

**ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL  
AYUNTAMIENTO PLENO EL DÍA 24 DE MAYO DE 2023**

**Lugar:** Sesión telemática a distancia  
**Fecha:** 24 de mayo de 2023  
**Hora:** 09:30

**CARÁCTER DE LA SESION:** EXTRAORDINARIA

**ALCALDE-PRESIDENTE:** ROBERTO RAGA GADEA

**CONCEJALES ASISTENTES:**

| <b>Partido Socialista Obrero Español (PSOE)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Partido Popular (PP)</b>                                                                           | <b>Ciudadanos Partido de la Ciudadanía (CS)</b>                         |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Roberto Pascual Raga Gadea<br>María Teresa Pozuelo Martín<br>Jose Luis Ramos March<br>Zafira Perez Pacheco<br>Jose Angel Hernandez Carrizosa<br>Maria Dolores Verdeguer Royo<br>Jose Luis Lopez Galdon<br>Ana Cristina Folgado Morales<br>Rafael Gomez Sanchez<br>Maria Esther Gomez Laredo<br>Francisco Javier Garcia Escudero | Santiago Navarro Zaragoza<br>Pedro Tortajada Raga<br>Paula Badía Lanáquera<br>Rosa Al Sibai Giner     | Salvador Evaristo Ferrer Cortina<br>M <sup>a</sup> Teresa Ruiz Vendrell |                          |
| <b>Compromís per Ribarroja: Compromís Municipal (COMPROMÍS MUNICIPAL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>L'Esquerra de Ribarroja – Ezquerra Unida Ezquerra Republicana: Seguim Endavant (EUPV-ERPVS:SE)</b> | <b>Podemos/Podem – Ribarroja Puede (PODEMOSRIBARROJAPOT)</b>            | <b>VOX</b>               |
| Rafael Folgado Navarro                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Jose Manuel Gallardo Martínez                                                                         | Arantxa Torres Macias                                                   | Nuria Santamaría Garrido |

**Concejales ausentes:** Ninguno

**Actúa como Secretaria:** Ylenia Díaz Morán

El 24 de mayo de 2023, siendo las 09:30 horas, se reunieron en primera convocatoria las señoras y señores concejales indicados, habiendo excusado su asistencia los igualmente marginados a los efectos de celebrar sesión extraordinaria mediante sesión telemática a distancia. Todo ello bajo la

Presidencia del Sr. Alcalde Roberto Raga Gadea, asistido de la Secretaria General Sra. Ylenia Díaz Morán.

Declarado abierto el acto por la presidencia, se pasa al estudio y acuerdo de los asuntos consignados en el Orden del Día.

## **1.- Urbanismo, 2789/2023/GEN, ACUERDO RELATIVO AL EXPEDIENTE DE RETASACIÓN DE CARGAS DE UE 1 DEL SECTOR MASIA DE BALO**

### **PROPUESTA DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE RETASACION DE CARGAS DEL SECTOR MASÍA DE BALÓ UE1**

Vista la Resolución 1619/2023 de fecha 17 de abril de 2023, por la que se inicia el trámite para la aprobación de la ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE "NUEVO ACCESO A LA A-3 (ENLACE GODELLETA)", de fecha diciembre de 2022, redactado por VIELCA INGENIEROS S.A.

Vista la Providencia de Alcaldía de fecha 14 de abril de 2023, por la que se dispone la incoación de expediente para INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE RETASACION DE CARGAS DEL SECTOR MASÍA DE BALÓ UE1, y en base a los siguientes:

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** El Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, en sesión celebrada el día 30 de julio de 2002, acordó entre otros asuntos aprobar inicialmente el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la U.E. nº 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ".

- El PAI de la U.E. Nº 1, del Sector MASIA BALO fue presentado por la mercantil URBANIZADORA BALO PLUS, S.A., acordándose en dicho pleno que la gestión sería indirecta.
- El PAI de la U.E. Nº 2 del Sector MASIA BALO fue presentado por POLIGONO MAS BALO, S.A., acordándose en dicho pleno que la gestión sería indirecta.
- El PAI de la U.E. Nº 3 del Sector MASIA BALO fue presentado por la AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO PLA DE QUART. Asimismo, se acordó que la gestión sea indirecta.

Estos Programas se aprueban provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 30 de julio de 2002. La Comisión Territorial de Urbanismo aprueba definitivamente la reclasificación con Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló, en sesión de 24 de febrero de 2004.

**SEGUNDO:** La ejecución de las obras de la Fase I de remodelación del enlace de Godelleta de la autovía A3, P.K. 337 M.I. en los T.M. de Chiva y Riba-roja de Turia, contaba con autorización de la Demarcación de Carreteras de 12 de marzo de 2004.

**TERCERO:** Mediante acuerdo plenario de fecha 7 de noviembre de 2005 se acuerda la cesión de la condición de urbanizador en el PAI MASIA BALO U.E, Nº 1 adjudicada a URBANIZADORA BALO PLUS,

S.A. a favor de la mercantil POLIGONO MAS BALO, subrogándose en todas sus obligaciones ante la Administración.

**CUARTO:** Los proyectos de reparcelación han sido aprobados mediante las Resoluciones:

- Resolución de Alcaldía 1080/05 de 19 de mayo de 2005 de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la UE 1 del Sector Masía de Baló
- Resolución de Alcaldía 1081/05 de 19 de mayo de 2005 de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la UE 2 del Sector Masía de Baló
- Resolución de Alcaldía 1082/05 de 19 de mayo de 2005 de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la UE 3 del Sector Masía de Baló

Los propietarios han pagado la totalidad de las cuotas derivadas de la misma.

**QUINTO:** El acta de recepción parcial de las obras de urbanización del polígono industrial sector Masía Baló de fecha 7 de octubre de 2008, donde se exponen que han procedido a la inspección detallada de las **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MASIA BALO**, encontrándolas salvo vicios ocultos y defectos mencionados en el Anexo 1, en buen estado y de conformidad con las prescripciones técnicas y administrativas debidamente aprobadas que han servido de base a su contratación y ejecución, por lo que se dan por recibidas las obras de urbanización descritas seguidamente:

- Viales.
- Alumbrado público (a falta de los puntos de luz afectos por los desvíos de media tensión).
- Alcantarillado.
- Red de pluviales.
- Red de aguas potables.
- Instalación Eléctrica.
- Instalación de Telefonía.

La recepción de estas obras permite la puesta en funcionamiento de los servicios básicos necesarios para la implantación de las empresas en el presente sector. Los defectos descritos en el Anexo 1 deberán ser resueltos por el Agente Urbanizador en el plazo máximo de un año.

#### Anexo 1. Recepción Parcial Urbanización Masía Balo.

Los avales depositados ante el Ayuntamiento deberán garantizar el correcto acabado de las obras pendientes de finalización, que son:

- Enlace con la autovía A-3.
- Conducción de aguas potables según modificado de proyecto para anillado de la red municipal.
- Zonas Verdes, incluidos los viales peatonales interiores a las mismas.
- Arbolado plantado en los alcorques.
- Desvíos eléctricos para liberación de parcelas afectas por sus vuelos (el plazo máximo fijado para la ejecución de estos desvíos se fija en dos meses).
- Depuradora de aguas fecales.
- Cualquier capítulo no incluido en el acta de recepción parcial.

La aceptación de la recepción parcial por parte del Agente Urbanizador supone, entre otros:

- Puesta en funcionamiento y asunción de los costes de funcionamiento de la EDAR hasta que haya sido comprobado el correcto funcionamiento de la misma, momento en el cual será entregada al Ayuntamiento para su posible recepción.
- Asunción de los costes derivados de la liquidación del Canon de Vertidos de Confederación Hidrográfica del Júcar en relación con el Vertido de la EDAR. El agente urbanizador será el encargado de tramitar la autorización de vertido, así como la legalización de la EDAR.
- Aportar el proyecto modificado para el enlace con la A-3 en el plazo máximo de un mes.
- El cómputo del plazo de garantía de un año no se considerará iniciado hasta la finalización de las obras descritas en este Anexo.

**SEXTO:** La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2010, aprueba definitivamente la Modificación nº 1 de la Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló.

**SÉPTIMO:** El informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento de fecha 26 de octubre de 2010, se establecen las deficiencias que persisten todavía:

PRIMERO.- En relación con el enlace con la A-3: El Ayuntamiento está realizando las siguientes gestiones:

- El Ayuntamiento, ante la inactividad del urbanizador, ha solicitado al Ministerio de Fomento la prórroga de la autorización del proyecto de enlace con la A-3. Sin embargo, el Servicio de Conservación y Explotación exige que sea "Polígono Más Baló" quien solicite el cambio de titularidad y la prórroga de la autorización.
- Se va a proceder a la aprobación del Proyecto de Ejecución del Enlace con la A-3.
- Se va a suscribir un convenio con el Ayuntamiento de Chiva para la adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras según el plano y listado de expropiaciones que figuran en el proyecto.

SEGUNDO.- En relación con la conducción de aguas potables según modificado para anillado de la red municipal: Según consta en este Ayuntamiento se dispone ya de los permisos de la Consellería de Medio Ambiente que autorizan la ejecución de las obras, por lo que no se considera existe ya impedimento alguno para el inicio de las obras.

TERCERO.- En relación con la ejecución de las zonas verdes: Citan en el escrito la recepción de las zonas verdes realizada in situ por la concejala delegada. No obstante, no obra ofrecimiento formal de las mismas a este Ayuntamiento ni documento acreditativo alguno. Citan asimismo la revisión del arbolado para la siguiente primavera.

CUARTO.- En relación con los desvíos eléctricos: Se desconoce los plazos previstos para la ejecución de los mismos y los permisos pendientes de resolución, o si por el contrario ya obran todos ellos como favorables.

QUINTO.- En relación con la depuradora de aguas fecales: Se desconoce si la estación depuradora está totalmente ejecutada o queda pendiente obra a realizar. El agente urbanizador debía poner en funcionamiento la misma, asumiendo los costes correspondientes a su

funcionamiento hasta la recepción por parte de este Ayuntamiento. Adjunto a este informe se incluyen las facturas eléctricas que han sido remitidas a este Ayuntamiento y en relación con el gasto eléctrico de la citada.

**OCTAVO:** Tras múltiples requerimientos al Agente Urbanizador, para la finalización de las obras, conforme a lo recogido en el acta de recepción parcial, por acuerdo plenario de 15 de abril de 2015, se inicia expediente de resolución de la adjudicación de la condición de agente urbanizador del PAI a la mercantil POLÍGONO MASÍA DE BALÓ SA, proponiendo la incautación del aval constituido en garantía de la ejecución de las tres Unidades del sector: UE nº 1, 2 y 3 y disponiendo la liquidación de las obras ejecutadas.

Estimadas parcialmente las alegaciones presentadas, por Acuerdo Plenario de 18 de enero de 2016, se declara caducado el expediente de resolución de la adjudicación de la UE nº 1, 2 y 3 del sector Masía Baló y se acuerda iniciar nuevo expediente de resolución por incumplimiento de la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador de los Programas correspondientes a cada una de las tres Unidades de ejecución del sector Masía de Baló, con fundamento en los informes emitidos, concediendo al Urbanizador y a los demás interesados el plazo de 20 días para que puedan presentar alegaciones

Por Acuerdo Plenario de 11 de abril de 2016, se desestiman las alegaciones presentadas por "Polígono Más de Baló SA." de fecha 25 de febrero, "Polígono Más de Baló SA." de fecha 14 de marzo, "Hidraqua Gestión integral de aguas de Levante SA." de fecha 22 de febrero, "Bankia SA." de 25 de febrero y "Bankia SA." de 5 de abril todas del presente año, en base a los fundamentos contenidos en el Informe del Sr. Arquitecto Municipal de fecha 8 de abril del presente, se solicita al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con remisión del expediente, el preceptivo informe respecto a la resolución de la adjudicación del Programa a "Polígono Más Baló SA." como Agente Urbanizador, suspender el plazo para resolver hasta la emisión del citado informe o la finalización del tiempo para emitir el mismo y ampliar, para cuando finalice la suspensión, el plazo de resolución y notificación del expediente, por un periodo adicional de tres meses dada la especial y compleja tramitación de las notificaciones a efectuar a los interesados.

Recibido el 30 de junio de 2016, con registro de entrada nº 009915 el dictamen emitido por el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en el que concluye que *"...procede que el Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria acuerde resolver la adjudicación de los citados programas de actuación y los convenios urbanísticos, declarando extinguida la condición de agente urbanizador de la mercantil "POLÍGONO MAS BALÓ, S.A." , respecto de los programas de actuación integrada de las Unidades de Ejecución nº. 1,2 y 3 del Sector "MASÍA DE BALÓ" del término municipal de dicha localidad"*.

**NOVENO:** Por acuerdo plenario de 29 de julio de 2016 se resolvió la adjudicación a Polígono Más Baló S.A. de la condición de urbanizador de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas de las Unidades de Ejecución núm. 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" del término municipal de Riba-roja de Túria, declarando el incumplimiento culpable de la mercantil.

En ese mismo acuerdo se procedió a la liquidación de los convenios-contratos de ejecución, conforme a la totalidad de las obras ejecutadas, las cuotas recaudadas y los perjuicios originados a la

administración, proponiendo la ejecución de los avales depositados por el urbanizador por los importes correspondientes a dichas liquidaciones.

Asimismo, se acordó asumir la gestión directa municipal hasta conseguir la finalización de las obras de urbanización y gestión urbanística de las tres unidades de ejecución del sector Masía de Baló.

**DÉCIMO:** Entre las **obras pendientes de ejecutar**, la más importante por su envergadura son las del Nuevo Acceso a la A-3 (Enlace Godelleta).

El proyecto aprobado provisionalmente y sobre el cual presentó el urbanizador la plica y le fue adjudicada la urbanización contenía unas obras de acceso a la A-3 más limitadas que las que fueron objeto de autorización por el ministerio de fomento y permitieron la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística.

Así, el coste de las obras inicialmente previstas para el Acceso a la A-3 según la plica aprobada y repercutida a los propietarios, por lo que debe ser deducido del total a pagar por los propietarios, ascendía al siguiente importe:

|                                           |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Coste Enlace A-3 (según Plica)</b>     | <b>1.921.642,20 €</b> |
| Costes Indirectos y Beneficio Urbanizador |                       |
| 15,00%                                    | 288.246,33 €          |
| <b>TOTAL COSTE ENLACE A-3 PLICA</b>       | <b>2.209.888,53 €</b> |

Sin embargo, las obras del Nuevo Acceso a la A-3 incluidas en la aprobación definitiva del Plan Parcial de sector Masía de Baló y autorizadas por el Ministerio de Fomento, son las incluidas en el Proyecto redactado por la ingeniería IVA LEYING y suscrita por el ingeniero José Juan Tejadas Alamán, con visado del Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos de Valencia nº 020932 de 25 de julio de 2005.

El coste de las obras incluidas en este proyecto, sin incluir ni costes indirectos ni beneficio del urbanizador, por tratarse de gestión directa, es el siguiente:

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Coste Enlace A-3 (proyecto aprobado) | 4.103.664,45 €        |
| Expropiaciones (m2)                  |                       |
| 42.021,00 9,60 €                     | 403.401,60 €          |
| <b>TOTAL COSTE ENLACE A-3</b>        | <b>4.507.066,05 €</b> |

El proyecto de Acceso a la A-3 ha sido aprobado definitivamente declarando la utilidad pública y necesaria ocupación para el inicio del expediente expropiatorio por acuerdo plenario de 7 de noviembre de 2016.

En el procedimiento contradictorio tramitado para la resolución de la adjudicación de la condición de urbanizador, respecto a la liquidación de las obras, se puso de manifiesto la existencia de obras

ejecutadas y que no constaban en la adjudicación por resultar imprevisibles en dicho momento. Se trata de obras exigidas en el trámite de aprobación definitiva del Plan Parcial por la Confederación Hidrográfica del Júcar referente a la evacuación de aguas pluviales y por la Diputación Provincial de Valencia referente al acondicionamiento de la colindante CV-383.

El importe de estas obras adicionales ejecutadas que resultaban imprevisibles en el momento de la adjudicación es el siguiente:

| Nº  | Concepto                                                                                  | Importe                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 3.1 | Acondicionamiento de la CV-383 (VV6113) de Cheste a Loriguilla. Tramo PK 10+500 al 12+300 | - 1.260.518,36 €       |
| 3.2 | Obras Balsa de Laminación                                                                 | - 306.681,44 €         |
| 3.3 | Adquisición de terrenos para Balsa de Laminación                                          | - 48.504,00 €          |
|     | <b>TOTAL IMPORTE OBRAS ADICIONALES</b>                                                    | <b>-1.615.703,80 €</b> |

Tal y como se reflejaba en la modificación de la reparcelación que se inició en 2016, la diferencia entre los importes pagados por los propietarios de las unidades de ejecución 1, 2 y 3, y el coste de las obras efectivamente realizadas, arroja un saldo a su favor de 594.184,73 €, conforme al siguiente desglose:

| CONCEPTO                                             | DETALLE                          | IMPORTE                |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Obras pagadas por propietarios y no ejecutadas       | Coste Enlace A-3 (según Plica)   | <b>2.209.888,53 €</b>  |
| Obras imprevisibles y si ejecutadas                  | Balsa de Laminación OBRAS        | <b>-306.681,44 €</b>   |
|                                                      | Balsa de Laminación TERRENOS     | <b>-48.504,00 €</b>    |
|                                                      | Acondicionamiento carretera Dipu | <b>-1.260.518,36 €</b> |
| <b>SALDO PROVISIONAL A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS</b> |                                  | <b>594.184,73 €</b>    |

**DÉCIMO PRIMERO:** En la Tesorería Municipal se depositaron por parte de la mercantil POLIGONO MAS BALÓ, S.A. en fecha 11 de mayo de 2005, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la condición de Agente Urbanizador del Sector MASIA BALÓ, los avales que se relacionan

| SECTOR MASIA BALÓ | IMPORTE      |
|-------------------|--------------|
| UE 1              | 875.058,80 € |
| UE 2              | 838.409,05 € |
| UE 3              | 243.499,31 € |

Mediante requerimiento efectuado por la Tesorería Municipal en fecha 17 de agosto de 2016, notificado tanto al Agente Urbanizador de las UE del Sector MASIA DE BALÓ como a la entidad avalista BANKIA, se requirió para que INGRESARAN dentro de los plazos señalados en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria, el importe de la liquidación que derivaba de la valoración técnica efectuada y del acuerdo plenario de fecha 29 de julio de 2016

| SECTOR MASIA BALÓ | IMPORTE      |
|-------------------|--------------|
| UE 1              | 339.471,35 € |

|      |              |
|------|--------------|
| UE 2 | 589.664,10 € |
| UE 3 | 346.347,45 € |

En fecha 26 de septiembre de 2016 se presenta recurso de reposición por BANKIA S.A. contra el requerimiento efectuado por la Tesorería Municipal en fecha 17 de agosto de 2016 en relación a la ejecución de la garantía de la UE 3 del Sector MASIA DE BALÓ, solicitando la emisión de nuevo requerimiento por el importe avalado que asciende a 243.499,31 €, alegando que como avalista solo debe responder hasta el total del importe avalado sin que pueda extenderse su responsabilidad hasta el importe total de la liquidación requerida de 346.347,45. Dicho recurso se estimó parcialmente por Resolución de Alcaldía nº 2604/2016, limitando la garantía del avalista al importe del aval, siguiendo el procedimiento de recaudación vía ejecutiva por el resto pendiente de **102.848,14 €** contra el Agente Urbanizador.

fecha 5 de octubre de 2016, mediante transferencia bancaria por parte de la entidad avalista BANKIA se hicieron efectivos los ingresos correspondientes a las UE 1 y 2. Respecto a la UE 3 el ingreso se realizó por el importe del aval de 243.499,31 €, **quedando el resto pendiente de ingreso por importe de 102.848,14€.**

En fecha 7 de noviembre de 2016, se dictó por la Tesorera Municipal Providencia de Apremio a efectos de hacer efectivo el cobro de la deuda pendiente de 102.848,14 € correspondiente a la UE 3, notificándose la misma al Agente Urbanizador en fecha 18 de noviembre de 2016.

