, al Projecte de Reparcel·lació i a l'execució de les obres d'urbanització, resultaran d'aplicació els preceptes que regulen la tramitació dels Programes de gestió indirecta i la seua execució. "

"Finalment l'administració tractant-se d'una gestió directa pot repercutir la totalitat de les càrregues d'urbanització previstes en la LUV, per als casos de gestió indirecta, podent retribuir-se per qualsevol de les maneres en ella previstos, sense que haja d'assumir els increments de

costos derivats de càrregues no previstes en el moment de l'aprovació del Projecte d'urbanització o de la revisió de preus."

Per consegüent, **es pot considerar que l'administració tractant-se d'una gestió directa pot repercutir la totalitat de les càrregues d'urbanització previstes en la LUV**, per als casos de gestió indirecta, podent retribuir-se per qualsevol de les maneres en ella previstos en ella.

TERCER. PROCEDIMENT

Quant al procediment per a la tramitació de la retaxació de càrregues, caldrà estar al que estableixen els articles 390 al 392 del Decret 67/2006, de 12 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

L'article 389 del ROGTU, regula les causes de la retaxació de càrregues.

"Article 389. Causes de retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei Urbanística Valenciana)

Només serà motiu de retaxació de càrregues:

1. El transcurs de dos anys des de la presentació de la Proposició Jurídic-Econòmica sense que s'haja iniciat l'execució del Programa per motius no imputables a l'Urbanitzador. En aquest cas, la revisió de preus tindrà lloc automàticament, amb aplicació del que es disposa en l'article 104 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

2. Encara que no haja transcorregut el termini anterior, per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes d'interés general, imprevisibles o que no hagueren pogut ser contemplades en les bases de programació, o per canvis legislatius.

S'ha redactat el projecte modificat d'aquest enllaç i es troba en tràmit d'aprovació, per la qual cosa és admissible la presentació d'una retaxació de càrregues donada l'existència d'un projecte modificat o complementari que la genera.

A la vista dels Projectes i Memòries, és evident que la retaxació de les càrregues respon a les causes que estableix la normativa urbanística vigent al moment d'aprovació del Programa d'Actuació Integrada, per tractar-se de qüestions sobrevingudes d'interés general.

S'entenen com a circumstàncies sobrevingudes d'interés general, entre altres, aquelles que una vegada adjudicat el Programa, i particularment en aquells supòsits en els quals s'aprova com a document integrant de l'Alternativa Tècnica un Pla Parcial que haja de ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme, l'emissió d'Informes Sectorials pot determinar una alteració important de les previsions inicials del Programa i a conseqüència del cost execució d'aquest, corresponent-se amb decisions de caràcter tècnic que provenen d'altres administracions.

Així mateix, els canvis normatius es recullen en l'article 389 del ROGTU, establint com a causa de modificació de les càrregues d'urbanització, l'entrada en vigor durant el procés d'execució del Programa corresponent que afecte diferents parts del projecte.

La retaxació no afecta exclusivament a l'import de l'obra civil, sinó que pot afectar a qualsevol de les partides d'un Programa d'Actuació Integrada, excepte el benefici de l'Agent Urbanitzador. En aquest

sentit, podran incrementar-se els honoraris referents a la redacció dels projectes tècnics, així com els derivats de despeses de gestió i fins i tot els honoraris professionals que es generen a l'ajuntament en el procediment de programació pels informes tècnics i jurídics necessaris per a adoptar els acords administratius de programació, planejament i gestió (art. 168.1.e LUV).

Dit l'anterior procedeix exposar les partides que componen la retaxació de càrregues, totes elles sobrevingudes i d'interés general.

COST 1: BASSES DE LAMINACIÓ (repercutibles únicament a la UE1 i UE2)

Es tracta d'obres exigides en el tràmit d'aprovació definitiva del Pla Parcial per altres administracions, tal com es recull en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, de data 27 de febrer de 2004.

Aquest acord, recull els condicionants establits per la CHJ i la Divisió de Recursos Hídrics de la COPUT indicant, entre altres, que s'ha de certificar la capacitat i suficiència de l'EDAR, així com la preceptiva autorització de l'abocament d'aigües pluvials al barranc del Pedrís per part de Confederació Hidrogràfica del Xúquer. En data 23 de gener de 2004 s'emet informe per part dels Serveis Territorials de Medi Ambient, indicant el següent:

En data 15 de maig de 2003 s'emet informe per part de Confederació Hidrogràfica del Xúquer indicant que l'actuació haurà d'ajustar-se a totes les seues fases al que es disposa en la normativa específica vigent i, en particular, al Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües.

En data 30 d'abril de 2003 té entrada en aquest Servei Territorial escrit d'al·legacions de l'Ajuntament d'Aldaia indicant que l'abocament de pluvials sobre el barranc del Pedrís que es concreta en l'actuació pot suposar problemes d'inundació aigües avall a causa de l'estrenyiment d'aquest llit i a l'acumulació d'aigües provinents de la conca del Pozolet, Pla de Quart, barranc de la Saleta, drenatge de la A-3 (tram Oliveral-Saleta), ocasionalment transvasaments dels barrancs de Poyo i Gallego, a més del propi escolament del municipi. Així mateix, s'indica que per part de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer no s'escometen les obres de canalització necessàries per a evitar aquest problema pel que se sol·licita que es condicione l'aprovació de la present actuació a l'execució de les **necessàries obres de defensa que eviten els problemes d'inundacions** aigües avall indicats, sent la solució finalment aprovada, l'execució de les basses de laminació, amb la corresponent adquisició de terrenys per a la seua implantació.