En relación con los avales depositados en la Tesorería Municipal, y en virtud del referenciado procedimiento, en fecha 5 de octubre de 2016 se cancelan parcialmente los avales correspondientes a las UE 1 y UE 2, y totalmente el correspondiente a la UE 3, según el siguiente detalle:

|     | importe aval | ejecutado    | pte ejecutar | en apremio          |
|-----|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| UE1 | 875.058,80 € | 339.471,35 € | - €          | - €                 |
| UE2 | 838.409,05 € | 589.664,10 € | - €          | - €                 |
| UE3 | 243.499,31 € | 243.499,31 € | 102.848,10 € | <b>136.142,79 €</b> |

A fecha de la presente, conforme a informe emitido por la Recaudadora Municipal, figura pendiente de pago la deuda requerida mediante Providencia de Apremio correspondiente a la UE 3, la cual **asciende a un total de 136.142,79 €.**

**OBLIGACIONES RECONOCIDAS CON CARGO AL AVAL:** Las cantidades siguientes son imputables de forma proporcional a cada una de las 3 unidades de ejecución en base a los siguientes porcentajes:

| SECTOR MASIA BALÓ | PORCENTAJE |
|-------------------|------------|
| UE 1              | 33,0060%   |

|      |          |
|------|----------|
| UE 2 | 46,7137% |
| UE 3 | 20,2803% |

1. SOTERRANIZACION TENDIDOS ELECTRICOS DE MEDIA TENSION MASIA BALO: **56.256,89 € (imputables únicamente a la UE2 y UE3)**
2. DESMONTAJE LINEAS AREAS MEDIA TENSION MASIA BALO: **11.393,36 €**
3. REDACCIÓN PROYECTO EXPROPIACION TASACION TERRENOS AFECTADOS OBRAS ENLACE SECTOR INDUSTRIAL SI MASIA BALO CON A3: **7.865,00 €**
4. OBRAS DE SANEAMIENTO: **186.300,26 €**
5. ESTUDIO DE TRÁFICO ACCESO BALÓ: **6.776,00 €**
6. HONORARIOS ACTUALIZACIÓN PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: **5.082,00 €**
7. HONORARIOS ACTUALIZACIÓN PROYECTO CONSTRUCCIÓN NUEVO ENLACE: **86.212,50 €**
8. ACTUALIZACIÓN PROYECTO DE EXPROPIACIÓN 2023: **Oficina Técnica Municipal**

Por lo que, salvo mejor criterio de la Intervención Municipal (\*), los **costes hasta ahora imputados al aval ascienden a la cantidad de 359.892,07 €, quedando por tanto disponible 948.885,48 €, de los que, a la UE1, corresponden 243.016,06 €.**

**DÉCIMO SEGUNDO:** Se procede al inicio de la modificación de la reparcelación:

- Mediante Resolución de Alcaldía 2970/2016 de 16 de diciembre, se resuelve aprobar inicialmente la modificación de las cuentas de liquidación provisional y memoria de cuotas correspondiente a la unidad de ejecución nº 1 del sector Masía Baló, en la que se reflejan los costes de las obras necesarias para la terminación y conexión de la actuación y que resultaron imprevisibles en el momento de la actuación y se deducen los importes ya efectivamente soportados por los propietarios, así como abrir un periodo de información pública de un mes con publicación en el DOCV, en el BOP y en un diario no oficial de amplia difusión.
- Mediante Resolución de Alcaldía 2971/2016 de 16 de diciembre, se resuelve aprobar inicialmente la modificación de las cuentas de liquidación provisional y memoria de cuotas correspondiente a la unidad de ejecución nº 2 del sector Masía Baló, en la que se reflejan los costes de las obras necesarias para la terminación y conexión de la actuación y que resultaron imprevisibles en el momento de la actuación y se deducen los importes ya efectivamente soportados por los propietarios, así como abrir un periodo de información pública de un mes con publicación en el DOCV, en el BOP y en un diario no oficial de amplia difusión.
- Mediante Resolución de Alcaldía 3018/2016 de 21 de diciembre, se resuelve aprobar inicialmente la modificación de las cuentas de liquidación provisional y memoria de cuotas correspondiente a la unidad de ejecución nº 3 del sector Masía Baló, en la que se reflejan los costes de las obras necesarias para la terminación y conexión de la actuación y que resultaron imprevisibles en el momento de la actuación y se deducen los importes ya efectivamente soportados por los propietarios, así como abrir un periodo de información pública de un mes con publicación en el DOCV, en el BOP y en un diario no oficial de amplia difusión.

Constan alegaciones en los distintos procedimientos, que se encuentran pendientes de resolver.

**DÉCIMO TERCERO:** En relación a las obras del Nuevo Acceso a la A-3 (Enlace Godelleta):

- Mediante Resolución de Alcaldía nº 2929/08 de 12 de diciembre de 2008 se resuelve iniciar la tramitación del Proyecto de Construcción del nuevo acceso a la A3 (enlace Godelleta) presentado por Polígono Más Baló, S.A., sometiéndolo a información pública mediante edicto publicado en el DOGV por plazo de días y en un diario de mayor difusión provincial para que los interesados puedan consultar y presentar alegaciones y sugerencias al mismo.
- El Director General de Carreteras emite Resolución de 14 de abril de 2008 de autorización del proyecto de nuevo acceso a la A3 por reordenación del enlace de Godelleta. Con fecha 7 de julio de 2009, la Demarcación de Carreteras autoriza concesión de prórroga de 9 meses al plazo inicial de 18 meses fijado en la resolución.
- Mediante Resolución de Alcaldía 1467/2010, notificada al Ministerio de Fomento el 21 de mayo de 2010, se solicitó la concesión de nueva prórroga por un plazo de 9 meses para llevar a cabo los trámites pertinentes para la aprobación y ejecución de las obras de urbanización del Proyecto de Construcción del nuevo acceso a la A3 (enlace Godelleta). La Demarcación de Carreteras indica que se deberá solicitar el cambio de la titularidad de la autorización, dado que se había producido cesión de la condición de agente urbanizador en pleno de 7 de noviembre de 2005, documentación que se subsana por parte del Ayuntamiento el 23 de julio de 2010.
- El 26 de marzo de 2014 se suscribe convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Riba-roja de Turia y el Ayuntamiento de Chiva para desarrollar el PAI UE1, 2 y 3 del sector Masía de Baló en lo relativo a la obtención de los terrenos y posterior ejecución del proyecto de nuevo acceso a la A3 (enlace Godelleta) a través del T.M de Chiva.
- El Director General de Carreteras, en fecha 20 de octubre de 2015, emite resolución por la que se deniega la concesión de prórroga de las obras autorizadas el 14 de abril de 2008, por haberse solicitado la prórroga fuera de plazo, así como dejar sin efecto el informe favorable de la Dirección General de 12 de marzo de 2004 por incumplimiento de la condición 3ª.
- Con fecha 23 de enero de 2019, el Ayuntamiento solicita prórroga de la autorización de la Demarcación de Carreteras. El 3 de junio de 2019, tiene entrada en este Ayuntamiento contestación a dicho en que se recoge que *"Previamente a la emisión de los informes se requerirá un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera. En dicho estudio se incluirá expresamente el análisis de la capacidad de los enlaces para atender la demanda de salida de la carretera en horas punta"*.
- En el acuerdo plenario de fecha 7 de noviembre de 2016 se acuerda el inicio de expediente expropiatorio, con la declaración de Utilidad Pública y la necesaria ocupación de las parcelas afectadas. El Ayuntamiento contrató en febrero de 2018 la redacción del Proyecto de Expropiación a la empresa DESUELO, GESTION Y REPRESENTACIÓN DEL SUELO, S.L. Habiéndose presentado el mismo en fecha 19 de julio de 2018. Habiéndose efectuado las notificaciones correctamente del inicio de trámite de expropiación a todos los propietarios de las parcelas afectadas, actualmente el Ayuntamiento está preparando aprobación del proyecto de expropiación y exposición al público y notificación individualizada de las hojas de valoración.

- El 25 de mayo de 2020, la Confederación Hidrográfica del Júcar, relación a la autorización para construcción de estructuras de paso sobre la Rambla del Poyo para acceso a los terrenos del P.A.I. U.E. nº 1, 2 y 3 de Masía del Baló de Riba-roja, incluso vertido de aguas pluviales, términos municipales de Chiva y Riba-roja (N/R: 2005AP0192), informa que **la autorización carece de vigencia actualmente**, dado que se concedió DIECIOCHO MESES para su ejecución, habiendo trascurrido sobradamente dicho plazo, siendo preciso, en el caso de estar interesados en su ejecución, solicitar una nueva. Así como el acuerdo de *"No cursar nuevas liquidaciones de canon de ocupación, dado que la autorización de fecha 15/12/2008 para la construcción de las infraestructuras sobre la rambla del poyo para acceso a los terrenos del P.A.I. U.E. nº 1, 2 y 3 de Masía del Baló en T.M. de Riba-Roja, ha quedado sin efecto, y la citada obra no se ha efectuado, por lo que, en el caso de estar interesados en su construcción, se debería solicitar una nueva autorización."*
- En fecha 18 de noviembre de 2020 se realiza por parte del Ayuntamiento, nueva solicitud de autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar para construcción de estructuras de paso sobre la Rambla del Poyo para acceso a los terrenos del P.A.I. U.E. nº 1, 2 y 3 de Masía del Baló de Riba-roja, incluso vertido de aguas pluviales, términos municipales de Chiva y Riba-roja (Valencia), en virtud del expediente N/R: 2005AP0192, con nº de registro (ORVE) REGAGE20e00005495046. La CHJ emite informe el 12 de marzo de 2021 en el que establece las siguientes consideraciones a tener en cuenta:
  - Respecto a los puntos de vertido dan continuidad a las aguas pluviales de escorrentía de la zona y la recayente sobre el nuevo enlace. No obstante, se deberá dotar al nuevo colector de los elementos pertinentes para reducir la evacuación al medio receptor de sólidos gruesos y flotantes, en función de su ubicación, antigüedad y del tamaño de área drenada.
  - Además, se debe tener en cuenta que el ángulo de incidencia de las conducciones en su incorporación al cauce debe favorecer en lo posible el flujo de corrientes circulantes por el cauce en ese punto, y no deberá invadir la sección de paso del agua del cauce, debiendo quedar integrados en el talud existente al objeto de no suponer un obstáculo para la circulación de la corriente.

Y a estos antecedentes de hecho, le son de aplicación los siguientes

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

##### **PRIMERO. RÉGIMEN TRANSITORIO**

Según establecen las Disposiciones transitorias primera y segunda del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje:

*Disposición transitoria primera Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 5/2014, de 25 de julio*

*1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las*

actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública antes del 20 de agosto de 2014, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor o promotora podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones del presente texto refundido, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma. [...]

*Disposición transitoria segunda Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 1/2019, de 5 de febrero, o a la Ley 9/2019, de 23 de diciembre*

*1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hayan iniciado su información pública con anterioridad al 8 de febrero de 2019, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, o con anterioridad al 1 de enero de 2020, fecha de entrada en vigor de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, se continuarán tramitando conforme a la legislación en vigor con anterioridad a cada una de esas fechas. Sin embargo, quien los promueve podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de las nuevas leyes, o proseguirla conforme a ellas cuando los trámites ya realizados sean compatibles. [...]*

Asimismo, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, los programas aprobados con anterioridad a esta Ley se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción a la normativa que resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta Ley.

*"Cuarta. Programas aprobados*

*1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.*

*2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones."*

Por su parte la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), establece el régimen transitorio para los programas aprobados definitivamente con la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV):

*"Disposición transitoria cuarta. Procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que han sido objeto de aprobación municipal, de forma expresa o implícita y con carácter provisional.*

*1. En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, y aprobados por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompañe con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, al cumplimiento y ejecución del programa se aplicará lo previsto*

*en la Ley Urbanística Valenciana y el presente Reglamento, que regirá, formal y sustantivamente, la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:*

*a) La tramitación y aprobación del proyecto de urbanización, cuando se hubiese presentado anteproyecto junto con la Alternativa Técnica o cuando de la aprobación del instrumento de planeamiento se deriven modificaciones en el mismo.*

*b) La prestación de garantías.*

*c) La firma del contrato de programación.*

*d) La contratación y ejecución de las obras de urbanización.*

*e) La redacción, contenido, tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación.*

**f) La retasación de cargas.**

*g) La imposición de cuotas de urbanización.*

Por lo tanto, si bien el Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, en sesión celebrada el día 30 de julio de 2002, acordó inicialmente el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la U.E. nº 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" y la Comisión Territorial de Urbanismo aprueba definitivamente la reclasificación con Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló, en sesión de 24 de febrero de 2004, no es hasta el 31 de marzo de 2010 que la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, aprueba definitivamente la Modificación nº 1 de la Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló.

A la vista de lo anterior, dado que la Modificación nº 1 de la Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló se aprobó estando vigente la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, y como quiera que las Disposiciones transitorias primera y segunda del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, remiten a la legislación anterior todos los efectos de la tramitación de los programa aprobados bajo la anterior Ley, es por lo que se entiende que la legislación aplicable al presente expediente de retasación es la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, así como el Decreto del Consell 67/2006, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

De igual manera se desprende del acuerdo de aprobación de dicha modificación, en el que se indica que la normativa aplicable es la Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005, de 30 de diciembre, aunque el origen del documento Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló siguiera la tramitación y el procedimiento determinado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ley 6/2004, de 15 de noviembre de la Generalitat (LRAU).

Dicha modificación consiste, precisamente en la determinación sobre el planeamiento vigente del cambio en el enlace propuesto para dar acceso al Sector Industrial Masía de Baló desde la A-3, lo que supone un ajuste funcional respecto al aprobado y establecido en el Plan Parcial Sector Masía de balló aprobado definitivamente por la CTU el 27 de febrero de 2004 y posteriormente por Resolución de la Directora General de Planificación y Ordenación del Territorio en sesión de fecha 9 de ajuste de 2004. El ajuste funcional supone traslado de la rotonda intermedia, de forma que su nueva disposición permita que el viario de servicio hacia el puente sea tangente a ésta, desplazándose ligeramente hacia la rambla.

## **SEGUNDO. NORMATIVA**

La Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en sus apartados 3 y 4 del artículo 168, contempla la retasación de las cargas de urbanización, estableciendo:

*"3. El importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el punto 1 será el ofertado en la proposición jurídico-económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas. A tal efecto, la retasación de cargas exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.*

*4. Sólo será motivo de retasación el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídico-económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma.*

*Si el resultado de la retasación superara el 20% del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá en ningún caso repercutirse a los propietarios."*

De igual manera los artículos 389 y siguientes del ROGTU, regulan la retasación de cargas y su procedimiento.

*Artículo 389. Causas de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

*Sólo será motivo de retasación de cargas:*

*1. El transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica sin que se haya iniciado la ejecución del Programa por motivos no imputables al Urbanizador. En este caso, la revisión de precios tendrá lugar automáticamente, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 104 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.*

*2. Aunque no haya transcurrido el plazo anterior, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases de programación, o por cambios legislativos.*

La primera cuestión a considerar es si el procedimiento de retasación de cargas de urbanización contemplado en la legislación urbanística es aplicable a los programas de actuación integradas desarrolladas por Gestión Directa, como sucede en el caso que nos ocupa.

Esta cuestión fue suscitada, ante el Tribunal Constitucional, al objeto de interpretar, conforme al art. 128.4 de la Ley 16/2005, si regía o no, en la gestión directa, la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo a que se refería el art. 127.2 e) de la LUV. Esta fue resuelta mediante Auto 204/2014, de fecha 22 de julio de 2014, donde se expresaba:

*"Por eso, en el caso de una actuación realizada por gestión directa no puede pretenderse que sea la Administración, que actúa en el ejercicio de una función pública, la que asuma los costes de una actuación de transformación de la que, previo cumplimiento de los deberes que pesan sobre ellos, se van a beneficiar los propietarios del suelo en cuanto que obtendrán las plusvalías derivadas del proceso de transformación urbanística."*

De igual forma el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, se ha pronunciado sobre esta cuestión de forma clara y concisa, en innumerables ocasiones, reconociendo el derecho de la Administración de hacer uso del procedimiento de Retasación de Cargas en las actuaciones por Gestión Directa.

Prueba de ello, es la Sentencia de 10 de marzo de 2017, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, nº 173/2017, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sección Primera, Rec. 953/2012:

*"TERCERO.- Podría cuestionarse si procede la retasación de cargas en aquellos supuestos en los que la administración asume la gestión directa, como es el caso de autos, ya que la figura de la retasación aparece en el marco de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, como un procedimiento derivado del equilibrio contractual que implica, la asunción de la condición de urbanizador.*

*De hecho, si leemos el precepto que integra los párrafos 3º y 4º del art. 168 de la LUV, nos percatamos de que la retasación está pensada para regular las circunstancias económicas de la relación entre el urbanizador y los propietarios; por eso, podríamos inicialmente pensar que, en los supuestos de gestión directa, no hay retasación.*

*Sin embargo, no ha sido esta la voluntad del legislador valenciano pues el art. 275 del ROGTU establece que:*

*Los Programas de gestión directa se regirán por la normativa específica contenida en este capítulo, que se completará con la siguiente:*

*En aquellos aspectos relativos al planeamiento espacial, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación del plan correspondiente.*

*En aquellos aspectos relativos al Proyecto de Urbanización, al Proyecto de Reparcelación y a la ejecución de las obras de urbanización, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación de los Programas de gestión indirecta y su ejecución.*

*Por esta vía entendemos que resulta aplicable a la gestión directa los preceptos de la retasación y en concreto el art. 168, 3º y 4º de la LUV que establecen lo siguiente:"*

En el mismo sentido la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 30-5-2017, nº 425/2017, rec. 291/2014, Pte: Narbón Lainez, Edilberto José.

Por lo tanto, **se puede considerar que el procedimiento de retasación de cargas de urbanización contemplado en la legislación urbanística valencia es aplicable a los Programas de Actuación Integrada desarrollados por Gestión Directa.**

La segunda cuestión a dilucidar es de qué manera se aplica la retasación de cargas en los programas de gestión directa. Esto es, si concurren los límites establecidos para los Programas de gestión indirecta o, por el contrario, tiene sus propias excepcionalidades.

Esta problemática también ha sido tratada en el citado Auto 204/2014, de fecha 22 de julio de 2014, del Tribunal Constitucional, señalando:

*"La aprobación de un Programa de gestión directa, por su propia naturaleza, no exige la incoación de concurso. Consecuencia de ello es que no ha lugar a la presentación de propuestas ni de plicas selladas (art. 272.2 ROGTU). Simplemente, la Administración redactará de oficio la documentación técnica y económica propia de los Programas y la expondrá al público (arts. 128.1 LUV y 271.1 ROGTU).*

*En coherencia con la naturaleza no concursal de los Programas de gestión directa, la Administración podrá repercutir a los propietarios la totalidad de las cargas urbanísticas que resulten de la liquidación definitiva. Es decir, no estará limitada por el importe que haya podido estimar en su Proposición Jurídico-Económica, al contrario de lo que sucede con los Urbanizadores privados, para quienes esa estimación tiene carácter de precio máximo. Por tanto, concluimos que en la gestión directa no resulta ser de aplicación la limitación máxima del 20% repercutible en los propietarios prevista en el art. 168 LUV, por cuanto no estamos ante un proceso concursal o de concurrencia competitiva, principios todos ellos fundamentales de la contratación pública"*

De igual manera, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso, nº 365/2016, de 03/05/2016, Rec. 1789/2011, en donde expresamente establece:

*"No rige para la gestión directa la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo al que se refiere el artículo 127.2.e) de esta Ley y 271 Y siguientes del ROGTU en particular el artículo 275 Normas de aplicación supletoria en la gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana ) Los Programas de gestión directa se regirán por la normativa específica contenida en este capítulo, que se completará con la siguiente ... 2.En aquellos aspectos relativos al Proyecto de Urbanización, al Proyecto de Reparcelación y a la ejecución de las obras de urbanización, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación de los Programas de gestión indirecta y su ejecución. "*

*"Por último la administración tratándose de una gestión directa puede repercutir la totalidad de las cargas de urbanización previstas en la LUV, para los casos de gestión indirecta, pudiendo retribuirse por cualquiera de los modos en ella previstos, sin que deba asumir los incrementos de costes derivados de cargas no previstas en el momento de la aprobación del Proyecto de urbanización o de la revisión de precios."*

Por consiguiente, **se puede considerar que la administración tratándose de una gestión directa puede repercutir la totalidad de las cargas de urbanización previstas en la LUV**, para los casos de gestión indirecta, pudiendo retribuirse por cualquiera de los modos en ella previstos en ella.

### **TERCERO. PROCEDIMIENTO**

En cuanto al procedimiento para la tramitación de la retasación de cargas, habrá que estar a lo que establecen los artículos 390 al 392 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El artículo 389 del ROGTU, regula las causas de la retasación de cargas.

*"Artículo 389. Causas de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

*Sólo será motivo de retasación de cargas:*

*1. El transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica sin que se haya iniciado la ejecución del Programa por motivos no imputables al Urbanizador. En este caso, la revisión de precios tendrá lugar automáticamente, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 104 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.*

*2. Aunque no haya transcurrido el plazo anterior, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases de programación, o por cambios legislativos.*

Se ha redactado el proyecto modificado de dicho enlace y se encuentra en trámite de aprobación, por lo que es admisible la presentación de una retasación de cargas dada la existencia de un proyecto modificado o complementario que la genera.

A la vista de los Proyectos y Memorias, es evidente que la retasación de las cargas responde a las causas que establece la normativa urbanística vigente al momento de aprobación del Programa de Actuación Integrada, por tratarse de cuestiones sobrevenidas de interés general.

Se entienden como circunstancias sobrevenidas de interés general, entre otras, aquellas que una vez adjudicado el Programa, y particularmente en aquellos supuestos en los que se aprueba como documento integrante de la Alternativa Técnica un Plan Parcial que deba ser aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo, la emisión de Informes Sectoriales puede determinar una alteración importante de las previsiones iniciales del Programa y como consecuencia del coste ejecución del mismo, correspondiéndose con decisiones de carácter técnico que provienen de otras administraciones.

Asimismo, los cambios normativos se recogen en el artículo 389 del ROGTU, estableciendo como causa de modificación de las cargas de urbanización, la entrada en vigor durante el proceso de ejecución del Programa correspondiente que afecte a distintas partes del proyecto.

La retasación no afecta única y exclusivamente al importe de la obra civil, sino que puede afectar a cualquiera de las partidas de un Programa de Actuación Integrada, salvo el beneficio del Agente Urbanizador. En este sentido, podrán incrementarse los honorarios referentes a la redacción de los proyectos técnicos, así como los derivados de gastos de gestión e incluso los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión (art. 168.1.e LUV).

Dicho lo anterior procede exponer las partidas que componen la retasación de cargas, todas ellas sobrevenidas y de interés general.

**COSTE 1: BALSAS DE LAMINACIÓN** (repercutibles únicamente a la UE1 y UE2)

Se trata de obras exigidas en el trámite de aprobación definitiva del Plan Parcial por otras administraciones, tal y como se recoge en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 27 de febrero de 2004.

Dicho acuerdo, recoge los condicionantes establecidos por la CHJ y la División de Recursos Hídricos de la COPUT indicando, entre otros, que se debe certificar la capacidad y suficiencia de la EDAR, así como la preceptiva autorización del vertido de aguas pluviales al barranco del Poyo por parte de Confederación Hidrográfica del Júcar. En fecha 23 de enero de 2004 se emite informe por parte de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente, indicando lo siguiente:

En fecha 15 de mayo de 2003 se emite informe por parte de Confederación Hidrográfica del Júcar indicando que la actuación deberá ajustarse a todas sus fases a lo dispuesto en la normativa específica vigente y, en particular, al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

En fecha 30 de abril de 2003 tiene entrada en este Servicio Territorial escrito de alegaciones del Ayuntamiento de Aldaia indicando que el vertido de pluviales sobre el barranco del Poyo que se concreta en la actuación puede suponer problemas de inundación aguas abajo debido al estrechamiento de dicho cauce y a la acumulación de aguas provenientes de la cuenca del Pozalet, Pla de Quart, barranco de La Saleta, drenaje de la A-3 (tramo Oliveral-Saleta), ocasionalmente trasvases de los barrancos de Poyo y Gallego, además de la propia escorrentía del municipio. Asimismo, se indica que por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar no se acometen las obras de encauzamiento necesarias para evitar este problema por lo que se solicita que se condicione la aprobación de la presente actuación a la ejecución de las **necesarias obras de defensa que eviten los problemas de inundaciones** aguas abajo indicados, siendo la solución finalmente aprobada, la ejecución de las balsas de laminación, con la correspondiente adquisición de terrenos para su implantación.

El importe TOTAL del **COSTE 1** asciende a **355.185,44 €** (sin IVA)

El importe TOTAL del **COSTE 1 repercutible a la UE1** asciende a **147.055,76 €** (sin IVA)

**COSTE 2: CV-383 (VV6113)**

Las obras de acondicionamiento de la carretera CV-383 (VV-6113) de Cheste a Loriguilla, tramo p.k. 10+500 al p.k. 12+300 tienen por objeto la adecuación del tramo afectado con las condiciones necesarias establecidas por los condicionantes de la Diputación de Valencia y ADIF (propietario y afectado en zona de dominio respectivamente).

Durante la tramitación del PAI de la UE1, UE2 y UE3 de Masía de Baló, se solicitó informe a la Diputación de Valencia, puesto que la delimitación del sector es contigua a la carretera CV-383, además de afectarla con la construcción de una glorieta de conexión con la misma.

El informe del Área de Carreteras de la Diputación indicaba que para el desarrollo del sector era necesario el acondicionamiento de la carretera CV-383 a cargo del sector, para lo que se debía desarrollar un proyecto de construcción con la conformidad del Área de Carreteras. La actuación ha consistido en la ampliación de la calzada existente entre la intersección actual con la carretera CV-374 y la glorieta de acceso al polígono industrial, con una longitud total del eje de 1.737 m.

Se trata, por tanto, de obras exigidas en el trámite de aprobación definitiva del Plan Parcial por otras administraciones, dado que la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 27 de febrero de 2004, acordó supeditar la aprobación del expediente a la existencia de los informes favorables, entre otros, del Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Carreteras y RENFE, y que además ya fueron reconocidas al anterior urbanizador en el expediente de liquidación que se tramitó al efecto del expediente de resolución de la condición de agente urbanizador.

El importe TOTAL del **COSTE 2** asciende a **1.260.518,36 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 2 repercutible a la UE1 asciende a 416.046,48 €** (sin IVA)

### **COSTE 3: EJECUCIÓN NUEVO ENLACE A-3**

En el expediente de resolución de la condición de agente urbanizador, ya se establecía como obras pendientes la finalización de las obras del nuevo acceso a la A3 (Enlace Godelleta).

El Director General de Carreteras, en fecha 20 de octubre de 2015, emite resolución por la que se deniega la concesión de prórroga de las obras autorizadas el 14 de abril de 2008, por haberse solicitado la prórroga fuera de plazo, así como dejar sin efecto el informe favorable de la Dirección General de 12 de marzo de 2004 por incumplimiento de la condición 3ª, teniendo en cuenta además que, el Proyecto redactado por la ingeniería IVA LEYING y suscrita por el ingeniero José Juan Tejas Alamán, con visado del Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos de Valencia nº 020932 es de 25 de julio de 2005, por lo que debido a los cambios normativos, al objeto de obtener una nueva autorización, se requiere por parte del Ministerio de Fomento, la actualización de dicho proyecto.

Por acuerdo plenario de 29 de julio de 2016 se resolvió la adjudicación a Polígono Más Baló S.A. de la condición de urbanizador de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas de las Unidades de Ejecución núm. 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" y se acordó asumir la gestión directa municipal hasta conseguir la finalización de las obras de urbanización y gestión urbanística de las tres unidades de ejecución, no siendo imputable el incremento de coste al actual agente urbanizador (Ayuntamiento), que además ya en 2010, y ante la inactividad del agente urbanizador anterior, fue el propio Ayuntamiento solicitó al Ministerio de Fomento la prórroga de la autorización del proyecto de enlace con la A-3. Sin embargo, el Servicio de Conservación y Explotación exige que sea "Polígono Más Baló" quien solicite el cambio de titularidad y la prórroga de la autorización.

Se trata, por tanto, de obras recogidas en el PP y el PAI que se han visto afectadas por cambios normativos y exigencias de otras administraciones y, por ende, no imputables al actual agente urbanizador.

El importe TOTAL del **COSTE 3** asciende a **5.472.176,17 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 3 repercutible a la UE1 asciende a 1.806.145,55 €** (sin IVA)

**COSTE 4: DIRECCIÓN FACULTATIVA Y CSS DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN NUEVO ENLACE A-3**

Estos costes ya estaban incluidos en el programa, si bien se refleja el aumento de costes, debido al incremento del coste de ejecución derivado de lo ya expuesto en el coste 3.

El importe TOTAL del **COSTE 4** asciende a **114.000,00 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 4 repercutible a la UE1 asciende a 37.626,82 €** (sin IVA)

**COSTE 5: ACTUALIZACIÓN PROYECTO EXPROPIACIÓN NUEVO ENLACE**

Los trabajos de actualización se han realizado por la Oficina Técnica Municipal, por lo que el coste es cero.

**COSTE 6: REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

En virtud del artículo 20.1 del real decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, *"la afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección"*.

Dado el tiempo transcurrido desde la inscripción de las cargas, se ha procedido a la cancelación de cargas de parcelas, por lo que será necesario realizar inscripción. Siendo los costes que se reflejan estimativos. El importe final, se compensará en la cuenta de liquidación definitiva.

El importe TOTAL estimado del **COSTE 6** asciende a **3.000,00 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 6 repercutible a la UE1 asciende a 990,18 €** (sin IVA)

**COSTE 7: COSTES DE EXPROPIACION**

Dado que los valores de referencia han de ser los del momento en el que se realiza la misma, y siendo que, como se ha explicado en el coste 3, ha sido necesaria la actualización del proyecto de construcción, que además establece algunas variaciones de trazado que modifican las parcelas y superficies a expropiar, se modificarán los importes de expropiación. Dicho esto, en los costes que se muestran a continuación, se incluyen los del proyecto de expropiación de 2021, ya que se está realizando actualmente la actualización de los costes por parte de la oficina técnica municipal. El importe final, se compensará en la cuenta de liquidación definitiva.

El importe TOTAL provisional del **COSTE 7** asciende a **451.960,41 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL provisional del COSTE 7 repercutible a la UE1 asciende a 149.173,98 €** (sin IVA)

Se resumen a continuación, el total de costes objeto de retasación imputables a la UE 1:

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Balsa laminación           | 147.055,76 €          |
| CV-383 (VV6113)            | 416.046,48 €          |
| Enlace A-3                 | 1.806.145,55 €        |
| Dirección obra Estimado    | 37.626,82             |
| Actualización expropiación | 0,00 €                |
| Registro Propiedad         | 990,18 €              |
| Coste expropiación         | 149.173,98 €          |
| <b>TOTAL</b>               | <b>1.827.643,33 €</b> |

A la vista de lo anterior, se considera que se dan las causas de retasación establecidas en el artículo 389 del ROGTU, por considerarse que su aparición se debe a circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases de programación, o por cambios legislativos.

Por último, el reparto de los costes, no precisa de la modificación de la reparcelación, dado que se encuentran ya definidos los porcentajes de participación de las parcelas privadas, y si bien se ha procedido a la agrupación de algunas parcelas, esto no afecta a los coeficientes de participación, que únicamente se agrupan. Siendo la memoria de retasación y su acuerdo de imposición, instrumentos suficientes para el reparto que habilita al giro de cuotas. De este modo, únicamente se procederá a la emisión de la cuenta de liquidación definitiva una vez acabadas las obras, en la que se incluirán las cargas ya soportadas, las cargas de retasación y la liquidación si la hubiere y la regularización de gastos que proceda.

#### **CUARTO. SOBRE LA IMPOSICIÓN DE CUOTAS**

De los costes objeto de retasación, existen 3 que no están sujetos a IVA, por lo que, en la parte que sea posible, se compensarán con cargo al aval, para reducir el nº de cuotas dobles (con y sin IVA).

Costes a los que no se les repercute el IVA:

1. Aquellos que derivan del expediente de liquidación con el Agente Urbanizador, para los que se realizó la compensación (balsa de laminación – imputable a la UE1 y UE2, y CV 838-VV6113).
2. El importe de las expropiaciones necesarias para la ejecución del nuevo enlace A3.

En base al Artículo 393 del Reglamento de Ordenación Efectos de la retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana), en su punto 2 se indica:

*2.º En caso de que, por salvaguardar los derechos de tercero de buena fe, sea imposible corregir la reparcelación por aplicación del nuevo coeficiente de canje, se procederá a compensar en dinero las diferencias que resulten.*

Dado el tiempo transcurrido desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, es previsible que existan derechos constituidos a favor de terceros, **por lo que en este caso procede el compensar en dinero los importes resultantes de la retasación.**

El saldo resultante imputable a cada propietario genera una cuota que se documenta en este mismo expediente y con su misma tramitación y aprobación, de tal forma que dicha cuota no requerirá una nueva aprobación posterior, sino que **solo requerirá la puesta al cobro para su recaudación una vez sea aprobada la presente Retasación.**

#### **QUINTO. CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA**

La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de unidad de ejecución. Dicha liquidación tendrá exclusivamente efectos económicos.

Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de las personas afectadas, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta los defectos o excesos que deriven de los conceptos incluidos en la presente memoria de retasación, tales como importe final de adjudicación de las obras, y en su caso, la liquidación de la misma (hasta un máximo de un 10%), los honorarios correspondientes a la adjudicación de la Dirección Facultativa, Coordinación de Seguridad y Salud, actualización del proyecto de expropiación, pago de expropiaciones, costes registrales y publicaciones.

Por último, indicar que se tiene constancia de la presentación en breve del Documento Inicial Estratégico para la recalificación a suelo industrial, del suelo vacante previsto inicialmente en el planeamiento para la ampliación del cementerio privado "Jardín de San Jaime", y que no se ha materializado después de más de 20 años de funcionamiento, salvo unas obras de urbanización ejecutadas y actualmente sin uso, lo que ha determinado la generación de un **paisaje inacabado y degradado**, justo en el punto de acceso a la zona industrial.

Si se produjera la aprobación de dicha iniciativa, la cuenta de liquidación definitiva recogerá la participación de dicho ámbito en los costes de ejecución del Nuevo Enlace A-3.

#### **SEXTO. ÓRGANO COMPETENTE**

La presente retasación de cargas se tramita al amparo de la LUV, por lo que de conformidad del artículo 130 de la misma, el órgano competente para la aprobación y adjudicación de programas, que incluye la proposición jurídico-económica. Siendo la retasación una modificación de condiciones del programa, corresponde su aprobación al Pleno.

#### **SÉPTIMO. SOBRE LA DOCUMENTACIÓN OBRANTE EN EL EXPEDIENTE**

- Antecedentes
- Memoria de retasación de cargas, redactada por la oficina técnica municipal
- Proyecto de nuevo enlace
- Información registral de las fincas afectadas

Visto el informe conjunto de la Arquitecta Municipal y del departamento jurídico de fecha 15 de mayo de 2023, nota de conformidad de la secretaria municipal de fecha 15 de mayo de 2023 e Informe de fiscalización de fecha 16 de mayo de 2023.

Y, en base a todo lo cual

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por 11 votos a favor del PSOE y 10 abstenciones (4 PP, 2 CS, 1 COMPROMÍS MUNICIPAL, 1 EUPV-ERPVS:SE, 1 PODEMOSRIBA-ROJAPOT y 1 VOX), acordó:

**PRIMERO.-** Iniciar el procedimiento RETASACION DE CARGAS del Sector Masía de Baló UE1, dando Audiencia a los interesados, con publicación del inicio del procedimiento en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, por termino de QUINCE DIAS.

**SEGUNDO.-** Notificar a los interesados.

**Audio:** 01.mp3

**Video:** <http://videople.es/5518>

**2.- Urbanismo, 2790/2023/GEN, ACUERDO RELATIVO AL EXPEDIENTE DE RETASACIÓN DE CARGAS DE UE 2 DEL SECTOR MASIA DE BALÓ¿**

**PROPUESTA DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE RETASACION DE CARGAS DEL SECTOR MASÍA DE BALÓ UE2**

Vista la Resolución 1619/2023 de fecha 17 de abril de 2023, por la que se inicia el trámite para la aprobación de la ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE "NUEVO ACCESO A LA A-3 (ENLACE GODELLETA)", de fecha diciembre de 2022, redactado por VIELCA INGENIEROS S.A.

Vista la Providencia de Alcaldía de fecha 14 de abril de 2023, por la que se dispone la incoación de expediente para INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE RETASACION DE CARGAS DEL SECTOR MASÍA DE BALÓ UE2, y en base a los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** El Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, en sesión celebrada el día 30 de julio de 2002, acordó entre otros asuntos aprobar inicialmente el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la U.E. nº 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ".

- El PAI de la U.E. Nº 1, del Sector MASIA BALO fue presentado por la mercantil URBANIZADORA BALO PLUS, S.A., acordándose en dicho pleno que la gestión sería indirecta.
- El PAI de la U.E. Nº 2 del Sector MASIA BALO fue presentado por POLIGONO MAS BALO, S.A., acordándose en dicho pleno que la gestión sería indirecta.

- El PAI de la U.E. N° 3 del Sector MASIA BALO fue presentado por la AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO PLA DE QUART. Asimismo, se acordó que la gestión sea indirecta.

Estos Programas se aprueban provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 30 de julio de 2002. La Comisión Territorial de Urbanismo aprueba definitivamente la reclasificación con Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló, en sesión de 24 de febrero de 2004.

**SEGUNDO:** La ejecución de las obras de la Fase I de remodelación del enlace de Godelleta de la autovía A3, P.K. 337 M.I. en los T.M. de Chiva y Riba-roja de Turia, contaba con autorización de la Demarcación de Carreteras de 12 de marzo de 2004.

**TERCERO:** Los proyectos de reparcelación han sido aprobados mediante las Resoluciones:

- Resolución de Alcaldía 1080/05 de 19 de mayo de 2005 de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la UE 1 del Sector Masía de Baló
- Resolución de Alcaldía 1081/05 de 19 de mayo de 2005 de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la UE 2 del Sector Masía de Baló
- Resolución de Alcaldía 1082/05 de 19 de mayo de 2005 de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la UE 3 del Sector Masía de Baló

Los propietarios han pagado la totalidad de las cuotas derivadas de la misma.

**CUARTO:** El acta de recepción parcial de las obras de urbanización del polígono industrial sector Masía Baló de fecha 7 de octubre de 2008, donde se exponen que han procedido a la inspección detallada de las **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MASIA BALO**, encontrándolas salvo vicios ocultos y defectos mencionados en el Anexo 1, en buen estado y de conformidad con las prescripciones técnicas y administrativas debidamente aprobadas que han servido de base a su contratación y ejecución, por lo que se dan por recibidas las obras de urbanización descritas seguidamente:

- Viales.
- Alumbrado público (a falta de los puntos de luz afectos por los desvíos de media tensión).
- Alcantarillado.
- Red de pluviales.
- Red de aguas potables.
- Instalación Eléctrica.
- Instalación de Telefonía.

La recepción de estas obras permite la puesta en funcionamiento de los servicios básicos necesarios para la implantación de las empresas en el presente sector. Los defectos descritos en el Anexo 1 deberán ser resueltos por el Agente Urbanizador en el plazo máximo de un año.

#### Anexo 1. Recepción Parcial Urbanización Masía Balo.

Los avales depositados ante el Ayuntamiento deberán garantizar el correcto acabado de las obras pendientes de finalización, que son:

- Enlace con la autovía A-3.
- Conducción de aguas potables según modificado de proyecto para anillado de la red municipal.
- Zonas Verdes, incluidos los viales peatonales interiores a las mismas.
- Arbolado plantado en los alcorques.

- Desvíos eléctricos para liberación de parcelas afectas por sus vuelos (el plazo máximo fijado para la ejecución de estos desvíos se fija en dos meses).
- Depuradora de aguas fecales.
- Cualquier capítulo no incluido en el acta de recepción parcial.

La aceptación de la recepción parcial por parte del Agente Urbanizador supone, entre otros:

- Puesta en funcionamiento y asunción de los costes de funcionamiento de la EDAR hasta que haya sido comprobado el correcto funcionamiento de la misma, momento en el cual será entregada al Ayuntamiento para su posible recepción.
- Asunción de los costes derivados de la liquidación del Canon de Vertidos de Confederación Hidrográfica del Júcar en relación con el Vertido de la EDAR. El agente urbanizador será el encargado de tramitar la autorización de vertido, así como la legalización de la EDAR.
- Aportar el proyecto modificado para el enlace con la A-3 en el plazo máximo de un mes.
- El cómputo del plazo de garantía de un año no se considerará iniciado hasta la finalización de las obras descritas en este Anexo.

**QUINTO:** La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2010, aprueba definitivamente la Modificación nº 1 de la Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló.

**SEXTO:** El informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento de fecha 26 de octubre de 2010, se establecen las deficiencias que persisten todavía:

PRIMERO.- En relación con el enlace con la A-3: El Ayuntamiento está realizando las siguientes gestiones:

- El Ayuntamiento, ante la inactividad del urbanizador, ha solicitado al Ministerio de Fomento la prórroga de la autorización del proyecto de enlace con la A-3. Sin embargo, el Servicio de Conservación y Explotación exige que sea "Polígono Más Baló" quien solicite el cambio de titularidad y la prórroga de la autorización.
- Se va a proceder a la aprobación del Proyecto de Ejecución del Enlace con la A-3.
- Se va a suscribir un convenio con el Ayuntamiento de Chiva para la adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras según el plano y listado de expropiaciones que figuran en el proyecto.

SEGUNDO.- En relación con la conducción de aguas potables según modificado para anillado de la red municipal: Según consta en este Ayuntamiento se dispone ya de los permisos de la Consellería de Medio Ambiente que autorizan la ejecución de las obras, por lo que no se considera existe ya impedimento alguno para el inicio de las obras.

TERCERO.- En relación con la ejecución de las zonas verdes: Citan en el escrito la recepción de las zonas verdes realizada in situ por la concejala delegada. No obstante, no obra ofrecimiento formal de las mismas a este Ayuntamiento ni documento acreditativo alguno. Citan asimismo la revisión del arbolado para la siguiente primavera.