L'import TOTAL del **COST 1** ascendeix a **355.185,44 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del **COST 1** **repercutible a la UE3** ascendeix a **0,00 €**.

COST 2: CV-383 (VV6113)

Les obres de condicionament de la carretera CV-383 (VV-6113) de Cheste a Loriguilla, tram p.k. 10+500 al p.k. 12+300 tenen per objecte l'adequació del tram afectat amb les condicions necessàries establides pels condicionants de la Diputació de València i ADIF (propietari i afectat en zona de domini respectivament).

Durant la tramitació del PAI de la UE1, UE2 i UE3 de Masia de Baló, es va sol·licitar informe a la Diputació de València, ja que la delimitació del sector és contigua a la carretera CV-383, a més d'afectar-la amb la construcció d'una glorieta de connexió amb aquesta.

L'informe de l'Àrea de Carreteres de la Diputació indicava que per al desenvolupament del sector era necessari el condicionament de la carretera CV-383 a càrrec del sector, per al que s'havia de desenvolupar un projecte de construcció amb la conformitat de l'Àrea de Carreteres.

L'actuació ha consistit en l'ampliació de la calçada existent entre la intersecció actual amb la carretera CV-374 i la glorieta d'accés al polígon industrial, amb una longitud total de l'eix de 1.737 m.

Es tracta, per tant, d'obres exigides en el tràmit d'aprovació definitiva del Pla Parcial per altres administracions, atés que la Comissió Territorial d'Urbanisme, de data 27 de febrer de 2004, va acordar supeditar l'aprovació de l'expedient a l'existència dels informes favorables, entre altres, del Servei de Vies i Obres de la Diputació de Carreteres i RENFE, i que a més ja van ser reconegudes a l'anterior urbanitzador en l'expedient de liquidació que es va tramitar a aquest efecte de l'expedient de resolució de la condició d'agent urbanitzador.

L'import TOTAL del **COST 2** ascendeix a **1.260.518,36 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del **COST 2 repercutible a la UE3** ascendeix a **255.636,60 €** (sense IVA)

COST 3: EXECUCIÓ NOU ENLLAÇ A-3

En l'expedient de resolució de la condició d'agent urbanitzador, ja s'establia com a obres pendents la finalització de les obres del nou accés a l'A3 (Enllaç Godelleta).

El Director General de Carreteres, en data 20 d'octubre de 2015, emet resolució per la qual es denega la concessió de pròrroga de les obres autoritzades el 14 d'abril de 2008, per haver-se sol·licitat la pròrroga fora de termini, així com deixar sense efecte l'informe favorable de la Direcció General de 12 de març de 2004 per incompliment de la condició 3a, tenint en compte a més que, el Projecte redactat per l'enginyeria IVA LEYING i subscrita per l'enginyer José Juan Tejadas Alamán, amb visat del Col·legi d'Enginyers de Camins Canals i Ports de València núm. 020932 és de 25 de juliol de 2005, per la qual cosa a causa dels canvis normatius, a fi d'obtenir una nova autorització, es requereix per part del Ministeri de Foment, l'actualització d'aquest projecte.

Per acord plenari de 29 de juliol de 2016 es va resoldre l'adjudicació a Polígon Més Va belar S. a. de la condició d'urbanitzador dels programes per al desenvolupament d'actuacions integrades de les Unitats d'Execució núm. 1, 2 i 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" i es va acordar assumir la gestió directa municipal fins a aconseguir la finalització de les obres d'urbanització i gestió urbanística de les tres unitats d'execució, no sent imputable l'increment de cost a l'actual agent urbanitzador (Ajuntament), que a més ja en 2010, i davant la inactivitat de l'agent urbanitzador anterior, va ser el propi Ajuntament va sol·licitar al Ministeri de Foment la pròrroga de l'autorització del projecte d'enllaç amb l'A-3. No obstant això, el Servei de Conservació i Explotació exigeix que siga "Polígon Més Va belar" qui sol·licite el canvi de titularitat i la pròrroga de l'autorització.

Es tracta, per tant, d'obres recollides en el PP i el PAI que s'han vist afectades per canvis normatius i exigències d'altres administracions i, per tant, no imputables a l'actual agent urbanitzador.

L'import TOTAL del **COST 3** ascendeix a **5.472.176,17 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 3 repercutible a la UE3 ascendeix a 1.109.772,41 € (sense IVA)

COST 4: DIRECCIÓ FACULTATIVA I CSS DE LES OBRES D'EXECUCIÓ NOU ENLLAÇ A-3

Aquests costos ja estaven inclosos en el programa, si bé es reflecteix l'augment de costos, a causa de l'increment del cost d'execució derivat del ja exposat en el cost 3.

L'import TOTAL del **COST 4** ascendeix a **114.000,00 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 4 repercutible a la UE3 ascendeix a 23.119,51 € (sense IVA)

COST 5: ACTUALITZACIÓ PROJECTE EXPROPIACIÓ NOU ENLLAÇ

Els treballs d'actualització s'han realitzat per l'Oficina Tècnica Municipal, per la qual cosa el cost és zero.

COST 6: REGISTRE DE LA PROPIETAT

En virtut de l'article 20.1 del real decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al reglament per a l'execució de la llei hipotecària sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, "l'afecció caducarà als set anys de la seua data. No obstant això, si durant la seua vigència s'haguera elevat a definitiva el compte provisional de liquidació del projecte de reparcel·lació o compensació, aquesta caducitat tindrà lloc pel transcurs de dos anys, a comptar de la data de la constatació en el Registre de la Propietat del saldo definitiu, sense que, en cap cas, pugui el termini excedir de set anys des de la data originària de l'afecció".

Donat el temps transcorregut des de la inscripció de les càrregues, s'ha procedit a la cancel·lació de càrregues de parcel·les, per la qual cosa serà necessari realitzar inscripció. Sent els costos que es reflecteixen estimatius. L'import final, es compensarà en el compte de liquidació definitiva.

L'import TOTAL del **COST 6** ascendeix a **3.000,00 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 6 repercutible a la UE3 ascendeix a 608,41 € (sense IVA)

COST 7: COSTOS D'EXPROPIACIÓ

Atés que els valors de referència han de ser els del moment en el qual es realitza la mateixa, i sent que, com s'ha explicat en el cost 3, ha sigut necessària l'actualització del projecte de construcció, que a més estableix algunes variacions de traçat que modifiquen les parcel·les i superfícies a expropiar, es modificaran els imports d'expropiació. Dit això, en els costos que es mostren a continuació, s'inclouen els del projecte d'expropiació de 2021, ja que s'està realitzant actualment l'actualització dels costos per part de l'oficina tècnica municipal. L'import final, es compensarà en el compte de liquidació definitiva.

L'import TOTAL del **COST 7** ascendeix a **451.960,41 €** (sense IVA)

L'import TOTAL del COST 7 repercutible a la UE3 ascendeix a 91,658,82 € (sense IVA)

Es resumeixen a continuació, el total de costos objecte de retaxació imputables a la UE 3:

Bassa laminació	-
CV-383 (VV6113)	255.636,60 €
Enllaç A-3	1.109.772,41 €
Direcció obra Estimat	23.119,51
Actualització expropiació	0,00 €
Registre Propietat	608,41 €
Cost expropiació	91.658,82 €
TOTAL	1.032.624,26 €

A la vista de l'anterior, es considera que es donen les causes de retaxació establides en l'article 389 del ROGTU, per considerar-se que la seua aparició es deu a circumstàncies sobrevingudes d'interés general, imprevisibles o que no hagueren pogut ser contemplades en les bases de programació, o per canvis legislatius.

Finalment, el repartiment dels costos, no precisa de la modificació de la reparcel·lació, atés que es troben ja definits els percentatges de participació de les parcel·les privades, i si bé s'ha procedit a l'agrupació d'algunes parcel·les, això no afecta als coeficients de participació, que únicament s'agrupen. Sent la memòria de retaxació i el seu acord d'imposició, instruments suficients per al repartiment que habilita al gir de quotes. D'aquesta manera, únicament es procedirà a l'emissió del compte de liquidació definitiva una vegada acabades les obres, en la qual s'inclouran les càrregues ja suportades, les càrregues de retaxació i la liquidació si n'hi haguera i la regularització de despeses que procedisca.

QUART. SOBRE LA IMPOSICIÓ DE QUOTES

Dels costos objecte de retaxació, existeixen 3 que no estan subjectes a IVA, per la qual cosa, en la part que siga possible, es compensaran amb càrrec a l'aval, per a reduir el núm. de quotes dobles (amb i sense IVA).

Costos als quals no se'ls repercuteix l'IVA:

1. Aquells que deriven de l'expedient de liquidació amb l'Agent Urbanitzador, per als quals es va realitzar la compensació (bassa de laminació – imputable a la UE1 i UE2, i CV 838-VV6113).
2. L'import de les expropiacions necessàries per a l'execució del nou enllaç A3.

Sobre la base de l'Article 393 del Reglament d'Ordenació Efectes de la retaxació de càrregues (en referència a l'article 168.3 de la Llei Urbanística Valenciana), al punt 2 s'indica:

2n En cas que, per salvaguardar els drets de tercer de bona fe, siga impossible corregir la reparcel·lació per aplicació del nou coeficient de bescanvi, es procedirà a compensar en diners les diferències que resulten.

Donat el temps transcorregut des de la inscripció del Projecte de Reparcel·lació en el Registre de la Propietat, és previsible que existisquen drets constituïts a favor de tercers, **per la qual cosa en aquest cas procedeix el compensar en diners els imports resultants de la retaxació.**

El saldo resultant imputable a cada propietari genera una quota que es documenta en aquest mateix expedient i amb la seua mateixa tramitació i aprovació, de tal forma que aquesta quota no requerirà una nova aprovació posterior, sinó que **només requerirà la posada al cobrament per a la seua recaptació una vegada siga aprovada la present Retaxació.**

CINQUÉ. COMPTE DE LIQUIDACIÓ DEFINITIVA

La liquidació definitiva de la reparcel·lació tindrà lloc quan es concloga la urbanització d'unitat d'execució. Aquesta liquidació tindrà exclusivament efectes econòmics.

Si, amb posterioritat a la liquidació definitiva, es produïren noves resolucions administratives o judicials, amb efecte sobre els interessos econòmics de les persones afectades, l'execució de les mateixes haurà de produir-se en un expedient nou i diferent.

En la liquidació definitiva, es tindran en compte els defectes o excessos que deriven dels conceptes inclosos en la present memòria de retaxació, com ara import final d'adjudicació de les obres, i si escau, la liquidació de la mateixa (fins a un màxim d'un 10%), els honoraris corresponents a l'adjudicació de la Direcció Facultativa, Coordinació de Seguretat i Salut, actualització del projecte d'expropiació, pagament d'expropiacions, costos registrals i publicacions.