CUARTO.- En relación con los desvíos eléctricos: Se desconoce los plazos previstos para la ejecución de los mismos y los permisos pendientes de resolución, o si por el contrario ya obran todos ellos como favorables.

QUINTO.- En relación con la depuradora de aguas fecales: Se desconoce si la estación depuradora está totalmente ejecutada o queda pendiente obra a realizar. El agente urbanizador debía poner en funcionamiento la misma, asumiendo los costes correspondientes a su funcionamiento hasta la recepción por parte de este Ayuntamiento. Adjunto a este informe se incluyen las facturas eléctricas que han sido remitidas a este Ayuntamiento y en relación con el gasto eléctrico de la citada.

**SÉPTIMO:** Tras múltiples requerimientos al Agente Urbanizador, para la finalización de las obras, conforme a lo recogido en el acta de recepción parcial, por acuerdo plenario de 15 de abril de 2015, se inicia expediente de resolución de la adjudicación de la condición de agente urbanizador del PAI a la mercantil POLÍGONO MASÍA DE BALÓ SA, proponiendo la incautación del aval constituido en garantía de la ejecución de las tres Unidades del sector: UE nº 1, 2 y 3 y disponiendo la liquidación de las obras ejecutadas.

Estimadas parcialmente las alegaciones presentadas, por Acuerdo Plenario de 18 de enero de 2016, se declara caducado el expediente de resolución de la adjudicación de la UE nº 1, 2 y 3 del sector Masía Baló y se acuerda iniciar nuevo expediente de resolución por incumplimiento de la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador de los Programas correspondientes a cada una de las tres Unidades de ejecución del sector Masía de Baló, con fundamento en los informes emitidos, concediendo al Urbanizador y a los demás interesados el plazo de 20 días para que puedan presentar alegaciones

Por Acuerdo Plenario de 11 de abril de 2016, se desestiman las alegaciones presentadas por "Polígono Más de Baló SA." de fecha 25 de febrero, "Polígono Más de Baló SA." de fecha 14 de marzo, "Hidraqua Gestión integral de aguas de Levante SA." de fecha 22 de febrero, "Bankia SA." de 25 de febrero y "Bankia SA." de 5 de abril todas del presente año, en base a los fundamentos contenidos en el Informe del Sr. Arquitecto Municipal de fecha 8 de abril del presente, se solicita al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con remisión del expediente, el preceptivo informe respecto a la resolución de la adjudicación del Programa a "Polígono Más Baló SA." como Agente Urbanizador, suspender el plazo para resolver hasta la emisión del citado informe o la finalización del tiempo para emitir el mismo y ampliar, para cuando finalice la suspensión, el plazo de resolución y notificación del expediente, por un periodo adicional de tres meses dada la especial y compleja tramitación de las notificaciones a efectuar a los interesados.

Recibido el 30 de junio de 2016, con registro de entrada nº 009915 el dictamen emitido por el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en el que concluye que "*...procede que el Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria acuerde resolver la adjudicación de los citados programas de actuación y los convenios urbanísticos, declarando extinguida la condición de agente urbanizador de la mercantil "POLÍGONO MAS BALÓ, S.A." , respecto de los programas de actuación integrada de las Unidades de Ejecución nº. 1,2 y 3 del Sector "MASÍA DE BALÓ" del término municipal de dicha localidad*".

**OCTAVO:** Por acuerdo plenario de 29 de julio de 2016 se resolvió la adjudicación a Polígono Más Baló S.A. de la condición de urbanizador de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas de las Unidades de Ejecución núm. 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" del término municipal de Riba-roja de Túria, declarando el incumplimiento culpable de la mercantil.

En ese mismo acuerdo se procedió a la liquidación de los convenios-contratos de ejecución, conforme a la totalidad de las obras ejecutadas, las cuotas recaudadas y los perjuicios originados a la administración, proponiendo la ejecución de los avales depositados por el urbanizador por los importes correspondientes a dichas liquidaciones.

Asimismo, se acordó asumir la gestión directa municipal hasta conseguir la finalización de las obras de urbanización y gestión urbanística de las tres unidades de ejecución del sector Masía de Baló.

**NOVENO:** Entre las **obras pendientes de ejecutar**, la más importante por su envergadura son las del Nuevo Acceso a la A-3 (Enlace Godelleta). El proyecto aprobado provisionalmente y sobre el cual presentó el urbanizador la plica y le fue adjudicada la urbanización contenía unas obras de acceso a la A-3 más limitadas que las que fueron objeto de autorización por el ministerio de fomento y permitieron la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística.

Así, el coste de las obras inicialmente previstas para el Acceso a la A-3 según la plica aprobada y repercutida a los propietarios, por lo que debe ser deducido del total a pagar por los propietarios, ascendía al siguiente importe:

|                                           |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Coste Enlace A-3 (según Plica)</b>     | <b>1.921.642,20 €</b> |
| Costes Indirectos y Beneficio Urbanizador |                       |
| 15,00%                                    | 288.246,33 €          |
| <b>TOTAL COSTE ENLACE A-3 PLICA</b>       | <b>2.209.888,53 €</b> |

Sin embargo, las obras del Nuevo Acceso a la A-3 incluidas en la aprobación definitiva del Plan Parcial de sector Masía de Baló y autorizadas por el Ministerio de Fomento, son las incluidas en el Proyecto redactado por la ingeniería IVA LEYING y suscrita por el ingeniero José Juan Tejadas Alamán, con visado del Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos de Valencia nº 020932 de 25 de julio de 2005.

El coste de las obras incluidas en este proyecto, sin incluir ni costes indirectos ni beneficio del urbanizador, por tratarse de gestión directa, es el siguiente:

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Coste Enlace A-3 (proyecto aprobado)  | 4.103.664,45 €        |
| Expropiaciones (m2)                   |                       |
| 42.021,00                      9,60 € | 403.401,60 €          |
| <b>TOTAL COSTE ENLACE A-3</b>         | <b>4.507.066,05 €</b> |

El proyecto de Acceso a la A-3 ha sido aprobado definitivamente declarando la utilidad pública y necesaria ocupación para el inicio del expediente expropiatorio por acuerdo plenario de 7 de noviembre de 2016.

En el procedimiento contradictorio tramitado para la resolución de la adjudicación de la condición de urbanizador, respecto a la liquidación de las obras, se puso de manifiesto la existencia de obras ejecutadas y que no constaban en la adjudicación por resultar imprevisibles en dicho momento. Se trata de obras exigidas en el trámite de aprobación definitiva del Plan Parcial por la Confederación Hidrográfica del Júcar referente a la evacuación de aguas pluviales y por la Diputación Provincial de Valencia referente al acondicionamiento de la colindante CV-383.

El importe de estas obras adicionales ejecutadas que resultaban imprevisibles en el momento de la adjudicación es el siguiente:

| Nº  | Concepto                                                                                  | Importe                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 3.1 | Acondicionamiento de la CV-383 (VV6113) de Cheste a Loriguilla. Tramo PK 10+500 al 12+300 | - 1.260.518,36 €       |
| 3.2 | Obras Balsa de Laminación                                                                 | - 306.681,44 €         |
| 3.3 | Adquisición de terrenos para Balsa de Laminación                                          | - 48.504,00 €          |
|     | <b>TOTAL IMPORTE OBRAS ADICIONALES</b>                                                    | <b>-1.615.703,80 €</b> |

Tal y como se reflejaba en la modificación de la reparcelación que se inició en 2016, la diferencia entre los importes pagados por los propietarios de las unidades de ejecución 1, 2 y 3, y el coste de las obras efectivamente realizadas, arroja un saldo a su favor de 594.184,73 €, conforme al siguiente desglose:

| CONCEPTO                                             | DETALLE                          | IMPORTE                |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Obras pagadas por propietarios y no ejecutadas       | Coste Enlace A-3 (según Plica)   | <b>2.209.888,53 €</b>  |
| Obras imprevisibles y si ejecutadas                  | Balsa de Laminación OBRAS        | <b>-306.681,44 €</b>   |
|                                                      | Balsa de Laminación TERRENOS     | <b>-48.504,00 €</b>    |
|                                                      | Acondicionamiento carretera Dipu | <b>-1.260.518,36 €</b> |
| <b>SALDO PROVISIONAL A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS</b> |                                  | <b>594.184,73 €</b>    |

**DÉCIMO:** En la Tesorería Municipal se depositaron por parte de la mercantil POLIGONO MAS BALÓ, S.A. en fecha 11 de mayo de 2005, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la condición de Agente Urbanizador del Sector MASIA BALÓ, los avales que se relacionan

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| SECTOR MASIA BALÓ | IMPORTE      |
| UE 1              | 875.058,80 € |

|      |              |
|------|--------------|
| UE 2 | 838.409,05 € |
| UE 3 | 243.499,31 € |

Mediante requerimiento efectuado por la Tesorería Municipal en fecha 17 de agosto de 2016, notificado tanto al Agente Urbanizador de las UE del Sector MASIA DE BALÓ como a la entidad avalista BANKIA, se requirió para que INGRESARAN dentro de los plazos señalados en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria, el importe de la liquidación que derivaba de la valoración técnica efectuada y del acuerdo plenario de fecha 29 de julio de 2016

| SECTOR MASIA BALÓ | IMPORTE      |
|-------------------|--------------|
| UE 1              | 339.471,35 € |
| UE 2              | 589.664,10 € |
| UE 3              | 346.347,45 € |

En fecha 26 de septiembre de 2016 se presenta recurso de reposición por BANKIA S.A. contra el requerimiento efectuado por la Tesorería Municipal en fecha 17 de agosto de 2016 en relación a la ejecución de la garantía de la UE 3 del Sector MASIA DE BALÓ, solicitando la emisión de nuevo requerimiento por el importe avalado que asciende a 243.499,31 €, alegando que como avalista solo debe responder hasta el total del importe avalado sin que pueda extenderse su responsabilidad hasta el importe total de la liquidación requerida de 346.347,45. Dicho recurso se estimó parcialmente por Resolución de Alcaldía nº 2604/2016, limitando la garantía del avalista al importe del aval, siguiendo el procedimiento de recaudación vía ejecutiva por el resto pendiente de **102.848,14 €** contra el Agente Urbanizador.

fecha 5 de octubre de 2016, mediante transferencia bancaria por parte de la entidad avalista BANKIA se hicieron efectivos los ingresos correspondientes a las UE 1 y 2. Respecto a la UE 3 el ingreso se realizó por el importe del aval de 243.499,31 €, **quedando el resto pendiente de ingreso por importe de 102.848,14€.**

En fecha 7 de noviembre de 2016, se dictó por la Tesorera Municipal Providencia de Apremio a efectos de hacer efectivo el cobro de la deuda pendiente de 102.848,14 € correspondiente a la UE 3, notificándose la misma al Agente Urbanizador en fecha 18 de noviembre de 2016.

En relación con los avales depositados en la Tesorería Municipal, y en virtud del referenciado procedimiento, en fecha 5 de octubre de 2016 se cancelan parcialmente los avales correspondientes a las UE 1 y UE 2, y totalmente el correspondiente a la UE 3, según el siguiente detalle:

|     | importe aval | ejecutado    | pte ejecutar | en apremio          |
|-----|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| UE1 | 875.058,80 € | 339.471,35 € | - €          | - €                 |
| UE2 | 838.409,05 € | 589.664,10 € | - €          | - €                 |
| UE3 | 243.499,31 € | 243.499,31 € | 102.848,10 € | <b>136.142,79 €</b> |

A fecha de la presente, conforme a informe emitido por la Recaudadora Municipal, figura pendiente de pago la deuda requerida mediante Providencia de Apremio correspondiente a la UE 3, la cual **asciende a un total de 136.142,79 €.**

OBLIGACIONES RECONOCIDAS CON CARGO AL AVAL: Las cantidades siguientes son imputables de forma proporcional a cada una de las 3 unidades de ejecución en base a los siguientes porcentajes:

| SECTOR MASIA BALÓ | PORCENTAJE |
|-------------------|------------|
| UE 1              | 33,0060%   |
| UE 2              | 46,7137%   |
| UE 3              | 20,2803%   |

1. SOTERRANIZACION TENDIDOS ELECTRICOS DE MEDIA TENSION MASIA BALO: **56.256,89 € (imputables únicamente a la UE2 y UE3)**
2. DESMONTAJE LINEAS AREAS MEDIA TENSION MASIA BALO: **11.393,36 €**
3. REDACCIÓN PROYECTO EXPROPIACION TASACION TERRENOS AFECTADOS OBRAS ENLACE SECTOR INDUSTRIAL SI MASIA BALO CON A3: **7.865,00 €**
4. OBRAS DE SANEAMIENTO: **186.300,26 €**
5. ESTUDIO DE TRÁFICO ACCESO BALÓ: **6.776,00 €**
6. HONORARIOS ACTUALIZACIÓN PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: **5.082,00 €**
7. HONORARIOS ACTUALIZACIÓN PROYECTO CONSTRUCCIÓN NUEVO ENLACE: **86.212,50 €**
8. ACTUALIZACIÓN PROYECTO DE EXPROPIACIÓN 2023: **Oficina Técnica Municipal**

Por lo que, salvo mejor criterio de la Intervención Municipal (\*), los **costes hasta ahora imputados al aval ascienden a la cantidad de 359.892,07 €, quedando por tanto disponible 948.885,48 €, de los que, a la UE2, corresponden 405.974,30 €.**

**DÉCIMO PRIMERO:** Se procede al inicio de la modificación de la reparcelación:

- Mediante Resolución de Alcaldía 2970/2016 de 16 de diciembre, se resuelve aprobar inicialmente la modificación de las cuentas de liquidación provisional y memoria de cuotas correspondiente a la unidad de ejecución nº 1 del sector Masía Baló, en la que se reflejan los costes de las obras necesarias para la terminación y conexión dela actuación y que resultaron imprevisibles en el momento de la actuación y se deducen los importes ya efectivamente soportados por los propietarios, así como abrir un periodo de información pública de un mes con publicación en el DOCV, en el BOP y en un diario no oficial de amplia difusión.
- Mediante Resolución de Alcaldía 2971/2016 de 16 de diciembre, se resuelve aprobar inicialmente la modificación de las cuentas de liquidación provisional y memoria de cuotas correspondiente a la unidad de ejecución nº 2 del sector Masía Baló, en la que se reflejan los costes de las obras necesarias para la terminación y conexión dela actuación y que resultaron imprevisibles en el momento de la actuación y se deducen los importes ya efectivamente soportados por los propietarios, así como abrir un periodo de información pública de un mes con publicación en el DOCV, en el BOP y en un diario no oficial de amplia difusión.

- Mediante Resolución de Alcaldía 3018/2016 de 21 de diciembre, se resuelve aprobar inicialmente la modificación de las cuentas de liquidación provisional y memoria de cuotas correspondiente a la unidad de ejecución nº 3 del sector Masía Baló, en la que se reflejan los costes de las obras necesarias para la terminación y conexión de la actuación y que resultaron imprevisibles en el momento de la actuación y se deducen los importes ya efectivamente soportados por los propietarios, así como abrir un periodo de información pública de un mes con publicación en el DOCV, en el BOP y en un diario no oficial de amplia difusión.

Constan alegaciones en los distintos procedimientos, que se encuentran pendientes de resolver.

**DÉCIMO SEGUNDO:** En relación a las obras del Nuevo Acceso a la A-3 (Enlace Godelleta):

- Mediante Resolución de Alcaldía nº 2929/08 de 12 de diciembre de 2008 se resuelve iniciar la tramitación del Proyecto de Construcción del nuevo acceso a la A3 (enlace Godelleta) presentado por Polígono Más Baló, S.A., sometiéndolo a información pública mediante edicto publicado en el DOGV por plazo de días y en un diario de mayor difusión provincial para que los interesados puedan consultar y presentar alegaciones y sugerencias al mismo.
- El Director General de Carreteras emite Resolución de 14 de abril de 2008 de autorización del proyecto de nuevo acceso a la A3 por reordenación del enlace de Godelleta. Con fecha 7 de julio de 2009, la Demarcación de Carreteras autoriza concesión de prórroga de 9 meses al plazo inicial de 18 meses fijado en la resolución.
- Mediante Resolución de Alcaldía 1467/2010, notificada al Ministerio de Fomento el 21 de mayo de 2010, se solicitó la concesión de nueva prórroga por un plazo de 9 meses para llevar a cabo los trámites pertinentes para la aprobación y ejecución de las obras de urbanización del Proyecto de Construcción del nuevo acceso a la A3 (enlace Godelleta). La Demarcación de Carreteras indica que se deberá solicitar el cambio de la titularidad de la autorización, dado que se había producido cesión de la condición de agente urbanizador en pleno de 7 de noviembre de 2005, documentación que se subsana por parte del Ayuntamiento el 23 de julio de 2010.
- El 26 de marzo de 2014 se suscribe convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Riba-roja de Turia y el Ayuntamiento de Chiva para desarrollar el PAI UE1, 2 y 3 del sector Masía de Baló en lo relativo a la obtención de los terrenos y posterior ejecución del proyecto de nuevo acceso a la A3 (enlace Godelleta) a través del T.M de Chiva.
- El Director General de Carreteras, en fecha 20 de octubre de 2015, emite resolución por la que se deniega la concesión de prórroga de las obras autorizadas el 14 de abril de 2008, por haberse solicitado la prórroga fuera de plazo, así como dejar sin efecto el informe favorable de la Dirección General de 12 de marzo de 2004 por incumplimiento de la condición 3ª.
- Con fecha 23 de enero de 2019, el Ayuntamiento solicita prórroga de la autorización de la Demarcación de Carreteras. El 3 de junio de 2019, tiene entrada en este Ayuntamiento contestación a dicho en que se recoge que *"Previamente a la emisión de los informes se requerirá un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera. En dicho estudio se incluirá expresamente el análisis de la capacidad de los enlaces para atender la demanda de salida de la carretera en horas punta"*.

- En el acuerdo plenario de fecha 7 de noviembre de 2016 se acuerda el inicio de expediente expropiatorio, con la declaración de Utilidad Pública y la necesaria ocupación de las parcelas afectadas. El Ayuntamiento contrató en febrero de 2018 la redacción del Proyecto de Expropiación a la empresa DESUELO, GESTION Y REPRESENTACIÓN DEL SUELO, S.L. Habiéndose presentado el mismo en fecha 19 de julio de 2018. Habiéndose efectuado las notificaciones correctamente del inicio de trámite de expropiación a todos los propietarios de las parcelas afectadas, actualmente el Ayuntamiento está preparando aprobación del proyecto de expropiación y exposición al público y notificación individualizada de las hojas de valoración.
- El 25 de mayo de 2020, la Confederación Hidrográfica del Júcar, relación a la autorización para construcción de estructuras de paso sobre la Rambla del Poyo para acceso a los terrenos del P.A.I. U.E. nº 1, 2 y 3 de Masía del Baló de Riba-roja, incluso vertido de aguas pluviales, términos municipales de Chiva y Riba-roja (N/R: 2005AP0192), informa que **la autorización carece de vigencia actualmente**, dado que se concedió DIECIOCHO MESES para su ejecución, habiendo trascendido sobradamente dicho plazo, siendo preciso, en el caso de estar interesados en su ejecución, solicitar una nueva. Así como el acuerdo de *"No cursar nuevas liquidaciones de canon de ocupación, dado que la autorización de fecha 15/12/2008 para la construcción de las infraestructuras sobre la rambla del poyo para acceso a los terrenos del P.A.I. U.E. nº 1, 2 y 3 de Masía del Baló en T.M. de Riba-Roja, ha quedado sin efecto, y la citada obra no se ha efectuado, por lo que, en el caso de estar interesados en su construcción, se debería solicitar una nueva autorización."*
- En fecha 18 de noviembre de 2020 se realiza por parte del Ayuntamiento, nueva solicitud de autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar para construcción de estructuras de paso sobre la Rambla del Poyo para acceso a los terrenos del P.A.I. U.E. nº 1, 2 y 3 de Masía del Baló de Riba-roja, incluso vertido de aguas pluviales, términos municipales de Chiva y Riba-roja (Valencia), en virtud del expediente N/R: 2005AP0192, con nº de registro (ORVE) REGAGE20e00005495046. La CHJ emite informe el 12 de marzo de 2021 en el que establece las siguientes consideraciones a tener en cuenta:
  - Respecto a los puntos de vertido dan continuidad a las aguas pluviales de escorrentía de la zona y la recayente sobre el nuevo enlace. No obstante, se deberá dotar al nuevo colector de los elementos pertinentes para reducir la evacuación al medio receptor de sólidos gruesos y flotantes, en función de su ubicación, antigüedad y del tamaño de área drenada.
  - Además, se debe tener en cuenta que el ángulo de incidencia de las conducciones en su incorporación al cauce debe favorecer en lo posible el flujo de corrientes circulantes por el cauce en ese punto, y no deberá invadir la sección de paso del agua del cauce, debiendo quedar integrados en el talud existente al objeto de no suponer un obstáculo para la circulación de la corriente.