Finalment, indicar que es té constància de la presentació en breu del Document Inicial Estratègic per a la requalificació a sòl industrial, del sòl vacant previst inicialment en el planejament per a l'ampliació del cementeri privat "Jardí de Sant Jaume", i que no s'ha materialitzat després de més de 20 anys de funcionament, excepte unes obres d'urbanització executades i actualment sense ús, la qual cosa ha determinat la generació d'un **paisatge inacabat i degradat**, just en el punt d'accés a la zona industrial.

Si es produïra l'aprovació d'aquesta iniciativa, el compte de liquidació definitiva recollirà la participació d'aquest àmbit en els costos d'execució del Nou Enllaç A-3.

SISÉ. ÒRGAN COMPETENT

La present retaxació de càrregues es tramita a l'empara de la LUV, per la qual cosa de conformitat de l'article 130 d'aquesta, l'òrgan competent per a l'aprovació i adjudicació de programes, que inclou la proposició jurídic-econòmica. Sent la retaxació una modificació de condicions del programa, **correspon la seua aprovació al Ple.**

SETÉ. SOBRE LA DOCUMENTACIÓ OBRANT EN L'EXPEDIENT

- Antecedents
- Memòria de retaxació de càrregues, redactada per l'oficina tècnica municipal
- Projecte de nou enllaç
- Informació registral de les finques afectades

Vist l'informe conjunt de l'Arquitecta Municipal i del departament jurídic de data 15 de maig de 2023, nota de conformitat de la secretària municipal de data 15 de maig de 2023 i Informe de fiscalització de data 16 de maig de 2023.

I, sobre la base de tot això

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per 11 vots a favor del PSOE i 10 abstencions (4 PP, 2 CS, 1 COMPROMÍS MUNICIPAL, 1 EUPV-ERPVS:SE, 1 PODEMOSRIBA-ROJAPOT i 1 VOX), va acordar:

PRIMER.- Iniciar el procediment RETASACION DE CÀRREGUES del Sector Masia de Baló UE3, donant Audiència als interessats, amb publicació de l'inici del procediment en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, per acabe de QUINZE DIES.

SEGON.- Notificar als interessats.

Àudio: 03.mp3

Vídeo: <http://videople.es/5520>

4.Urbanisme, 931/2020/GEN, ACORD RELATIU EXECUCIÓ DE LA SENTÈNCIA Núm. 58/2023 PER LA QUAL S'ANUL·LA L'ACORD PLENARI DE 02/03/2020 RELATIU A LA RESOLUCIÓ DE RECURS DE REPOSICIÓ INTERPOSAT PER D^a FRANCISCA GARCÍA GUARDIOLA.

ASSUMPTE: EXECUCIÓ SENTÈNCIA Núm. 58/2023 PER LA QUAL S'ANUL·LA L'ACORD PLENARI DE 02/03/2020 RELATIU A "RESOLUCIÓ DE RECURS DE REPOSICIÓ INTERPOSAT PER D^a FRANCISCA GARCÍA GUARDIOLA I INICI D'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ DE LA PARCEL·LA DE LA SEUA PROPIETAT SITUADA EN EL BARRANC DE LES MONGES"

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En data 13 de desembre de 2004 se signa per part de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria i el propietari de la parcel·la cadastral núm. 8707802YJ0880F de 3.628 m² situada al carrer Verge de Begoña núm. 2, Sr. Francisco Albert García, acta de cessió d'ús de terrenys per la qual, amb motiu de les obres corresponents al projecte de la canalització del Barranc de les Monges presentat per la Divisió de Recursos Hidràulics de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports de la Generalitat Valenciana, s'autoritza l'Ajuntament a disposar del lliure ús d'aquesta parcel·la per a realitzar les obres mantenint-se el propietari en la titularitat dels terrenys o de l'opció de permutar els metres quadrats de terreny brut amb la mateixa superfície en la reparcel·lació del sector Calvari o en els terrenys propietat de l'Ajuntament en la zona de Pacadar.

La declaració de la utilitat pública ve donada per l'aprovació del projecte de canalització del Barranc de les Monges, de la Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports de la Generalitat Valenciana. Segons l'article dèsset de la LEF, la necessitat d'ocupació s'entén implícita en l'aprovació del projecte.

Segon.- En data 27 de novembre de 2014, la Sra. García presenta escrit sol·licitant que s'atorgue al seu favor i al dels hereus del Sr. Albert escriptura de permuta de 3.628 m² en la zona Pacadar i en cas que l'Ajuntament no poguera atorgar-la, es tinguera per notificada la resolució del contracte de permuta i per reclamada la indemnització pel terreny ocupat a valor actual de mercat, la qual cosa haurà d'efectuar-se mitjançant acord d'expropiació per part del Ple de l'Ajuntament.

Iniciat l'expedient de la permuta de terrenys, amb informes de l'arquitecte municipal de data 22 de desembre de 2014 i 20 de maig de 2015, es queda sense formalitzar la corresponent permuta, per falta d'acord amb els interessats.

Tercer.- En data 2 de setembre de 2015, la interessada presenta escrit amb número de registre d'entrada 2015015233 sol·licitant que es facilite informació sobre l'estat de la tramitació de l'expedient advertint que si no es rep resposta en el termini establert acudiria a la via judicial.

Quart.- En data 28 d'agost de 2016 mitjançant escrit amb registre d'entrada número 2016009710 la interessada sol·licitava a l'Administració l'inici del procediment d'expropiació forçosa de la finca amb referència cadastral núm. 8707802YJ0880F de 3.628 m² situada al carrer Verge de Begoña núm. 2, concedint-li el termini legal per a aportar el corresponent full d'apreupament.

Cinqué.- Figura en l'expedient, escrit de la interessada de data 6 d'abril de 2017, registre d'entrada número 2017004780, que sol·licitava el següent: *"Que es tinga per notificada l'opció i dicte resolució decretant que s'atorgue al meu favor i dels hereus del Sr. Albert la corresponent escriptura de permuta de 3.728 m² en la zona del Calvari. 2.- En el cas que l'Ajuntament no puga atorgar-me la permuta sol·licitada o no me l'atorgue, li requerisc perquè l'Ajuntament ens pague la major de les quantitats següents: A) El valor del terreny ocupat, parcel·la cadastral núm. 8707802YJ0880F, de 3.728 m², situada al Carrer Verge de Begoña núm. de Riba-roja de Túria B) El valor del terreny de 3.728 m² en la zona del calvari que no se m'ha entregat en permuta, a valor actual de mercat".*

Sisé.- Figura en l'expedient, escrit de data 3 de maig de 2017, registre d'entrada núm. 2017005747, pel qual es dona trasllat del recurs contenciós administratiu (procediment ordinari 000111/2017-A), emplaçant a l'Ajuntament perquè es persone en el mateix i remeta el corresponent expedient administratiu. L'objecte del recurs era la falta de fixació del preu just de l'expropiació forçosa, danys i perjudicis, en relació a l'acta de cessió de terrenys de data 13/12/2004.

Acordada la personació en el procediment, i remés l'expedient al Jutjat el 31 de maig de 2017, en data 5 d'octubre de 2017 té entrada en el registre (número 2017015254) certificació de l'acte 130/2017 d'11 de juliol de 2017 que declarava la caducitat del recurs contenciós administratiu i l'arxiu del mateix a causa de la falta de formalització de demanda.

Seté.- El dia 26 de novembre de 2018 (número R.E. 2018003346), la interessada presenta escrit a l'Ajuntament pel qual proposa que el mateix procedisca a l'expropiació dels terrenys i es pague un preu just de 430.660,64€ sota la condició que el pagament s'efectue en el termini improrrogable de dos mesos a comptar des de la seua presentació en el registre d'entrada. Transcorregut aquest termini, deia la interessada, quedarà automàticament sense efectes. També al·legava que durant aqueixos dos mesos, quedava suspesa qualsevol petició realitzada anteriorment reprenent-se els mateixos una vegada transcorregut el termini sense haver-se realitzat el pagament.

Huité.- Finalment, consta en l'expedient recurs de reposició interposat per la interessada de data 4 d'abril de 2019 per entendre desestimada presumptament la seua reclamació i en el qual se sol·licita que se li atorgue una permuta al seu favor respecte a la zona CALVARI i en el cas que l'Ajuntament no puga atorgar aquesta permuta sol·licita el pagament del valor dels terrenys, és a dir l'expropiació pregada.

Nové.- Segons acord plenari de data 2 de març de 2020, es va resoldre el recurs de reposició interposat, (i) desestimant el que respecta a la permuta, ja que l'Ajuntament no disposa de terrenys de caràcter patrimonial en el CALVARI i per tant existeix una impossibilitat fàctica d'efectuar aquesta permuta, i (ii) estimant l'expropiació pregada sol·licitada, ja que de conformitat amb els informes obrants en l'expedient sí que procedeix l'expropiació pregada.

Així mateix, s'acordava l'inici de l'expedient d'expropiació pregada, acceptant la valoració efectuada per la propietària i fixant definitivament el preu just per import de 430.660,64 €.

Dècim.- Per acord plenari de data 2 de novembre de 2020 es va acordar aprovar la despesa, disposar i reconèixer l'obligació amb càrrec a l'aplicació pressupostària 151/600.00 Patrimoni municipal del Sòl (RC 202000043304) del pressupost municipal de l'exercici 2020; a favor de D^a Francisca García Guardiola, per un import de QUATRE-CENTS TRENTA MIL SIS-CENTS SEIXANTA EUROS AMB SEIXANTA-QUATRE CÈNTIMS (430.660,64 €); import al fet que ascendeix el preu just fixat definitivament mitjançant acord de Ple en sessió celebrada el dia 2 de març de 2020.

Onzé.- Vista la fermesa de la Sentència núm. 58/2023, de 27 de febrer, declarada mitjançant Diligència d'Ordenació de data 3 d'abril de 2023, al no haver-se presentat recurs d'Apel·lació contra la mateixa en el termini concedit a aquest efecte, dictada en Procediment Ordinari 53/2023, i per la qual s'estima el recurs interposat per Sr. FRANCISCO ALBERT GARCÍA, Sra. MARTA ALBERT GARCÍA, Sra. FRANCISCA ALBERT GARCÍA, i l'HERÈNCIA JACENT de Sra. FRANCISCA GARCÍA GUARDIOLA, en matèria d'Expropiació, en impugnació de l'acord plenari de 2 de març de 2020, estimatori del recurs de reposició contra la desestimació presumpta de la sol·licitud de permuta o expropiació pregada de la finca registral núm. 14367, acordant l'inici d'expedient d'expropiació pregada de la finca assenyalada, l'acceptació de la valoració efectuada per la propietat en data 28/11/2018. i es fixa definitivament el preu just en 430.664,64€.

En la Junta de Govern Local de data 2 de maig de 2023 es va adonar de la fermesa d'aquesta sentència.

En la Diligència s'ordena que es duga a terme els acords i que s'execute la sentència en el termini de 2 mesos per part de l'òrgan responsable del compliment de la seua fallada.