Y a estos antecedentes de hecho, le son de aplicación los siguientes

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

##### **PRIMERO. RÉGIMEN TRANSITORIO**

Según establecen las Disposiciones transitorias primera y segunda del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje:

*Disposición transitoria primera Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 5/2014, de 25 de julio*

*1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública antes del 20 de agosto de 2014, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor o promotora podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones del presente texto refundido, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma. [...]*

*Disposición transitoria segunda Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 1/2019, de 5 de febrero, o a la Ley 9/2019, de 23 de diciembre*

*1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hayan iniciado su información pública con anterioridad al 8 de febrero de 2019, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, o con anterioridad al 1 de enero de 2020, fecha de entrada en vigor de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, se continuarán tramitando conforme a la legislación en vigor con anterioridad a cada una de esas fechas. Sin embargo, quien los promueve podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de las nuevas leyes, o proseguirla conforme a ellas cuando los trámites ya realizados sean compatibles. [...]*

Asimismo, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, los programas aprobados con anterioridad a esta Ley se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción a la normativa que resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta Ley.

*"Cuarta. Programas aprobados*

*1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.*

*2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones."*

Por su parte la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU),

establece el régimen transitorio para los programas aprobados definitivamente con la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV):

*"Disposición transitoria cuarta. Procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que han sido objeto de aprobación municipal, de forma expresa o implícita y con carácter provisional.*

*1. En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, y aprobados por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompañe con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, al cumplimiento y ejecución del programa se aplicará lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana y el presente Reglamento, que regirá, formal y sustantivamente, la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:*

*a) La tramitación y aprobación del proyecto de urbanización, cuando se hubiese presentado anteproyecto junto con la Alternativa Técnica o cuando de la aprobación del instrumento de planeamiento se deriven modificaciones en el mismo.*

*b) La prestación de garantías.*

*c) La firma del contrato de programación.*

*d) La contratación y ejecución de las obras de urbanización.*

*e) La redacción, contenido, tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación.*

**f) La retasación de cargas.**

*g) La imposición de cuotas de urbanización.*

Por lo tanto, si bien el Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, en sesión celebrada el día 30 de julio de 2002, acordó inicialmente el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la U.E. nº 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" y la Comisión Territorial de Urbanismo aprueba definitivamente la reclasificación con Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló, en sesión de 24 de febrero de 2004, no es hasta el 31 de marzo de 2010 que la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, aprueba definitivamente la Modificación nº 1 de la Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló.

A la vista de lo anterior, dado que la Modificación nº 1 de la Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló se aprobó estando vigente la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, y como quiera que las Disposiciones transitorias primera y segunda del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, remiten a la legislación anterior todos los efectos de la tramitación de los programas aprobados bajo la anterior Ley, es por lo que se entiende que la legislación aplicable al presente expediente de retasación es la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, así como el Decreto del Consell 67/2006, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

De igual manera se desprende del acuerdo de aprobación de dicha modificación, en el que se indica que la normativa aplicable es la Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005, de 30 de diciembre, aunque el origen del documento Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló siguiera la tramitación y el procedimiento determinado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ley 6/2004, de 15 de noviembre de la Generalitat (LRAU).

Dicha modificación consiste, precisamente en la determinación sobre el planeamiento vigente del cambio en el enlace propuesto para dar acceso al Sector Industrial Masía de Baló desde la A-3, lo que supone un ajuste funcional respecto al aprobado y establecido en el Plan Parcial Sector Masía de balló aprobado definitivamente por la CTU el 27 de febrero de 2004 y posteriormente por Resolución de la Directora General de Planificación y Ordenación del Territorio en sesión de fecha 9 de ajuste de 2004. El ajuste funcional supone traslado de la rotonda intermedia, de forma que su nueva disposición permita que el viario de servicio hacia el puente sea tangente a ésta, desplazándose ligeramente hacia la rambla.

## **SEGUNDO. NORMATIVA**

La Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en sus apartados 3 y 4 del artículo 168, contempla la retasación de las cargas de urbanización, estableciendo:

*"3. El importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el punto 1 será el ofertado en la proposición jurídico-económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas. A tal efecto, la retasación de cargas exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.*

*4. Sólo será motivo de retasación el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídico-económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma.*

*Si el resultado de la retasación superara el 20% del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá en ningún caso repercutirse a los propietarios."*

De igual manera los artículos 389 y siguientes del ROGTU, regulan la retasación de cargas y su procedimiento.

*Artículo 389. Causas de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

*Sólo será motivo de retasación de cargas:*

*1. El transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica sin que se haya iniciado la ejecución del Programa por motivos no imputables al Urbanizador. En este caso, la revisión de precios tendrá lugar automáticamente, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 104 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.*

*2. Aunque no haya transcurrido el plazo anterior, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases de programación, o por cambios legislativos.*

La primera cuestión a considerar es si el procedimiento de retasación de cargas de urbanización contemplado en la legislación urbanística es aplicable a los programas de actuación integradas desarrolladas por Gestión Directa, como sucede en el caso que nos ocupa.

Esta cuestión fue suscitada, ante el Tribunal Constitucional, al objeto de interpretar, conforme al art. 128.4 de la Ley 16/2005, si regía o no, en la gestión directa, la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo a que se refería el art. 127.2 e) de la LUV. Esta fue resuelta mediante Auto 204/2014, de fecha 22 de julio de 2014, donde se expresaba:

*"Por eso, en el caso de una actuación realizada por gestión directa no puede pretenderse que sea la Administración, que actúa en el ejercicio de una función pública, la que asuma los costes de una actuación de transformación de la que, previo cumplimiento de los deberes que pesan sobre ellos, se van a beneficiar los propietarios del suelo en cuanto que obtendrán las plusvalías derivadas del proceso de transformación urbanística."*

De igual forma el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, se ha pronunciado sobre esta cuestión de forma clara y concisa, en innumerables ocasiones, reconociendo el derecho de la Administración de hacer uso del procedimiento de Retasación de Cargas en las actuaciones por Gestión Directa.

Prueba de ello, es la Sentencia de 10 de marzo de 2017, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, nº 173/2017, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sección Primera, Rec. 953/2012:

*"TERCERO.- Podría cuestionarse si procede la retasación de cargas en aquellos supuestos en los que la administración asume la gestión directa, como es el caso de autos, ya que la figura de la retasación aparece en el marco de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, como un procedimiento derivado del equilibrio contractual que implica, la asunción de la condición de urbanizador.*

*De hecho, si leemos el precepto que integra los párrafos 3º y 4º del art. 168 de la LUV, nos percatamos de que la retasación está pensada para regular las circunstancias económicas de la relación entre el urbanizador y los propietarios; por eso, podríamos inicialmente pensar que, en los supuestos de gestión directa, no hay retasación.*

*Sin embargo, no ha sido esta la voluntad del legislador valenciano pues el art. 275 del ROGTU establece que:*

*Los Programas de gestión directa se regirán por la normativa específica contenida en este capítulo, que se completará con la siguiente:*

*En aquellos aspectos relativos al planeamiento espacial, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación del plan correspondiente.*

*En aquellos aspectos relativos al Proyecto de Urbanización, al Proyecto de Reparcelación y a la ejecución de las obras de urbanización, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación de los Programas de gestión indirecta y su ejecución.*

*Por esta vía entendemos que resulta aplicable a la gestión directa los preceptos de la retasación y en concreto el art. 168, 3º y 4º de la LUV que establecen lo siguiente:"*

En el mismo sentido la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 30-5-2017, nº 425/2017, rec. 291/2014, Pte: Narbón Lainez, Edilberto José.

Por lo tanto, se puede considerar que el procedimiento de retasación de cargas de urbanización contemplado en la legislación urbanística valencia es aplicable a los Programas de Actuación Integrada desarrollados por Gestión Directa.

La segunda cuestión a dilucidar es de qué manera se aplica la retasación de cargas en los programas de gestión directa. Esto es, si concurren los límites establecidos para los Programas de gestión indirecta o, por el contrario, tiene sus propias excepcionalidades.

Esta problemática también ha sido tratada en el citado Auto 204/2014, de fecha 22 de julio de 2014, del Tribunal Constitucional, señalando:

*"La aprobación de un Programa de gestión directa, por su propia naturaleza, no exige la incoación de concurso. Consecuencia de ello es que no ha lugar a la presentación de propuestas ni de plicas selladas ( art. 272.2 ROGTU). Simplemente, la Administración redactará de oficio la documentación técnica y económica propia de los Programas y la expondrá al público ( arts. 128.1 LUV y 271.1 ROGTU).*

*En coherencia con la naturaleza no concursal de los Programas de gestión directa, la Administración podrá repercutir a los propietarios la totalidad de las cargas urbanísticas que resulten de la liquidación definitiva. Es decir, no estará limitada por el importe que haya podido estimar en su Proposición Jurídico-Económica, al contrario de lo que sucede con los Urbanizadores privados, para quienes esa estimación tiene carácter de precio máximo. Por tanto, concluimos que en la gestión directa no resulta ser de aplicación la limitación máxima del 20% repercutible en los propietarios prevista en el art. 168 LUV, por cuanto no estamos ante un proceso concursal o de concurrencia competitiva, principios todos ellos fundamentales de la contratación pública"*

De igual manera, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso, nº 365/2016, de 03/05/2016, Rec. 1789/2011, en donde expresamente establece:

*"No rige para la gestión directa la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo al que se refiere el artículo 127.2.e) de esta Ley y 271 Y siguientes del ROGTU en particular el artículo 275 Normas de aplicación supletoria en la gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana ) Los Programas de gestión directa se regirán por la normativa específica contenida en este capítulo, que se completará con la siguiente ... 2.En aquellos aspectos relativos al Proyecto de Urbanización, al Proyecto de Reparcelación y a la ejecución de las obras de urbanización, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación de los Programas de gestión indirecta y su ejecución. "*

*"Por último la administración tratándose de una gestión directa puede repercutir la totalidad de las cargas de urbanización previstas en la LUV, para los casos de gestión indirecta, pudiendo retribuirse por cualquiera de los modos en ella previstos, sin que deba asumir los incrementos de*

*costes derivados de cargas no previstas en el momento de la aprobación del Proyecto de urbanización o de la revisión de precios."*

Por consiguiente, **se puede considerar que la administración tratándose de una gestión directa puede repercutir la totalidad de las cargas de urbanización previstas en la LUV**, para los casos de gestión indirecta, pudiendo retribuirse por cualquiera de los modos en ella previstos en ella.

### **TERCERO. PROCEDIMIENTO**

En cuanto al procedimiento para la tramitación de la retasación de cargas, habrá que estar a lo que establecen los artículos 390 al 392 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El artículo 389 del ROGTU, regula las causas de la retasación de cargas.

*"Artículo 389. Causas de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

*Sólo será motivo de retasación de cargas:*

*1. El transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica sin que se haya iniciado la ejecución del Programa por motivos no imputables al Urbanizador. En este caso, la revisión de precios tendrá lugar automáticamente, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 104 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.*

*2. Aunque no haya transcurrido el plazo anterior, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases de programación, o por cambios legislativos.*

Se ha redactado el proyecto modificado de dicho enlace y se encuentra en trámite de aprobación, por lo que es admisible la presentación de una retasación de cargas dada la existencia de un proyecto modificado o complementario que la genera.

A la vista de los Proyectos y Memorias, es evidente que la retasación de las cargas responde a las causas que establece la normativa urbanística vigente al momento de aprobación del Programa de Actuación Integrada, por tratarse de cuestiones sobrevenidas de interés general.

Se entienden como circunstancias sobrevenidas de interés general, entre otras, aquellas que una vez adjudicado el Programa, y particularmente en aquellos supuestos en los que se aprueba como documento integrante de la Alternativa Técnica un Plan Parcial que deba ser aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo, la emisión de Informes Sectoriales puede determinar una alteración importante de las previsiones iniciales del Programa y como consecuencia del coste ejecución del mismo, correspondiéndose con decisiones de carácter técnico que provienen de otras administraciones.

Asimismo, los cambios normativos se recogen en el artículo 389 del ROGTU, estableciendo como causa de modificación de las cargas de urbanización, la entrada en vigor durante el proceso de ejecución del Programa correspondiente que afecte a distintas partes del proyecto.

La retasación no afecta única y exclusivamente al importe de la obra civil, sino que puede afectar a cualquiera de las partidas de un Programa de Actuación Integrada, salvo el beneficio del Agente Urbanizador. En este sentido, podrán incrementarse los honorarios referentes a la redacción de los proyectos técnicos, así como los derivados de gastos de gestión e incluso los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión (art. 168.1.e LUV).

Dicho lo anterior procede exponer las partidas que componen la retasación de cargas, todas ellas sobrevenidas y de interés general.

**COSTE 1: BALSAS DE LAMINACIÓN** (repercutibles únicamente a la UE1 y UE2)

Se trata de obras exigidas en el trámite de aprobación definitiva del Plan Parcial por otras administraciones, tal y como se recoge en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 27 de febrero de 2004.

Dicho acuerdo, recoge los condicionantes establecidos por la CHJ y la División de Recursos Hídricos de la COPUT indicando, entre otros, que se debe certificar la capacidad y suficiencia de la EDAR, así como la preceptiva autorización del vertido de aguas pluviales al barranco del Poyo por parte de Confederación Hidrográfica del Júcar. En fecha 23 de enero de 2004 se emite informe por parte de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente, indicando lo siguiente:

En fecha 15 de mayo de 2003 se emite informe por parte de Confederación Hidrográfica del Júcar indicando que la actuación deberá ajustarse a todas sus fases a lo dispuesto en la normativa específica vigente y, en particular, al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

En fecha 30 de abril de 2003 tiene entrada en este Servicio Territorial escrito de alegaciones del Ayuntamiento de Aldaia indicando que el vertido de pluviales sobre el barranco del Poyo que se concreta en la actuación puede suponer problemas de inundación aguas abajo debido al estrechamiento de dicho cauce y a la acumulación de aguas provenientes de la cuenca del Pozalet, Pla de Quart, barranco de La Saleta, drenaje de la A-3 (tramo Oliveral-Saleta), ocasionalmente trasvases de los barrancos de Poyo y Gallego, además de la propia escorrentía del municipio. Asimismo, se indica que por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar no se acometen las obras de encauzamiento necesarias para evitar este problema por lo que se solicita que se condicione la aprobación de la presente actuación a la ejecución de las **necesarias obras de defensa que eviten los problemas de inundaciones** aguas abajo indicados, siendo la solución finalmente aprobada, la ejecución de las balsas de laminación, con la correspondiente adquisición de terrenos para su implantación.

El importe TOTAL del **COSTE 1** asciende a **355.185,44 €** (sin IVA)

El importe TOTAL del **COSTE 1 repercutible a la UE2** asciende a **208.129,68 €** (sin IVA)

**COSTE 2: CV-383 (VV6113)**

Las obras de acondicionamiento de la carretera CV-383 (VV-6113) de Cheste a Loriguilla, tramo p.k. 10+500 al p.k. 12+300 tienen por objeto la adecuación del tramo afectado con las condiciones necesarias establecidas por los condicionantes de la Diputación de Valencia y ADIF (propietario y afectado en zona de dominio respectivamente).

Durante la tramitación del PAI de la UE1, UE2 y UE3 de Masía de Baló, se solicitó informe a la Diputación de Valencia, puesto que la delimitación del sector es contigua a la carretera CV-383, además de afectarla con la construcción de una glorieta de conexión con la misma.

El informe del Área de Carreteras de la Diputación indicaba que para el desarrollo del sector era necesario el acondicionamiento de la carretera CV-383 a cargo del sector, para lo que se debía desarrollar un proyecto de construcción con la conformidad del Área de Carreteras. La actuación ha consistido en la ampliación de la calzada existente entre la intersección actual con la carretera CV-374 y la glorieta de acceso al polígono industrial, con una longitud total del eje de 1.737 m.

Se trata, por tanto, de obras exigidas en el trámite de aprobación definitiva del Plan Parcial por otras administraciones, dado que la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 27 de febrero de 2004, acordó supeditar la aprobación del expediente a la existencia de los informes favorables, entre otros, del Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Carreteras y RENFE, y que además ya fueron reconocidas al anterior urbanizador en el expediente de liquidación que se tramitó al efecto del expediente de resolución de la condición de agente urbanizador.

El importe TOTAL del **COSTE 2** asciende a **1.260.518,36 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 2 repercutible a la UE2 asciende a 588.835,28 €** (sin IVA)

### **COSTE 3: EJECUCIÓN NUEVO ENLACE A-3**

En el expediente de resolución de la condición de agente urbanizador, ya se establecía como obras pendientes la finalización de las obras del nuevo acceso a la A3 (Enlace Godelleta).

El Director General de Carreteras, en fecha 20 de octubre de 2015, emite resolución por la que se deniega la concesión de prórroga de las obras autorizadas el 14 de abril de 2008, por haberse solicitado la prórroga fuera de plazo, así como dejar sin efecto el informe favorable de la Dirección General de 12 de marzo de 2004 por incumplimiento de la condición 3ª, teniendo en cuenta además que, el Proyecto redactado por la ingeniería IVA LEYING y suscrita por el ingeniero José Juan Tejas Alamán, con visado del Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos de Valencia nº 020932 es de 25 de julio de 2005, por lo que debido a los cambios normativos, al objeto de obtener una nueva autorización, se requiere por parte del Ministerio de Fomento, la actualización de dicho proyecto.

Por acuerdo plenario de 29 de julio de 2016 se resolvió la adjudicación a Polígono Más Baló S.A. de la condición de urbanizador de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas de las Unidades de Ejecución núm. 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" y se acordó asumir la gestión directa municipal hasta conseguir la finalización de las obras de urbanización y gestión urbanística de las tres unidades de ejecución, no siendo imputable el incremento de coste al actual agente urbanizador (Ayuntamiento), que además ya en 2010, y ante la inactividad del agente

urbanizador anterior, fue el propio Ayuntamiento solicitó al Ministerio de Fomento la prórroga de la autorización del proyecto de enlace con la A-3. Sin embargo, el Servicio de Conservación y Explotación exige que sea "Polígono Más Baló" quien solicite el cambio de titularidad y la prórroga de la autorización.

Se trata, por tanto, de obras recogidas en el PP y el PAI que se han visto afectadas por cambios normativos y exigencias de otras administraciones y, por ende, no imputables al actual agente urbanizador.

El importe TOTAL del **COSTE 3** asciende a **5.472.176,17 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 3 repercutible a la UE2 asciende a 2.556.258,21 €** (sin IVA)

#### **COSTE 4: DIRECCIÓN FACULTATIVA Y CSS DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN NUEVO ENLACE A-3**

Estos costes ya estaban incluidos en el programa, si bien se refleja el aumento de costes, debido al incremento del coste de ejecución derivado de lo ya expuesto en el coste 3.

El importe TOTAL del **COSTE 4** asciende a **114.000,00 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 4 repercutible a la UE2 asciende a 53.253,66 €** (sin IVA)

#### **COSTE 5: ACTUALIZACIÓN PROYECTO EXPROPIACIÓN NUEVO ENLACE**

Los trabajos de actualización se han realizado por la Oficina Técnica Municipal, por lo que el coste es cero.

#### **COSTE 6: REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

En virtud del artículo 20.1 del real decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, "la afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección".

Dado el tiempo transcurrido desde la inscripción de las cargas, se ha procedido a la cancelación de cargas de parcelas, por lo que será necesario realizar inscripción. Siendo los costes que se reflejan estimativos. El importe final, se compensará en la cuenta de liquidación definitiva.

El importe TOTAL del **COSTE 6** asciende a **3.000,00 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 6 repercutible a la UE2 asciende a 1.401,41 €** (sin IVA)

#### **COSTE 7: COSTES DE EXPROPIACION**

Dado que los valores de referencia han de ser los del momento en el que se realiza la misma, y siendo que, como se ha explicado en el coste 3, ha sido necesaria la actualización del proyecto de construcción, que además establece algunas variaciones de trazado que modifican las parcelas y

superficies a expropiar, se modificarán los importes de expropiación. Dicho esto, en los costes que se muestran a continuación, se incluyen los del proyecto de expropiación de 2021, ya que se está realizando actualmente la actualización de los costes por parte de la oficina técnica municipal. El importe final, se compensará en la cuenta de liquidación definitiva.

El importe TOTAL del **COSTE 7** asciende a **451.960,41 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 7 repercutible a la UE2 asciende a 211.127,62 €** (sin IVA)

Se resumen a continuación, el total de costes objeto de retasación imputables a la UE 2:

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Balsa laminación           | 208.129,08 €          |
| CV-383 (VV6113)            | 588.835,28 €          |
| Enlace A-3                 | 2.556.258,21 €        |
| Dirección obra Estimado    | 53.523,66             |
| Actualización expropiación | 0,00 €                |
| Registro Propiedad         | 1.401,41 €            |
| Coste expropiación         | 211.127,62 €          |
| <b>TOTAL</b>               | <b>2.586.684,26 €</b> |

A la vista de lo anterior, se considera que se dan las causas de retasación establecidas en el artículo 389 del ROGTU, por considerarse que su aparición se debe a circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases de programación, o por cambios legislativos.