Dotzé.- I vist l'informe proposta elaborat conjuntament per l'Arquitecta Municipal i el Tècnic d'Administració General de l'Àrea d'Urbanisme, en data 16 de maig de 2023.

I a aquests antecedents de fet, li són aplicable els següents:

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- Legislació aplicable.

- El capítol IV (articles 102 a 107) de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, modificada per la Llei 1/2019. (LOTUPM)
- Els articles 24 i següents de la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre Expropiació Forçosa. (LEF)
- Els articles 24 i següents del Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa aprovat per Decret de 26 d'abril de 1957. (REF)
- Els articles 34 i següents del Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. (TRLR)
- El Reglament de valoracions de la Llei de Sòl aprovat per Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre. (RV)
- La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. (LPACAP)
- Article 32 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari.

SEGON.- Segons l'article 104 de la *Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, modificada per la Llei 1/2019*, els propietaris poden anunciar a l'Ajuntament el seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que haurà de dur-se a terme per ministeri de la llei si transcorren altres dos anys des d'aquest anunci.

Segons l'apartat 5 de l'article 104 de la LOTUPM:

"5. Els propietaris de les reserves d'aprofitament, prèvia justificació de la impossibilitat de transferir la reserva, podran sol·licitar l'expropiació i exercir els drets regulats en els punts 1 i 2, respecte dels terrenys que van cedir, en el termini establert en l'article 84 de la Llei 27/2018, de 27 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, sense que li siga aplicable la regulació contemplada en la frase última d'aquest article: «Aquesta suspensió de termini no afecta a les reserves d'aprofitament ni a cap cas en què l'administració ja haja obtingut i ocupat els terrenys»

En aquest cas es tracta d'una cessió d'ús amb reserva d'aprofitament en un sector que no s'ha desenvolupat. Realitzada la cessió de la parcel·la a l'Ajuntament amb reserva del seu aprofitament i havent-se ocupat efectivament la parcel·la, al propietari dels terrenys li assisteix el dret al fet que l'administració adquireixca els terrenys o a l'expropiació pregada, per la qual cosa es considera procedent adoptar l'acord per a l'inici del procediment expropiatori.

TERCER.- El procediment a seguir per a l'execució de les resolucions judicials fent complir el jutjat, d'acord amb el que s'estableix en l'article 104 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, Reguladora de la Jurisdicció contenciosa administrativa, serà el següent:

- A. Una vegada ferma en via judicial una Sentència, aquesta serà comunicada en el termini de deu dies a l'òrgan que haguera realitzat l'activitat objecte del recurs.

B. L'òrgan que haguera realitzat l'activitat objecte del recurs deurà, en termini de deu dies des de la recepció de la comunicació, indicar l'òrgan responsable del compliment de la fallada.

C. En el termini de dos mesos, l'òrgan que haguera realitzat l'activitat objecte del recurs haurà de portar a pur i degut efecte el contingut de la Sentència i practicar el que exigisca el compliment de les declaracions contingudes en la fallada.

El termini de dos mesos, que es concedeix a l'Administració perquè porte a efecte el contingut de la Sentència pot augmentar-se, Si per al pagament anara necessari realitzar una modificació pressupostària, i en aquest cas haurà de concloure's el procediment corresponent dins dels tres mesos següents al dia de notificació de la resolució judicial, (apartat 1 de el article 106 LJCA).

D. Transcurridos els terminis assenyalats per al compliment de la fallada, qualsevol de les parts o persones afectades podrà instar la seua execució forçosa.

Si concorregueren causes d'impossibilitat material o legal d'executar una Sentència, l'òrgan obligat al seu compliment el manifestarà a l'autoritat judicial a través del representant processal de l'Administració, dins del termini de dos mesos previst per al seu compliment, a fi que, amb audiència de les parts i dels qui considere interessats, el Jutge o Tribunal aprecie la concurrència o no d'aquestes causes i adopte les mesures necessàries que asseguren la major efectivitat de l'executòria, fixant si escau la indemnització que procedisca per la part en què no puga ser objecte de compliment ple.

Sobre la base de tot això,

El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per 11 vots a favor del PSOE i 10 abstencions (4 PP, 2 CS, 1 COMPROMÍS MUNICIPAL, 1 EUPV-ERPV:SE, 1 PODEMOSRIBA-ROJAPOT i 1 VOX), va acordar:

PRIMER.- Anul·lar i deixar sense efecte l'acord plenari de data 2 de març de 2020 relatiu a la RESOLUCIÓ DE RECURS DE REPOSICIÓ INTERPOSAT PER D^a FRANCISCA GARCÍA GUARDIOLA I INICI D'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ DE LA PARCEL·LA DE LA SEUA PROPIETAT SITUADA EN EL BARRANC DE LES MONGES, pel qual s'acordava l'inici de l'expedient d'expropiació pregada de la finca registral núm. 14367, l'acceptació de la valoració efectuada per la propietat en data 28/11/2018, i es fixava definitivament el preu just en 430.664,64€, per execució de Sentència núm. 58/2023.

SEGON.- Comunicar el present acord d'execució de sentència al Jutjat contenciós administratiu núm. 2 de València, perquè faça efecte en el Procediment Ordinari 53/2023.

TERCER.- Comunicar el present acord als Departaments d'Urbanisme i Secretaria, així com als departaments de l'àrea econòmica, Intervenció i Tresoreria.

QUART.- Notificar el present acord als interessats, als efectes oportuns.

CINQUÉ.- Facultar a l'alcalde per a la signatura de quants actes siguen precisos per a l'efectivitat d'aquest acord en execució de la resolució judicial.