Por último, el reparto de los costes, no precisa de la modificación de la reparcelación, dado que se encuentran ya definidos los porcentajes de participación de las parcelas privadas, y si bien se ha procedido a la agrupación de algunas parcelas, esto no afecta a los coeficientes de participación, que únicamente se agrupan. Siendo la memoria de retasación y su acuerdo de imposición, instrumentos suficientes para el reparto que habilita al giro de cuotas. De este modo, únicamente se procederá a la emisión de la cuenta de liquidación definitiva una vez acabadas las obras, en la que se incluirán las cargas ya soportadas, las cargas de retasación y la liquidación si la hubiere y la regularización de gastos que proceda.

#### **CUARTO. SOBRE LA IMPOSICIÓN DE CUOTAS**

De los costes objeto de retasación, existen 3 que no están sujetos a IVA, por lo que, en la parte que sea posible, se compensarán con cargo al aval, para reducir el nº de cuotas dobles (con y sin IVA).

Costes a los que no se les repercute el IVA:

1. Aquellos que derivan del expediente de liquidación con el Agente Urbanizador, para los que se realizó la compensación (balsa de laminación – imputable a la UE1 y UE2, y CV 838-VV6113).
2. El importe de las expropiaciones necesarias para la ejecución del nuevo enlace A3.

En base al Artículo 393 del Reglamento de Ordenación Efectos de la retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana), en su punto 2 se indica:

*2.º En caso de que, por salvaguardar los derechos de tercero de buena fe, sea imposible corregir la reparcelación por aplicación del nuevo coeficiente de canje, se procederá a compensar en dinero las diferencias que resulten.*

Dado el tiempo transcurrido desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, es previsible que existan derechos constituidos a favor de terceros, **por lo que en este caso procede el compensar en dinero los importes resultantes de la retasación.**

El saldo resultante imputable a cada propietario genera una cuota que se documenta en este mismo expediente y con su misma tramitación y aprobación, de tal forma que dicha cuota no requerirá una nueva aprobación posterior, sino que **solo requerirá la puesta al cobro para su recaudación una vez sea aprobada la presente Retasación.**

#### **QUINTO. CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA**

La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de unidad de ejecución. Dicha liquidación tendrá exclusivamente efectos económicos.

Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de las personas afectadas, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta los defectos o excesos que deriven de los conceptos incluidos en la presente memoria de retasación, tales como importe final de adjudicación de las obras, y en su caso, la liquidación de la misma (hasta un máximo de un 10%), los honorarios correspondientes a la adjudicación de la Dirección Facultativa, Coordinación de Seguridad y Salud, actualización del proyecto de expropiación, pago de expropiaciones, costes registrales y publicaciones.

Por último, indicar que se tiene constancia de la presentación en breve del Documento Inicial Estratégico para la recalificación a suelo industrial, del suelo vacante previsto inicialmente en el planeamiento para la ampliación del cementerio privado "Jardín de San Jaime", y que no se ha materializado después de más de 20 años de funcionamiento, salvo unas obras de urbanización ejecutadas y actualmente sin uso, lo que ha determinado la generación de un **paisaje inacabado y degradado**, justo en el punto de acceso a la zona industrial.

Si se produjera la aprobación de dicha iniciativa, la cuenta de liquidación definitiva recogerá la participación de dicho ámbito en los costes de ejecución del Nuevo Enlace A-3.

#### **SEXTO. ÓRGANO COMPETENTE**

La presente retasación de cargas se tramita al amparo de la LUV, por lo que de conformidad del artículo 130 de la misma, el órgano competente para la aprobación y adjudicación de programas, que incluye la proposición jurídico-económica. Siendo la retasación una modificación de condiciones del programa, **corresponde su aprobación al Pleno.**

#### **SÉPTIMO. SOBRE LA DOCUMENTACIÓN OBRANTE EN EL EXPEDIENTE**

- Antecedentes

- Memoria de retasación de cargas, redactada por la oficina técnica municipal
- Proyecto de nuevo enlace
- Información registral de las fincas afectadas

Visto el informe conjunto de la Arquitecta Municipal y del departamento jurídico de fecha 15 de mayo de 2023, nota de conformidad de la secretaria municipal de fecha 15 de mayo de 2023 e Informe de fiscalización de fecha 16 de mayo de 2023.

Y, en base a todo lo cual

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por 11 votos a favor del PSOE y 10 abstenciones (4 PP, 2 CS, 1 COMPROMÍS MUNICIPAL, 1 EUPV-ERP:SE, 1 PODEMOSRIBA-ROJAPOT y 1 VOX), acordó:

**PRIMERO.-** Iniciar el procedimiento RETASACION DE CARGAS del Sector Masía de Baló UE2, dando Audiencia a los interesados, con publicación del inicio del procedimiento en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, por termino de QUINCE DIAS.

**SEGUNDO.-** Notificar a los interesados.

**Audio:** 02.mp3

**Video:** <http://videople.es/5519>

### **3.- Urbanismo, 2791/2023/GEN, ACUERDO RELATIVO AL EXPEDIENTE DE RETASACIÓN DE CARGAS DE UE 3 DEL SECTOR MASIA DE BALO**

#### **PROPUESTA DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE RETASACION DE CARGAS DEL SECTOR MASÍA DE BALÓ UE3**

Vista la Resolución 1619/2023 de fecha 17 de abril de 2023, por la que se inicia el trámite para la aprobación de la ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE "NUEVO ACCESO A LA A-3 (ENLACE GODELLETA)", de fecha diciembre de 2022, redactado por VIELCA INGENIEROS S.A.

Vista la Providencia de Alcaldía de fecha 14 de abril de 2023, por la que se dispone la incoación de expediente para INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE RETASACION DE CARGAS DEL SECTOR MASÍA DE BALÓ UE3, y en base a los siguientes:

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** El Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, en sesión celebrada el día 30 de julio de 2002, acordó entre otros asuntos aprobar inicialmente el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la U.E. nº 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ".

- El PAI de la U.E. Nº 1, del Sector MASIA BALO fue presentado por la mercantil URBANIZADORA BALO PLUS, S.A., acordándose en dicho pleno que la gestión sería indirecta.
- El PAI de la U.E. Nº 2 del Sector MASIA BALO fue presentado por POLIGONO MAS BALO, S.A., acordándose en dicho pleno que la gestión sería indirecta.
- El PAI de la U.E. Nº 3 del Sector MASIA BALO fue presentado por la AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO PLA DE QUART. Asimismo, se acordó que la gestión sea indirecta.

Estos Programas se aprueban provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 30 de julio de 2002. La Comisión Territorial de Urbanismo aprueba definitivamente la reclasificación con Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló, en sesión de 24 de febrero de 2004.

**SEGUNDO:** La ejecución de las obras de la Fase I de remodelación del enlace de Godelleta de la autovía A3, P.K. 337 M.I. en los T.M. de Chiva y Riba-roja de Turia, contaba con autorización de la Demarcación de Carreteras de 12 de marzo de 2004.

**TERCERO:** Mediante acuerdo plenario de fecha 5 de julio de 2004 se acuerda la cesión de la condición de urbanizador en el PAI MASIA BALO U.E, Nº 3 adjudicada a Agrupación de Interés Urbanístico PLA DE QUART en favor de la mercantil POLIGONO MAS BALO, subrogándose en todas sus obligaciones ante la Administración.

**CUARTO:** Los proyectos de reparcelación han sido aprobados mediante las Resoluciones:

- Resolución de Alcaldía 1080/05 de 19 de mayo de 2005 de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la UE 1 del Sector Masía de Baló
- Resolución de Alcaldía 1081/05 de 19 de mayo de 2005 de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la UE 2 del Sector Masía de Baló
- Resolución de Alcaldía 1082/05 de 19 de mayo de 2005 de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la UE 3 del Sector Masía de Baló

Los propietarios han pagado la totalidad de las cuotas derivadas de la misma.

**QUINTO:** El acta de recepción parcial de las obras de urbanización del polígono industrial sector Masía Baló de fecha 7 de octubre de 2008, donde se exponen que han procedido a la inspección detallada de las **OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MASIA BALO**, encontrándolas salvo vicios ocultos y defectos mencionados en el Anexo 1, en buen estado y de conformidad con las prescripciones técnicas y administrativas debidamente aprobadas que han servido de base a su contratación y ejecución, por lo que se dan por recibidas las obras de urbanización descritas seguidamente:

- Viales.
- Alumbrado público (a falta de los puntos de luz afectos por los desvíos de media tensión).
- Alcantarillado.
- Red de pluviales.
- Red de aguas potables.
- Instalación Eléctrica.
- Instalación de Telefonía.

La recepción de estas obras permite la puesta en funcionamiento de los servicios básicos necesarios para la implantación de las empresas en el presente sector. Los defectos descritos en el Anexo 1 deberán ser resueltos por el Agente Urbanizador en el plazo máximo de un año.

Anexo 1. Recepción Parcial Urbanización Masía Balo.

Los avales depositados ante el Ayuntamiento deberán garantizar el correcto acabado de las obras pendientes de finalización, que son:

- Enlace con la autovía A-3.
- Conducción de aguas potables según modificado de proyecto para anillado de la red municipal.
- Zonas Verdes, incluidos los viales peatonales interiores a las mismas.
- Arbolado plantado en los alcorques.
- Desvíos eléctricos para liberación de parcelas afectas por sus vuelos (el plazo máximo fijado para la ejecución de estos desvíos se fija en dos meses).
- Depuradora de aguas fecales.
- Cualquier capítulo no incluido en el acta de recepción parcial.

La aceptación de la recepción parcial por parte del Agente Urbanizador supone, entre otros:

- Puesta en funcionamiento y asunción de los costes de funcionamiento de la EDAR hasta que haya sido comprobado el correcto funcionamiento de la misma, momento en el cual será entregada al Ayuntamiento para su posible recepción.
- Asunción de los costes derivados de la liquidación del Canon de Vertidos de Confederación Hidrográfica del Júcar en relación con el Vertido de la EDAR. El agente urbanizador será el encargado de tramitar la autorización de vertido, así como la legalización de la EDAR.
- Aportar el proyecto modificado para el enlace con la A-3 en el plazo máximo de un mes.
- El cómputo del plazo de garantía de un año no se considerará iniciado hasta la finalización de las obras descritas en este Anexo.

**SEXTO:** La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2010, aprueba definitivamente la Modificación nº 1 de la Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló.

**SÉPTIMO:** El informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento de fecha 26 de octubre de 2010, se establecen las deficiencias que persisten todavía:

PRIMERO.- En relación con el enlace con la A-3: El Ayuntamiento está realizando las siguientes gestiones:

- El Ayuntamiento, ante la inactividad del urbanizador, ha solicitado al Ministerio de Fomento la prórroga de la autorización del proyecto de enlace con la A-3. Sin embargo, el Servicio de Conservación y Explotación exige que sea "Polígono Más Baló" quien solicite el cambio de titularidad y la prórroga de la autorización.
- Se va a proceder a la aprobación del Proyecto de Ejecución del Enlace con la A-3.
- Se va a suscribir un convenio con el Ayuntamiento de Chiva para la adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras según el plano y listado de expropiaciones que figuran en el proyecto.

SEGUNDO.- En relación con la conducción de aguas potables según modificado para anillado de la red municipal: Según consta en este Ayuntamiento se dispone ya de los permisos de la Consellería de Medio Ambiente que autorizan la ejecución de las obras, por lo que no se considera existe ya impedimento alguno para el inicio de las obras.

TERCERO.- En relación con la ejecución de las zonas verdes: Citan en el escrito la recepción de las zonas verdes realizada in situ por la concejala delegada. No obstante, no obra ofrecimiento formal de las mismas a este Ayuntamiento ni documento acreditativo alguno. Citan asimismo la revisión del arbolado para la siguiente primavera.

CUARTO.- En relación con los desvíos eléctricos: Se desconoce los plazos previstos para la ejecución de los mismos y los permisos pendientes de resolución, o si por el contrario ya obran todos ellos como favorables.

QUINTO.- En relación con la depuradora de aguas fecales: Se desconoce si la estación depuradora está totalmente ejecutada o queda pendiente obra a realizar. El agente urbanizador debía poner en funcionamiento la misma, asumiendo los costes correspondientes a su funcionamiento hasta la recepción por parte de este Ayuntamiento. Adjunto a este informe se incluyen las facturas eléctricas que han sido remitidas a este Ayuntamiento y en relación con el gasto eléctrico de la citada.

**OCTAVO:** Tras múltiples requerimientos al Agente Urbanizador, para la finalización de las obras, conforme a lo recogido en el acta de recepción parcial, por acuerdo plenario de 15 de abril de 2015, se inicia expediente de resolución de la adjudicación de la condición de agente urbanizador del PAI a la mercantil POLÍGONO MASÍA DE BALÓ SA, proponiendo la incautación del aval constituido en garantía de la ejecución de las tres Unidades del sector: UE nº 1, 2 y 3 y disponiendo la liquidación de las obras ejecutadas.

Estimadas parcialmente las alegaciones presentadas, por Acuerdo Plenario de 18 de enero de 2016, se declara caducado el expediente de resolución de la adjudicación de la UE nº 1, 2 y 3 del sector Masía Baló y se acuerda iniciar nuevo expediente de resolución por incumplimiento de la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador de los Programas correspondientes a cada una de las tres Unidades de ejecución del sector Masía de Baló, con fundamento en los informes emitidos, concediendo al Urbanizador y a los demás interesados el plazo de 20 días para que puedan presentar alegaciones

Por Acuerdo Plenario de 11 de abril de 2016, se desestiman las alegaciones presentadas por "Polígono Más de Baló SA." de fecha 25 de febrero, "Polígono Más de Baló SA." de fecha 14 de marzo, "Hidraqua Gestión integral de aguas de Levante SA." de fecha 22 de febrero, "Bankia SA." de 25 de febrero y "Bankia SA." de 5 de abril todas del presente año, en base a los fundamentos contenidos en el Informe del Sr. Arquitecto Municipal de fecha 8 de abril del presente, se solicita al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con remisión del expediente, el preceptivo informe respecto a la resolución de la adjudicación del Programa a "Polígono Más Baló SA." como Agente Urbanizador, suspender el plazo para resolver hasta la emisión del citado informe o la finalización del tiempo para emitir el mismo y ampliar, para cuando finalice la suspensión, el plazo de resolución y notificación del expediente, por un

periodo adicional de tres meses dada la especial y compleja tramitación de las notificaciones a efectuar a los interesados.

Recibido el 30 de junio de 2016, con registro de entrada nº 009915 el dictamen emitido por el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en el que concluye que "...procede que el Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria acuerde resolver la adjudicación de los citados programas de actuación y los convenios urbanísticos, declarando extinguida la condición de agente urbanizador de la mercantil "POLÍGONO MAS BALÓ, S.A." , respecto de los programas de actuación integrada de las Unidades de Ejecución nº. 1,2 y 3 del Sector "MASÍA DE BALÓ" del término municipal de dicha localidad".

**NOVENO:** Por acuerdo plenario de 29 de julio de 2016 se resolvió la adjudicación a Polígono Más Baló S.A. de la condición de urbanizador de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas de las Unidades de Ejecución núm. 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" del término municipal de Riba-roja de Túria, declarando el incumplimiento culpable de la mercantil.

En ese mismo acuerdo se procedió a la liquidación de los convenios-contratos de ejecución, conforme a la totalidad de las obras ejecutadas, las cuotas recaudadas y los perjuicios originados a la administración, proponiendo la ejecución de los avales depositados por el urbanizador por los importes correspondientes a dichas liquidaciones.

Asimismo, se acordó asumir la gestión directa municipal hasta conseguir la finalización de las obras de urbanización y gestión urbanística de las tres unidades de ejecución del sector Masía de Baló.

**DÉCIMO:** Entre las **obras pendientes de ejecutar**, la más importante por su envergadura son las del Nuevo Acceso a la A-3 (Enlace Godelleta).

El proyecto aprobado provisionalmente y sobre el cual presentó el urbanizador la plica y le fue adjudicada la urbanización contenía unas obras de acceso a la A-3 más limitadas que las que fueron objeto de autorización por el ministerio de fomento y permitieron la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística.

Así, el coste de las obras inicialmente previstas para el Acceso a la A-3 según la plica aprobada y repercutida a los propietarios, por lo que debe ser deducido del total a pagar por los propietarios, ascendía al siguiente importe:

|                                           |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Coste Enlace A-3 (según Plica)</b>     | <b>1.921.642,20 €</b> |
| Costes Indirectos y Beneficio Urbanizador |                       |
| 15,00%                                    | 288.246,33 €          |
| <b>TOTAL COSTE ENLACE A-3 PLICA</b>       | <b>2.209.888,53 €</b> |

Sin embargo, las obras del Nuevo Acceso a la A-3 incluidas en la aprobación definitiva del Plan Parcial de sector Masía de Baló y autorizadas por el Ministerio de Fomento, son las incluidas en el Proyecto redactado por la ingeniería IVA LEYING y suscrita por el ingeniero José Juan Tejedas Alamán, con



**DÉCIMO PRIMERO:** En la Tesorería Municipal se depositaron por parte de la mercantil POLIGONO MAS BALÓ, S.A. en fecha 11 de mayo de 2005, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la condición de Agente Urbanizador del Sector MASIA BALÓ, los avales que se relacionan

| SECTOR MASIA BALÓ | IMPORTE      |
|-------------------|--------------|
| UE 1              | 875.058,80 € |
| UE 2              | 838.409,05 € |
| UE 3              | 243.499,31 € |

Mediante requerimiento efectuado por la Tesorería Municipal en fecha 17 de agosto de 2016, notificado tanto al Agente Urbanizador de las UE del Sector MASIA DE BALÓ como a la entidad avalista BANKIA, se requirió para que INGRESARAN dentro de los plazos señalados en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria, el importe de la liquidación que derivaba de la valoración técnica efectuada y del acuerdo plenario de fecha 29 de julio de 2016

| SECTOR MASIA BALÓ | IMPORTE      |
|-------------------|--------------|
| UE 1              | 339.471,35 € |
| UE 2              | 589.664,10 € |
| UE 3              | 346.347,45 € |

En fecha 26 de septiembre de 2016 se presenta recurso de reposición por BANKIA S.A. contra el requerimiento efectuado por la Tesorería Municipal en fecha 17 de agosto de 2016 en relación a la ejecución de la garantía de la UE 3 del Sector MASIA DE BALÓ, solicitando la emisión de nuevo requerimiento por el importe avalado que asciende a 243.499,31 €, alegando que como avalista solo debe responder hasta el total del importe avalado sin que pueda extenderse su responsabilidad hasta el importe total de la liquidación requerida de 346.347,45. Dicho recurso se estimó parcialmente por Resolución de Alcaldía nº 2604/2016, limitando la garantía del avalista al importe del aval, siguiendo el procedimiento de recaudación vía ejecutiva por el resto pendiente de **102.848,14 €** contra el Agente Urbanizador.

fecha 5 de octubre de 2016, mediante transferencia bancaria por parte de la entidad avalista BANKIA se hicieron efectivos los ingresos correspondientes a las UE 1 y 2. Respecto a la UE 3 el ingreso se realizó por el importe del aval de 243.499,31 €, **quedando el resto pendiente de ingreso por importe de 102.848,14€.**

En fecha 7 de noviembre de 2016, se dictó por la Tesorera Municipal Providencia de Apremio a efectos de hacer efectivo el cobro de la deuda pendiente de 102.848,14 € correspondiente a la UE 3, notificándose la misma al Agente Urbanizador en fecha 18 de noviembre de 2016.

En relación con los avales depositados en la Tesorería Municipal, y en virtud del referenciado procedimiento, en fecha 5 de octubre de 2016 se cancelan parcialmente los avales correspondientes a las UE 1 y UE 2, y totalmente el correspondiente a la UE 3, según el siguiente detalle:

|     | importe aval | ejecutado    | pte ejecutar | en apremio          |
|-----|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| UE1 | 875.058,80 € | 339.471,35 € | - €          | - €                 |
| UE2 | 838.409,05 € | 589.664,10 € | - €          | - €                 |
| UE3 | 243.499,31 € | 243.499,31 € | 102.848,10 € | <b>136.142,79 €</b> |

A fecha de la presente, conforme a informe emitido por la Recaudadora Municipal, figura pendiente de pago la deuda requerida mediante Providencia de Apremio correspondiente a la UE 3, la cual **asciende a un total de 136.142,79 €.**

OBLIGACIONES RECONOCIDAS CON CARGO AL AVAL: Las cantidades siguientes son imputables de forma proporcional a cada una de las 3 unidades de ejecución en base a los siguientes porcentajes:

| SECTOR MASIA BALÓ | PORCENTAJE |
|-------------------|------------|
| UE 1              | 33,0060%   |
| UE 2              | 46,7137%   |
| UE 3              | 20,2803%   |

1. SOTERRANIZACION TENDIDOS ELECTRICOS DE MEDIA TENSION MASIA BALO: **56.256,89 € (imputables únicamente a la UE2 y UE3)**
2. DESMONTAJE LINEAS AREAS MEDIA TENSION MASIA BALO: **11.393,36 €**
3. REDACCIÓN PROYECTO EXPROPIACION TASACION TERRENOS AFECTADOS OBRAS ENLACE SECTOR INDUSTRIAL SI MASIA BALO CON A3: **7.865,00 €**
4. OBRAS DE SANEAMIENTO: **186.300,26 €**
5. ESTUDIO DE TRÁFICO ACCESO BALÓ: **6.776,00 €**
6. HONORARIOS ACTUALIZACIÓN PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: **5.082,00 €**
7. HONORARIOS ACTUALIZACIÓN PROYECTO CONSTRUCCIÓN NUEVO ENLACE: **86.212,50 €**
8. ACTUALIZACIÓN PROYECTO DE EXPROPIACIÓN 2023: **Oficina Técnica Municipal**

Por lo que, salvo mejor criterio de la Intervención Municipal (\*), los **costes hasta ahora imputados al aval ascienden a la cantidad de 359.892,07 €, quedando por tanto disponible 948.885,48 €, de los que, a la UE1, corresponden 299.895,12 €.**

**DÉCIMO SEGUNDO:** Se procede al inicio de la modificación de la reparcelación:

- Mediante Resolución de Alcaldía 2970/2016 de 16 de diciembre, se resuelve aprobar inicialmente la modificación de las cuentas de liquidación provisional y memoria de cuotas correspondiente a la unidad de ejecución nº 1 del sector Masía Baló, en la que se reflejan los costes de las obras necesarias para la terminación y conexión dela actuación y que resultaron imprevisibles en el momento de la actuación y se deducen los importes ya efectivamente soportados por los propietarios, así como abrir un periodo de información pública de un mes con publicación en el DOCV, en el BOP y en un diario no oficial de amplia difusión.

- Mediante Resolución de Alcaldía 2971/2016 de 16 de diciembre, se resuelve aprobar inicialmente la modificación de las cuentas de liquidación provisional y memoria de cuotas correspondiente a la unidad de ejecución nº 2 del sector Masía Baló, en la que se reflejan los costes de las obras necesarias para la terminación y conexión de la actuación y que resultaron imprevisibles en el momento de la actuación y se deducen los importes ya efectivamente soportados por los propietarios, así como abrir un periodo de información pública de un mes con publicación en el DOCV, en el BOP y en un diario no oficial de amplia difusión.
- Mediante Resolución de Alcaldía 3018/2016 de 21 de diciembre, se resuelve aprobar inicialmente la modificación de las cuentas de liquidación provisional y memoria de cuotas correspondiente a la unidad de ejecución nº 3 del sector Masía Baló, en la que se reflejan los costes de las obras necesarias para la terminación y conexión de la actuación y que resultaron imprevisibles en el momento de la actuación y se deducen los importes ya efectivamente soportados por los propietarios, así como abrir un periodo de información pública de un mes con publicación en el DOCV, en el BOP y en un diario no oficial de amplia difusión.

Constan alegaciones en los distintos procedimientos, que se encuentran pendientes de resolver.

**DÉCIMO TERCERO:** En relación a las obras del Nuevo Acceso a la A-3 (Enlace Godelleta):

- Mediante Resolución de Alcaldía nº 2929/08 de 12 de diciembre de 2008 se resuelve iniciar la tramitación del Proyecto de Construcción del nuevo acceso a la A3 (enlace Godelleta) presentado por Polígono Más Baló, S.A., sometiéndolo a información pública mediante edicto publicado en el DOGV por plazo de días y en un diario de mayor difusión provincial para que los interesados puedan consultar y presentar alegaciones y sugerencias al mismo.
- El Director General de Carreteras emite Resolución de 14 de abril de 2008 de autorización del proyecto de nuevo acceso a la A3 por reordenación del enlace de Godelleta. Con fecha 7 de julio de 2009, la Demarcación de Carreteras autoriza concesión de prórroga de 9 meses al plazo inicial de 18 meses fijado en la resolución.
- Mediante Resolución de Alcaldía 1467/2010, notificada al Ministerio de Fomento el 21 de mayo de 2010, se solicitó la concesión de nueva prórroga por un plazo de 9 meses para llevar a cabo los trámites pertinentes para la aprobación y ejecución de las obras de urbanización del Proyecto de Construcción del nuevo acceso a la A3 (enlace Godelleta). La Demarcación de Carreteras indica que se deberá solicitar el cambio de la titularidad de la autorización, dado que se había producido cesión de la condición de agente urbanizador en pleno de 7 de noviembre de 2005, documentación que se subsana por parte del Ayuntamiento el 23 de julio de 2010.
- El 26 de marzo de 2014 se suscribe convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Riba-roja de Turia y el Ayuntamiento de Chiva para desarrollar el PAI UE1, 2 y 3 del sector Masía de Baló en lo relativo a la obtención de los terrenos y posterior ejecución del proyecto de nuevo acceso a la A3 (enlace Godelleta) a través del T.M de Chiva.
- El Director General de Carreteras, en fecha 20 de octubre de 2015, emite resolución por la que se deniega la concesión de prórroga de las obras autorizadas el 14 de abril de 2008, por haberse solicitado la prórroga fuera de plazo, así como dejar sin efecto el informe

favorable de la Dirección General de 12 de marzo de 2004 por incumplimiento de la condición 3ª.

- Con fecha 23 de enero de 2019, el Ayuntamiento solicita prórroga de la autorización de la Demarcación de Carreteras. El 3 de junio de 2019, tiene entrada en este Ayuntamiento contestación a dicho en que se recoge que *"Previamente a la emisión de los informes se requerirá un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera. En dicho estudio se incluirá expresamente el análisis de la capacidad de los enlaces para atender la demanda de salida de la carretera en horas punta"*.
- En el acuerdo plenario de fecha 7 de noviembre de 2016 se acuerda el inicio de expediente expropiatorio, con la declaración de Utilidad Pública y la necesaria ocupación de las parcelas afectadas. El Ayuntamiento contrató en febrero de 2018 la redacción del Proyecto de Expropiación a la empresa DESUELO, GESTION Y REPRESENTACIÓN DEL SUELO, S.L. Habiéndose presentado el mismo en fecha 19 de julio de 2018. Habiéndose efectuado las notificaciones correctamente del inicio de trámite de expropiación a todos los propietarios de las parcelas afectadas, actualmente el Ayuntamiento está preparando aprobación del proyecto de expropiación y exposición al público y notificación individualizada de las hojas de valoración.
- El 25 de mayo de 2020, la Confederación Hidrográfica del Júcar, relación a la autorización para construcción de estructuras de paso sobre la Rambla del Poyo para acceso a los terrenos del P.A.I. U.E. nº 1, 2 y 3 de Masía del Baló de Riba-roja, incluso vertido de aguas pluviales, términos municipales de Chiva y Riba-roja (N/R: 2005AP0192), informa que **la autorización carece de vigencia actualmente**, dado que se concedió DIECIOCHO MESES para su ejecución, habiendo transcurrido sobradamente dicho plazo, siendo preciso, en el caso de estar interesados en su ejecución, solicitar una nueva. Así como el acuerdo de *"No cursar nuevas liquidaciones de canon de ocupación, dado que la autorización de fecha 15/12/2008 para la construcción de las infraestructuras sobre la rambla del poyo para acceso a los terrenos del P.A.I. U.E. nº 1, 2 y 3 de Masía del Baló en T.M. de Riba-Roja, ha quedado sin efecto, y la citada obra no se ha efectuado, por lo que, en el caso de estar interesados en su construcción, se debería solicitar una nueva autorización."*
- En fecha 18 de noviembre de 2020 se realiza por parte del Ayuntamiento, nueva solicitud de autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar para construcción de estructuras de paso sobre la Rambla del Poyo para acceso a los terrenos del P.A.I. U.E. nº 1, 2 y 3 de Masía del Baló de Riba-roja, incluso vertido de aguas pluviales, términos municipales de Chiva y Riba-roja (Valencia), en virtud del expediente N/R: 2005AP0192, con nº de registro (ORVE) REGAGE20e00005495046. La CHJ emite informe el 12 de marzo de 2021 en el que establece las siguientes consideraciones a tener en cuenta:
  - Respecto a los puntos de vertido dan continuidad a las aguas pluviales de escorrentía de la zona y la recayente sobre el nuevo enlace. No obstante, se deberá dotar al nuevo colector de los elementos pertinentes para reducir la evacuación al medio receptor de sólidos gruesos y flotantes, en función de su ubicación, antigüedad y del tamaño de área drenada.
  - Además, se debe tener en cuenta que el ángulo de incidencia de las conducciones en su incorporación al cauce debe favorecer en lo posible el flujo de

corrientes circulantes por el cauce en ese punto, y no deberá invadir la sección de paso del agua del cauce, debiendo quedar integrados en el talud existente al objeto de no suponer un obstáculo para la circulación de la corriente.

Y a estos antecedentes de hecho, le son de aplicación los siguientes

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

### **PRIMERO. RÉGIMEN TRANSITORIO**

Según establecen las Disposiciones transitorias primera y segunda del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje:

*Disposición transitoria primera Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 5/2014, de 25 de julio*

*1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública antes del 20 de agosto de 2014, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor o promotora podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones del presente texto refundido, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma. [...]*

*Disposición transitoria segunda Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 1/2019, de 5 de febrero, o a la Ley 9/2019, de 23 de diciembre*

*1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hayan iniciado su información pública con anterioridad al 8 de febrero de 2019, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, o con anterioridad al 1 de enero de 2020, fecha de entrada en vigor de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, se continuarán tramitando conforme a la legislación en vigor con anterioridad a cada una de esas fechas. Sin embargo, quien los promueve podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de las nuevas leyes, o proseguirla conforme a ellas cuando los trámites ya realizados sean compatibles. [...]*

Asimismo, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, los programas aprobados con anterioridad a esta Ley se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción a la normativa que resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta Ley.

*"Cuarta. Programas aprobados*

*1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen*

de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.

2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones."

Por su parte la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), establece el régimen transitorio para los programas aprobados definitivamente con la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV):

*"Disposición transitoria cuarta. Procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que han sido objeto de aprobación municipal, de forma expresa o implícita y con carácter provisional.*

1. En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, y aprobados por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompañe con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, al cumplimiento y ejecución del programa se aplicará lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana y el presente Reglamento, que regirá, formal y sustantivamente, la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:

a) La tramitación y aprobación del proyecto de urbanización, cuando se hubiese presentado anteproyecto junto con la Alternativa Técnica o cuando de la aprobación del instrumento de planeamiento se deriven modificaciones en el mismo.

b) La prestación de garantías.

c) La firma del contrato de programación.

d) La contratación y ejecución de las obras de urbanización.

e) La redacción, contenido, tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación.

**f) La retasación de cargas.**

g) La imposición de cuotas de urbanización.

Por lo tanto, si bien el Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, en sesión celebrada el día 30 de julio de 2002, acordó inicialmente el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la U.E. nº 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" y la Comisión Territorial de Urbanismo aprueba definitivamente la reclasificación con Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló, en sesión de 24 de febrero de 2004, no es hasta el 31 de marzo de 2010 que la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, aprueba definitivamente la Modificación nº 1 de la Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló.

A la vista de lo anterior, dado que la Modificación nº 1 de la Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló se aprobó estando vigente la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, y como quiera que las Disposiciones transitorias primera y segunda del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, remiten a la legislación anterior todos los efectos de la tramitación de los programas aprobados bajo la anterior Ley, es por lo que se entiende que la legislación aplicable al presente expediente de retasación es la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, así como el Decreto del Consell 67/2006, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

De igual manera se desprende del acuerdo de aprobación de dicha modificación, en el que se indica que la normativa aplicable es la Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005, de 30 de diciembre, aunque el origen del documento Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló siguiera la tramitación y el procedimiento determinado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ley 6/2004, de 15 de noviembre de la Generalitat (LRAU).

Dicha modificación consiste, precisamente en la determinación sobre el planeamiento vigente del cambio en el enlace propuesto para dar acceso al Sector Industrial Masía de Baló desde la A-3, lo que supone un ajuste funcional respecto al aprobado y establecido en el Plan Parcial Sector Masía de balló aprobado definitivamente por la CTU el 27 de febrero de 2004 y posteriormente por Resolución de la Directora General de Planificación y Ordenación del Territorio en sesión de fecha 9 de ajuste de 2004. El ajuste funcional supone traslado de la rotonda intermedia, de forma que su nueva disposición permita que el viario de servicio hacia el puente sea tangente a ésta, desplazándose ligeramente hacia la rambla.

## **SEGUNDO. NORMATIVA**

La Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en sus apartados 3 y 4 del artículo 168, contempla la retasación de las cargas de urbanización, estableciendo:

*"3. El importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el punto 1 será el ofertado en la proposición jurídico-económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas. A tal efecto, la retasación de cargas exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.*

*4. Sólo será motivo de retasación el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídico-económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma.*

*Si el resultado de la retasación superara el 20% del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá en ningún caso repercutirse a los propietarios."*

De igual manera los artículos 389 y siguientes del ROGTU, regulan la retasación de cargas y su procedimiento.

*Artículo 389. Causas de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

*Sólo será motivo de retasación de cargas:*

*1. El transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica sin que se haya iniciado la ejecución del Programa por motivos no imputables al Urbanizador. En este caso, la revisión de precios tendrá lugar automáticamente, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 104 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.*

*2. Aunque no haya transcurrido el plazo anterior, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases de programación, o por cambios legislativos.*

La primera cuestión a considerar es si el procedimiento de retasación de cargas de urbanización contemplado en la legislación urbanística es aplicable a los programas de actuación integradas desarrolladas por Gestión Directa, como sucede en el caso que nos ocupa.

Esta cuestión fue suscitada, ante el Tribunal Constitucional, al objeto de interpretar, conforme al art. 128.4 de la Ley 16/2005, si regía o no, en la gestión directa, la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo a que se refería el art. 127.2 e) de la LUV. Esta fue resuelta mediante Auto 204/2014, de fecha 22 de julio de 2014, donde se expresaba:

*"Por eso, en el caso de una actuación realizada por gestión directa no puede pretenderse que sea la Administración, que actúa en el ejercicio de una función pública, la que asuma los costes de una actuación de transformación de la que, previo cumplimiento de los deberes que pesan sobre ellos, se van a beneficiar los propietarios del suelo en cuanto que obtendrán las plusvalías derivadas del proceso de transformación urbanística."*

De igual forma el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, se ha pronunciado sobre esta cuestión de forma clara y concisa, en innumerables ocasiones, reconociendo el derecho de la Administración de hacer uso del procedimiento de Retasación de Cargas en las actuaciones por Gestión Directa.

Prueba de ello, es la Sentencia de 10 de marzo de 2017, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, nº 173/2017, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sección Primera, Rec. 953/2012:

*"TERCERO.- Podría cuestionarse si procede la retasación de cargas en aquellos supuestos en los que la administración asume la gestión directa, como es el caso de autos, ya que la figura de la retasación aparece en el marco de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, como un procedimiento derivado del equilibrio contractual que implica, la asunción de la condición de urbanizador.*

*De hecho, si leemos el precepto que integra los párrafos 3º y 4º del artº 168 de la LUV, nos percatamos de que la retasación está pensada para regular las circunstancias económicas de la relación entre el urbanizador y los propietarios; por eso, podríamos inicialmente pensar que, en los supuestos de gestión directa, no hay retasación.*

*Sin embargo, no ha sido esta la voluntad del legislador valenciano pues el artº 275 del ROGTU establece que:*

*Los Programas de gestión directa se regirán por la normativa específica contenida en este capítulo, que se completará con la siguiente:*

*En aquellos aspectos relativos al planeamiento espacial, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación del plan correspondiente.*

*En aquellos aspectos relativos al Proyecto de Urbanización, al Proyecto de Reparcelación y a la ejecución de las obras de urbanización, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación de los Programas de gestión indirecta y su ejecución.*

*Por esta vía entendemos que resulta aplicable a la gestión directa los preceptos de la retasación y en concreto el artº 168, 3º y 4º de la LUV que establecen lo siguiente:"*

En el mismo sentido la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 30-5-2017, nº 425/2017, rec. 291/2014, Pte: Narbón Lainez, Edilberto José.

**Por lo tanto, se puede considerar que el procedimiento de retasación de cargas de urbanización contemplado en la legislación urbanística valencia es aplicable a los Programas de Actuación Integrada desarrollados por Gestión Directa.**

La segunda cuestión a dilucidar es de qué manera se aplica la retasación de cargas en los programas de gestión directa. Esto es, si concurren los límites establecidos para los Programas de gestión indirecta o, por el contrario, tiene sus propias excepciones.

Esta problemática también ha sido tratada en el citado Auto 204/2014, de fecha 22 de julio de 2014, del Tribunal Constitucional, señalando:

*"La aprobación de un Programa de gestión directa, por su propia naturaleza, no exige la incoación de concurso. Consecuencia de ello es que no ha lugar a la presentación de propuestas ni de plicas selladas ( art. 272.2 ROGTU). Simplemente, la Administración redactará de oficio la documentación técnica y económica propia de los Programas y la expondrá al público ( arts. 128.1 LUV y 271.1 ROGTU).*

*En coherencia con la naturaleza no concursal de los Programas de gestión directa, la Administración podrá repercutir a los propietarios la totalidad de las cargas urbanísticas que resulten de la liquidación definitiva. Es decir, no estará limitada por el importe que haya podido estimar en su Proposición Jurídico-Económica, al contrario de lo que sucede con los Urbanizadores privados, para quienes esa estimación tiene carácter de precio máximo. Por tanto, concluimos que en la gestión directa no resulta ser de aplicación la limitación máxima del 20% repercutible en los propietarios prevista en el art. 168 LUV, por cuanto no estamos ante un proceso concursal o de competencia competitiva, principios todos ellos fundamentales de la contratación pública"*

De igual manera, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso, nº 365/2016, de 03/05/2016, Rec 1789/2011, en donde expresamente establece:

*"No rige para la gestión directa la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo al que se refiere el artículo 127.2.e) de esta Ley y 271 Y siguientes del ROGTU en particular el artículo 275 Normas de aplicación supletoria en la gestión directa (en referencia al artículo 128 de la Ley Urbanística Valenciana ) Los Programas de gestión directa se regirán por la normativa específica contenida en este capítulo, que se completará con la siguiente ... 2.En aquellos aspectos relativos al Proyecto de Urbanización, al Proyecto de Reparcelación y a la ejecución de las obras de urbanización, resultarán de aplicación los preceptos que regulan la tramitación de los Programas de gestión indirecta y su ejecución. "*

*"Por último la administración tratándose de una gestión directa puede repercutir la totalidad de las cargas de urbanización previstas en la LUV, para los casos de gestión indirecta, pudiendo retribuirse por cualquiera de los modos en ella previstos, sin que deba asumir los incrementos de costes derivados de cargas no previstas en el momento de la aprobación del Proyecto de urbanización o de la revisión de precios."*

Por consiguiente, **se puede considerar que la administración tratándose de una gestión directa puede repercutir la totalidad de las cargas de urbanización previstas en la LUV**, para los casos de gestión indirecta, pudiendo retribuirse por cualquiera de los modos en ella previstos en ella.

#### **TERCERO. PROCEDIMIENTO**

En cuanto al procedimiento para la tramitación de la retasación de cargas, habrá que estar a lo que establecen los artículos 390 al 392 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El artículo 389 del ROGTU, regula las causas de la retasación de cargas.

*"Artículo 389. Causas de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)*

*Sólo será motivo de retasación de cargas:*

*1. El transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica sin que se haya iniciado la ejecución del Programa por motivos no imputables al Urbanizador. En este caso, la revisión de precios tendrá lugar automáticamente, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 104 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.*

*2. Aunque no haya transcurrido el plazo anterior, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases de programación, o por cambios legislativos.*

Se ha redactado el proyecto modificado de dicho enlace y se encuentra en trámite de aprobación, por lo que es admisible la presentación de una retasación de cargas dada la existencia de un proyecto modificado o complementario que la genera.

A la vista de los Proyectos y Memorias, es evidente que la retasación de las cargas responde a las causas que establece la normativa urbanística vigente al momento de aprobación del Programa de Actuación Integrada, por tratarse de cuestiones sobrevenidas de interés general.