El que s'informa els efectes oportuns, a Riba-roja de Túria a la data de la signatura electrònica.

Àudio: 03.mp3

Vídeo: <http://videople.es/5521>

5.- Urbanisme, 13/2019/GEN, DONAR COMPTE DE L'INFORME AMBIENTAL I ESTRATEGICO DE LA UE CASC 1

ASSUMPTE: Dació compta al Ple de la Resolució Ambiental de l'Avaluació Ambiental i Territorial Estratègica del PRI de la UE Casc 1

Vistos els documents obrants en l'expedient de referència que consta dels següents:

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- Mitjançant Resolució d'Alcaldia 2402/2022 d'1 d'agost de 2022, entre altres, Iniciar l'avaluació ambiental i territorial estratègica, per al que s'acompanya l'Esborrany del programa i el Document Inicial Estratègic i esborrany del Projecte de Reforma Interior.

Segon.- Finalitzat el període de consultes, s'eleva a l'Òrgan Ambiental (Alcalde) l'emissió d'informe Ambiental Favorable pel procediment simplificat, sense estudi d'integració paisatgística, segons estableix l'article 53 del TRLOTUP d'acord amb els criteris de l'Annex VIII d'aquesta Llei, el Pla de Reforma Interior Casc-1, tenint en compte que no influeix en altres plans o programes; no té incidència significativa en el model territorial vigent en el municipi, no produeix increment significatiu en el consum de recursos; no modifica els objectius de qualitat en relació amb la gestió urbanística pel que, havent tingut en compte les consultes realitzades, es pot concloure que el procediment d'avaluació ambiental simplificada és suficient per a determinar que la proposta de Pla no presenta efectes significatius sobre el medi ambient, emetent INFORME AMBIENTAL FAVORABLE.

Tercer.- S'emet informe ambiental mitjançant Resolució d'Alcaldia 1979/2023 de 15 de maig de 2023, que recull:

PRIMER: Emetre Informe Ambiental i Territorial Estratègic FAVORABLE en el procediment SIMPLIFICAT d'avaluació ambiental i territorial estratègica del PRI DE LA UE CASC-1, per no tindre efectes significatius sobre el medi ambient, conforme als criteris establits en l'Annex VIII del TRLOTUP, corresponent continuar la tramitació conforme al Capítol III del Títol III del Llibre I del TRLOTUP, o a la legislació sectorial corresponent.

SEGON: De conformitat amb el que es preveu en l'article 53.7 del TRLOTUP, contra la present resolució, per no ser un acte definitiu en via administrativa, no cap cap recurs, sense perjudici dels quals, si escau, procedisquen en via judicial contenciós-administrativa enfront de la disposició de caràcter general que haguera aprovat el pla o programa, o bé, sense perjudici dels quals procedisquen en via administrativa enfront de l'acte, en el seu cas, d'aprovació del pla o programa; la qual cosa no és inconvenient perquè puguin utilitzar-se els mitjans de defensa que en el seu dret estimen pertinents..

TERCER: De conformitat amb el que es preveu en l'article 53.7 del TRLOTUP, l'informe ambiental i territorial estratègic perdrà la seua vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no s'haguera procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la seua publicació.

QUART: Notificar aquesta resolució als interessats que apareguen en l'expedient ambiental d'aquesta actuació, incloent-hi aquesta resolució en la documentació de planejament urbanístic.

CINQUÉ: De conformitat amb el que es preveu en l'article 53.7 del TRLOTUP, publicar aquesta resolució en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

SISÉ: De conformitat amb el que es preveu en l'article 53.7 del TRLOTUP, donar compte al Ple de la Corporació de la present Resolució.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- L'òrgan competent (òrgan ambiental i territorial) a l'Ajuntament de Riba-roja de Túria per a emetre l'informe Ambiental i Territorial Estratègic a què es refereix l'article 53.2.b) del TRLOTUP, **és l'Alcalde-President**, conforme a la clàusula residual conferida en l'article 21.1. de la Llei 7/1985, de 2 d'abril Reguladora de les Bases del Règim Local, i en concordança amb el que estableix l'article 48.c) del TRLOTUP, a partir de la redacció que es va incloure en la legislació prèvia (Llei 5/2014 LOTUP) donada per l'article 115 de la Llei 10/2015 de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat, que ho atribueix a l'ajuntament del terme municipal de l'àmbit de planejament objecte d'avaluació ambiental.

Segon.- Conforme a l'article 53.7 del TRLOTUP, 7. "La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic emesa en el procediment simplificat es comunicarà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, a l'efecte de continuar el procediment d'aprovació del pla conforme al capítol següent d'aquest text refós o a la legislació sectorial corresponent. Aquesta resolució no serà susceptible de cap recurs, sense perjudici dels quals, si escau, procedisquen en via judicial contenciós-administrativa enfront de la disposició de caràcter general que haguera aprovat el pla, o bé, sense perjudici dels quals procedisquen en via administrativa enfront de l'acte, en el seu cas, d'aprovació del pla.", sent l'òrgan substantiu el ple de la corporació.

Per tot això,

Pel Ple es procedeix a:

ÚNIC.- Dar compte de la Resolució d'Alcaldia 1979/2023 de 15 de maig de 2023, Resolució Ambiental de l'Avaluació Ambiental i Territorial Estratègica del PRI de la UE Casc 1

Àudio: 05.mp3

Vídeo: <http://videople.es/5522>

6- .Urbanisme, 5543/2020/GEN, DONAR COMPTE DE L'INFORME AMBIENTAL I ESTRATÈGIC DE LA UE SANTA ROSA 2

ASSUMPTE: Dació compta al Ple de la Resolució Ambiental de l'Avaluació Ambiental i Territorial Estratègica del PRI de la UE Santa Rosa-2

Vistos els documents obrants en l'expedient de referència que consta dels següents:

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- Vist que el PLE d'aquest Excm. Ajuntament, en sessió ORDINÀRIA celebrada el 10/05/2021, va acordar, entre altres, Iniciar l'avaluació ambiental i territorial estratègica, per al que s'acompanya l'Esborrany del programa i el Document Inicial Estratègic i esborrany del Projecte de Reforma Interior.

Segon.- Vista la Provisió d'Alcaldia de data 18/05/2022 per la qual se sol·licita l'inici de període de consultes a les administracions afectades, després de la recepció del DIE.

Tercer.- Finalitzat el període de consultes, s'eleva a l'Òrgan Ambiental (Alcalde) l'emissió d'informe Ambiental Favorable pel procediment simplificat, sense estudi d'integració paisatgística, segons estableix l'article 53 del TRLOTUP d'acord amb els criteris de l'Annex VIII d'aquesta Llei, el Pla de Reforma Interior Santa Rosa-2, tenint en compte que no influeix en altres plans o programes; no té incidència significativa en el model territorial vigent en el municipi, no produeix increment significatiu en el consum de recursos; no modifica els objectius de qualitat en relació amb la gestió urbanística pel que, havent tingut en compte les consultes realitzades, es pot concloure que el procediment d'avaluació ambiental simplificada és suficient per a determinar que la proposta de Pla no presenta efectes significatius sobre el medi ambient, emetent INFORME AMBIENTAL FAVORABLE.

Quart.- S'emet informe ambiental mitjançant Resolució de 1881/2023 de 8 de maig de 2023, que recull:

PRIMER: Emetre Informe Ambiental i Territorial Estratègic FAVORABLE en el procediment SIMPLIFICAT d'avaluació ambiental i territorial estratègica del PRI DE LA UE SANTA ROSA-2, per no tindre efectes significatius sobre el medi ambient, conforme als criteris establits en l'Annex VIII del TRLOTUP, corresponent continuar la tramitació conforme al Capítol III del Títol III del Llibre I del TRLOTUP, o a la legislació sectorial corresponent.

SEGON: De conformitat amb el que es preveu en l'article 53.7 del TRLOTUP, contra la present resolució, per no ser un acte definitiu en via administrativa, no cap cap recurs, sense perjudici dels quals, si escau, procedisquen en via judicial contenciós-administrativa enfront de la disposició de caràcter general que haguera aprovat el pla o programa, o bé, sense perjudici dels quals procedisquen en via administrativa enfront de l'acte, en el seu cas, d'aprovació del pla o programa;

la qual cosa no és inconvenient perquè puguem utilitzar-se els mitjans de defensa que en el seu dret estimen pertinents..

TERCER: De conformitat amb el que es preveu en l'article 53.7 del TRLOTUP, l'informe ambiental i territorial estratègic perdrà la seua vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no s'haguera procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la seua publicació.

QUART: Notificar aquesta resolució als interessats que apareguen en l'expedient ambiental d'aquesta actuació, incloent-hi aquesta resolució en la documentació de planejament urbanístic.

CINQUÉ: De conformitat amb el que es preveu en l'article 53.7 del TRLOTUP, publicar aquesta resolució en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

SISÉ: De conformitat amb el que es preveu en l'article 53.7 del TRLOTUP, donar compte al Ple de la Corporació de la present Resolució..

FONAMENTS DE DRET

Primer.- L'òrgan competent (òrgan ambiental i territorial) a l'Ajuntament de Riba-roja de Túria per a emetre l'informe Ambiental i Territorial Estratègic a què es refereix l'article 53.2.b) del TRLOTUP, **és l'Alcalde-President**, conforme a la clàusula residual conferida en l'article 21.1. de la Llei 7/1985, de 2 d'abril Reguladora de les Bases del Règim Local, i en concordança amb el que estableix l'article 48.c) del TRLOTUP, a partir de la redacció que es va incloure en la legislació prèvia (Llei 5/2014 LOTUP) donada per l'article 115 de la Llei 10/2015 de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat, que ho atribueix a l'ajuntament del terme municipal de l'àmbit de planejament objecte d'avaluació ambiental.

Segon.- Conforme a l'article 53.7 del TRLOTUP, *"La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic emesa en el procediment simplificat es comunicarà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, a l'efecte de continuar el procediment d'aprovació del pla conforme al capítol següent d'aquest text refós o a la legislació sectorial corresponent. Aquesta resolució no serà susceptible de cap recurs, sense perjudici dels quals, si escau, procedisquen en via judicial contenciós-administrativa enfront de la disposició de caràcter general que haguera aprovat el pla, o bé, sense perjudici dels quals procedisquen en via administrativa enfront de l'acte, en el seu cas, d'aprovació del pla"*, sent l'òrgan substantiu el ple de la corporació.

Per tot això, Pel Ple es procedeix a:

ÚNIC.- Dar compte de la Resolució d'Alcaldia 1881/2023 de 8 de maig de 2023, Resolució Ambiental de l'Avaluació Ambiental i Territorial Estratègica del PRI de la UE Santa Rosa-2.

Àudio: 06.mp3

Vídeo: <http://videople.es/5523>

I no havent-hi altres assumptes que tractar pel Sr. President es va alçar la sessió sent les 10.02 hores del mateix dia de la seua iniciació.