Se entienden como circunstancias sobrevenidas de interés general, entre otras, aquellas que una vez adjudicado el Programa, y particularmente en aquellos supuestos en los que se aprueba como documento integrante de la Alternativa Técnica un Plan Parcial que deba ser aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo, la emisión de Informes Sectoriales puede determinar una alteración importante de las previsiones iniciales del Programa y como consecuencia del coste ejecución del mismo, correspondiéndose con decisiones de carácter técnico que provienen de otras administraciones.

Asimismo, los cambios normativos se recogen en el artículo 389 del ROGTU, estableciendo como causa de modificación de las cargas de urbanización, la entrada en vigor durante el proceso de ejecución del Programa correspondiente que afecte a distintas partes del proyecto.

La retasación no afecta única y exclusivamente al importe de la obra civil, sino que puede afectar a cualquiera de las partidas de un Programa de Actuación Integrada, salvo el beneficio del Agente Urbanizador. En este sentido, podrán incrementarse los honorarios referentes a la redacción de los proyectos técnicos, así como los derivados de gastos de gestión e incluso los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión (art. 168.1.e LUV).

Dicho lo anterior procede exponer las partidas que componen la retasación de cargas, todas ellas sobrevenidas y de interés general.

**COSTE 1: BALSAS DE LAMINACIÓN** (repercutibles únicamente a la UE1 y UE2)

Se trata de obras exigidas en el trámite de aprobación definitiva del Plan Parcial por otras administraciones, tal y como se recoge en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 27 de febrero de 2004.

Dicho acuerdo, recoge los condicionantes establecidos por la CHJ y la División de Recursos Hídricos de la COPUT indicando, entre otros, que se debe certificar la capacidad y suficiencia de la EDAR, así como la preceptiva autorización del vertido de aguas pluviales al barranco del Poyo por parte de Confederación Hidrográfica del Júcar. En fecha 23 de enero de 2004 se emite informe por parte de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente, indicando lo siguiente:

En fecha 15 de mayo de 2003 se emite informe por parte de Confederación Hidrográfica del Júcar indicando que la actuación deberá ajustarse a todas sus fases a lo dispuesto en la normativa específica vigente y, en particular, al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

En fecha 30 de abril de 2003 tiene entrada en este Servicio Territorial escrito de alegaciones del Ayuntamiento de Aldaia indicando que el vertido de pluviales sobre el barranco del Poyo que se concreta en la actuación puede suponer problemas de inundación aguas abajo debido al estrechamiento de dicho cauce y a la acumulación de aguas provenientes de la cuenca del Pozalet, Pla de Quart, barranco de La Saleta, drenaje de la A-3 (tramo Oliveral-Saleta), ocasionalmente trasvases de los barrancos de Poyo y Gallego, además de la propia escorrentía del municipio. Asimismo, se indica que por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar no se acometen las obras de encauzamiento necesarias para evitar este problema por lo que se solicita que se condicione la aprobación de la presente actuación a la ejecución de las **necesarias obras de defensa que eviten los problemas de inundaciones** aguas abajo indicados, siendo la solución finalmente aprobada, la ejecución de las balsas de laminación, con la correspondiente adquisición de terrenos para su implantación.

El importe TOTAL del **COSTE 1** asciende a **355.185,44 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 1 repercutible a la UE3 asciende a 0,00 €.**

**COSTE 2: CV-383 (VV6113)**

Las obras de acondicionamiento de la carretera CV-383 (VV-6113) de Cheste a Loriguilla, tramo p.k. 10+500 al p.k. 12+300 tienen por objeto la adecuación del tramo afectado con las condiciones necesarias establecidas por los condicionantes de la Diputación de Valencia y ADIF (propietario y afectado en zona de dominio respectivamente).

Durante la tramitación del PAI de la UE1, UE2 y UE3 de Masía de Baló, se solicitó informe a la Diputación de Valencia, puesto que la delimitación del sector es contigua a la carretera CV-383, además de afectarla con la construcción de una glorieta de conexión con la misma.

El informe del Área de Carreteras de la Diputación indicaba que para el desarrollo del sector era necesario el acondicionamiento de la carretera CV-383 a cargo del sector, para lo que se debía desarrollar un proyecto de construcción con la conformidad del Área de Carreteras.

La actuación ha consistido en la ampliación de la calzada existente entre la intersección actual con la carretera CV-374 y la glorieta de acceso al polígono industrial, con una longitud total del eje de 1.737 m.

Se trata, por tanto, de obras exigidas en el trámite de aprobación definitiva del Plan Parcial por otras administraciones, dado que la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 27 de febrero de 2004, acordó supeditar la aprobación del expediente a la existencia de los informes favorables, entre otros, del Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Carreteras y RENFE, y que además ya fueron reconocidas al anterior urbanizador en el expediente de liquidación que se tramitó al efecto del expediente de resolución de la condición de agente urbanizador.

El importe TOTAL del **COSTE 2** asciende a **1.260.518,36 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 2 repercutible a la UE3 asciende a 255.636,60 €** (sin IVA)

**COSTE 3: EJECUCIÓN NUEVO ENLACE A-3**

En el expediente de resolución de la condición de agente urbanizador, ya se establecía como obras pendientes la finalización de las obras del nuevo acceso a la A3 (Enlace Godelleta).

El Director General de Carreteras, en fecha 20 de octubre de 2015, emite resolución por la que se deniega la concesión de prórroga de las obras autorizadas el 14 de abril de 2008, por haberse solicitado la prórroga fuera de plazo, así como dejar sin efecto el informe favorable de la Dirección General de 12 de marzo de 2004 por incumplimiento de la condición 3ª, teniendo en cuenta además que, el Proyecto redactado por la ingeniería IVA LEYING y suscrita por el ingeniero José Juan Tejadas Alamán, con visado del Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos de Valencia nº 020932 es de 25 de julio de 2005, por lo que debido a los cambios normativos, al objeto de obtener una nueva autorización, se requiere por parte del Ministerio de Fomento, la actualización de dicho proyecto.

Por acuerdo plenario de 29 de julio de 2016 se resolvió la adjudicación a Polígono Más Baló S.A. de la condición de urbanizador de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas de las Unidades de Ejecución núm. 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" y se acordó asumir la gestión directa municipal hasta conseguir la finalización de las obras de urbanización y gestión urbanística de las tres unidades de ejecución, no siendo imputable el incremento de coste al actual agente urbanizador (Ayuntamiento), que además ya en 2010, y ante la inactividad del agente urbanizador anterior, fue el propio Ayuntamiento solicitó al Ministerio de Fomento la prórroga de la autorización del proyecto de enlace con la A-3. Sin embargo, el Servicio de Conservación y Explotación exige que sea "Polígono Más Baló" quien solicite el cambio de titularidad y la prórroga de la autorización.

Se trata, por tanto, de obras recogidas en el PP y el PAI que se han visto afectadas por cambios normativos y exigencias de otras administraciones y, por ende, no imputables al actual agente urbanizador.

El importe TOTAL del **COSTE 3** asciende a **5.472.176,17 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 3 repercutible a la UE3 asciende a 1.109.772,41 €** (sin IVA)

#### **COSTE 4: DIRECCIÓN FACULTATIVA Y CSS DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN NUEVO ENLACE A-3**

Estos costes ya estaban incluidos en el programa, si bien se refleja el aumento de costes, debido al incremento del coste de ejecución derivado de lo ya expuesto en el coste 3.

El importe TOTAL del **COSTE 4** asciende a **114.000,00 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 4 repercutible a la UE3 asciende a 23.119,51 €** (sin IVA)

#### **COSTE 5: ACTUALIZACIÓN PROYECTO EXPROPIACIÓN NUEVO ENLACE**

Los trabajos de actualización se han realizado por la Oficina Técnica Municipal, por lo que el coste es cero.

#### **COSTE 6: REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

En virtud del artículo 20.1 del real decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, "la afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección".

Dado el tiempo transcurrido desde la inscripción de las cargas, se ha procedido a la cancelación de cargas de parcelas, por lo que será necesario realizar inscripción. Siendo los costes que se reflejan estimativos. El importe final, se compensará en la cuenta de liquidación definitiva.

El importe TOTAL del **COSTE 6** asciende a **3.000,00 €** (sin IVA)

**El importe TOTAL del COSTE 6 repercutible a la UE3 asciende a 608,41 € (sin IVA)**

#### **COSTE 7: COSTES DE EXPROPIACION**

Dado que los valores de referencia han de ser los del momento en el que se realiza la misma, y siendo que, como se ha explicado en el coste 3, ha sido necesaria la actualización del proyecto de construcción, que además establece algunas variaciones de trazado que modifican las parcelas y superficies a expropiar, se modificarán los importes de expropiación. Dicho esto, en los costes que se muestran a continuación, se incluyen los del proyecto de expropiación de 2021, ya que se está realizando actualmente la actualización de los costes por parte de la oficina técnica municipal. El importe final, se compensará en la cuenta de liquidación definitiva.

El importe TOTAL del **COSTE 7** asciende a **451.960,41 € (sin IVA)**

**El importe TOTAL del COSTE 7 repercutible a la UE3 asciende a 91,658,82 € (sin IVA)**

Se resumen a continuación, el total de costes objeto de retasación imputables a la UE 3:

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Balsa laminación           | -                     |
| CV-383 (VV6113)            | 255.636,60 €          |
| Enlace A-3                 | 1.109.772,41 €        |
| Dirección obra Estimado    | 23.119,51             |
| Actualización expropiación | 0,00 €                |
| Registro Propiedad         | 608,41 €              |
| Coste expropiación         | 91.658,82 €           |
| <b>TOTAL</b>               | <b>1.032.624,26 €</b> |

A la vista de lo anterior, se considera que se dan las causas de retasación establecidas en el artículo 389 del ROGTU, por considerarse que su aparición se debe a circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases de programación, o por cambios legislativos.

Por último, el reparto de los costes, no precisa de la modificación de la reparcelación, dado que se encuentran ya definidos los porcentajes de participación de las parcelas privadas, y si bien se ha procedido a la agrupación de algunas parcelas, esto no afecta a los coeficientes de participación, que únicamente se agrupan. Siendo la memoria de retasación y su acuerdo de imposición, instrumentos suficientes para el reparto que habilita al giro de cuotas. De este modo, únicamente se procederá a la emisión de la cuenta de liquidación definitiva una vez acabadas las obras, en la que se incluirán las cargas ya soportadas, las cargas de retasación y la liquidación si la hubiere y la regularización de gastos que proceda.

#### **CUARTO. SOBRE LA IMPOSICIÓN DE CUOTAS**

De los costes objeto de retasación, existen 3 que no están sujetos a IVA, por lo que, en la parte que sea posible, se compensarán con cargo al aval, para reducir el nº de cuotas dobles (con y sin IVA).

Costes a los que no se les repercute el IVA:

1. Aquellos que derivan del expediente de liquidación con el Agente Urbanizador, para los que se realizó la compensación (balsa de laminación – imputable a la UE1 y UE2, y CV 838-VV6113).
2. El importe de las expropiaciones necesarias para la ejecución del nuevo enlace A3.

En base al Artículo 393 del Reglamento de Ordenación Efectos de la retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana), en su punto 2 se indica:

*2.º En caso de que, por salvaguardar los derechos de tercero de buena fe, sea imposible corregir la reparcelación por aplicación del nuevo coeficiente de canje, se procederá a compensar en dinero las diferencias que resulten.*

Dado el tiempo transcurrido desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, es previsible que existan derechos constituidos a favor de terceros, **por lo que en este caso procede el compensar en dinero los importes resultantes de la retasación.**

El saldo resultante imputable a cada propietario genera una cuota que se documenta en este mismo expediente y con su misma tramitación y aprobación, de tal forma que dicha cuota no requerirá una nueva aprobación posterior, sino que **solo requerirá la puesta al cobro para su recaudación una vez sea aprobada la presente Retasación.**

#### **QUINTO. CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA**

La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de unidad de ejecución. Dicha liquidación tendrá exclusivamente efectos económicos.

Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de las personas afectadas, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta los defectos o excesos que deriven de los conceptos incluidos en la presente memoria de retasación, tales como importe final de adjudicación de las obras, y en su caso, la liquidación de la misma (hasta un máximo de un 10%), los honorarios correspondientes a la adjudicación de la Dirección Facultativa, Coordinación de Seguridad y Salud, actualización del proyecto de expropiación, pago de expropiaciones, costes registrales y publicaciones.

Por último, indicar que se tiene constancia de la presentación en breve del Documento Inicial Estratégico para la recalificación a suelo industrial, del suelo vacante previsto inicialmente en el planeamiento para la ampliación del cementerio privado "Jardín de San Jaime", y que no se ha materializado después de más de 20 años de funcionamiento, salvo unas obras de urbanización ejecutadas y actualmente sin uso, lo que ha determinado la generación de un **paisaje inacabado y degradado**, justo en el punto de acceso a la zona industrial.

Si se produjera la aprobación de dicha iniciativa, la cuenta de liquidación definitiva recogerá la participación de dicho ámbito en los costes de ejecución del Nuevo Enlace A-3.

#### **SEXTO. ÓRGANO COMPETENTE**

La presente retasación de cargas se tramita al amparo de la LUV, por lo que de conformidad del artículo 130 de la misma, el órgano competente para la aprobación y adjudicación de programas, que incluye la proposición jurídico-económica. Siendo la retasación una modificación de condiciones del programa, corresponde su aprobación al Pleno.

**SÉPTIMO. SOBRE LA DOCUMENTACIÓN OBRANTE EN EL EXPEDIENTE**

- Antecedentes
- Memoria de retasación de cargas, redactada por la oficina técnica municipal
- Proyecto de nuevo enlace
- Información registral de las fincas afectadas

Visto el informe conjunto de la Arquitecta Municipal y del departamento jurídico de fecha 15 de mayo de 2023, nota de conformidad de la secretaria municipal de fecha 15 de mayo de 2023 e Informe de fiscalización de fecha 16 de mayo de 2023.

Y, en base a todo lo cual

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por 11 votos a favor del PSOE y 10 abstenciones (4 PP, 2 CS, 1 COMPROMÍS MUNICIPAL, 1 EUPV-ERP:SE, 1 PODEMOSRIBA-ROJAPOT y 1 VOX), acordó:

**PRIMERO.-** Iniciar el procedimiento RETASACION DE CARGAS del Sector Masía de Baló UE3, dando Audiencia a los interesados, con publicación del inicio del procedimiento en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, por termino de QUINCE DIAS.

**SEGUNDO.-** Notificar a los interesados.

**Audio:** 03.mp3

**Video:** <http://videople.es/5520>

**4.Urbanismo, 931/2020/GEN, ACUERDO RELATIVO EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA Nº 58/2023 POR LA QUE SE ANULA EL ACUERDO PLENARIO DE 02/03/2020 RELATIVO A LA RESOLUCIÓN DE RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR Dª FRANCISCA GARCÍA GUARDIOLA.**

**ASUNTO: EJECUCIÓN SENTENCIA Nº 58/2023 POR LA QUE SE ANULA EL ACUERDO PLENARIO DE 02/03/2020 RELATIVO A "RESOLUCIÓN DE RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR Dª FRANCISCA GARCÍA GUARDIOLA E INICIO DE EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA DE SU PROPIEDAD UBICADA EN EL BARRANCO DE LAS MONJAS"**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** En fecha 13 de diciembre de 2004 se firma por parte del Ayuntamiento de Riba-Roja de Túria y el propietario de la parcela catastral núm. 8707802YJ0880F de 3.628 m2 ubicada en la calle Virgen de Begoña núm. 2, D. Francisco Albert García, acta de cesión de uso de terrenos por la que, con motivo de

las obras correspondientes al proyecto del encauzamiento del Barranco de las Monjas presentado por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, se autorizaba al Ayuntamiento a disponer del libre uso de esta parcela para realizar las obras manteniéndose el propietario en la titularidad de los terrenos o de la opción de permutar los metros cuadrados de terreno bruto con la misma superficie en la reparcelación del sector Calvario o en los terrenos propiedad del Ayuntamiento en la zona de Pacadar.

La declaración de la utilidad pública viene dada por la aprobación del proyecto de encauzamiento del Barranco de las Monjas, de la Conselleria de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana. Según el artículo diecisiete de la LEF, la necesidad de ocupación se entiende implícita en la aprobación del proyecto.

**Segundo.-** En fecha 27 de noviembre de 2014, la Sra. García presenta escrito solicitando que se otorgue a su favor y al de los herederos del Sr. Albert escritura de permuta de 3.628 m2 en la zona Pacadar y en caso de que el Ayuntamiento no pudiera otorgarla, se tuviera por notificada la resolución del contrato de permuta y por reclamada la indemnización por el terreno ocupado a valor actual de mercado, lo que deberá efectuarse mediante acuerdo de expropiación por parte del Pleno del Ayuntamiento.

Iniciado el expediente de la permuta de terrenos, con informes del arquitecto municipal de fecha 22 de diciembre de 2014 y 20 de mayo de 2015, se queda sin formalizar la correspondiente permuta, por falta de acuerdo con los interesados.

**Tercero.-** En fecha 2 de septiembre de 2015, la interesada presenta escrito con número de registro de entrada 2015015233 solicitando que se facilite información acerca del estado de la tramitación del expediente advirtiéndole que si no se recibe respuesta en el plazo establecido acudiría a la vía judicial.

**Cuarto.-** En fecha 28 de agosto de 2016 mediante escrito con registro de entrada número 2016009710 la interesada solicitaba a la Administración el inicio del procedimiento de expropiación forzosa de la finca con referencia catastral núm. 8707802YJ0880F de 3.628 m2 ubicada en la calle Virgen de Begoña núm. 2, concediéndole el plazo legal para aportar la correspondiente hoja de aprecio.

**Quinto.-** Figura en el expediente, escrito de la interesada de fecha 6 de abril de 2017, registro de entrada número 2017004780, que solicitaba lo siguiente: *"Que se tenga por notificada la opción y dicte resolución decretando que se otorgue a mi favor y de los herederos del Sr. Albert la correspondiente escritura de permuta de 3.728 m2 en la zona del Calvari. 2.- En el supuesto de que el Ayuntamiento no pueda otorgarme la permuta solicitada o no me la otorgue, le requiero para que el Ayuntamiento nos pague la mayor de las cantidades siguientes: A) El valor del terreno ocupado, parcela catastral nº 8707802YJ0880F, de 3.728 m2, ubicada en la Calle Virgen de Begoña nº de Riba-Roja de Túria B) El valor del terreno de 3.728 m2 en la zona del calvari que no se me ha entregado en permuta, a valor actual de mercado".*

**Sexto.-** Figura en el expediente, escrito de fecha 3 de mayo de 2017, registro de entrada nº 2017005747, por el que se da traslado del recurso contencioso-administrativo (procedimiento ordinario 000111/2017-A), emplazando al Ayuntamiento para que se persone en el mismo y remita el correspondiente expediente administrativo. El objeto del recurso era la falta de fijación del justiprecio de

la expropiación forzosa, daños y perjuicios, en relación al acta de cesión de terrenos de fecha 13/12/2004.

Acordada la personación en el procedimiento, y remitido el expediente al Juzgado el 31 de mayo de 2017, en fecha 5 de octubre de 2017 tiene entrada en el registro (número 2017015254) certificación del auto 130/2017 de 11 de julio de 2017 que declaraba la caducidad del recurso contencioso-administrativo y el archivo del mismo debido a la falta de formalización de demanda.

**Séptimo.-** El día 26 de noviembre de 2018 (número R.E. 2018003346), la interesada presenta escrito en el Ayuntamiento por el que propone que el mismo proceda a la expropiación de los terrenos y se pague un justiprecio de 430.660,64€ bajo la condición de que el pago se efectúe en el plazo improrrogable de dos meses a contar desde su presentación en el registro de entrada. Transcurrido dicho plazo, decía la interesada, quedará automáticamente sin efectos. También alegaba que durante esos dos meses, quedaba suspendida cualquier petición realizada anteriormente reanudándose los mismos una vez transcurrido el plazo sin haberse realizado el pago.

**Octavo.-** Por último, consta en el expediente recurso de reposición interpuesto por la interesada de fecha 4 de abril de 2019 por entender desestimada presuntamente su reclamación y en el que se solicita que se le otorgue una permuta a su favor respecto a la zona CALVARI y en el supuesto de que el Ayuntamiento no pueda otorgar dicha permuta solicita el pago del valor de los terrenos, es decir la expropiación rogada.

**Noveno.-** Según acuerdo plenario de fecha 2 de marzo de 2020, se resolvió el recurso de reposición interpuesto, (i) desestimando lo que respecta a la permuta, puesto que el Ayuntamiento no dispone de terrenos de carácter patrimonial en el CALVARI y por lo tanto existe una imposibilidad fáctica de efectuar dicha permuta, y (ii) estimando la expropiación rogada solicitada, ya que de conformidad con los informes obrantes en el expediente sí que procede la expropiación rogada.

Así mismo, se acordaba el inicio del expediente de expropiación rogada, aceptando la valoración efectuada por la propietaria y fijando definitivamente el justiprecio por importe de 430.660,64 €.

**Décimo.-** Por acuerdo plenario de fecha 2 de noviembre de 2020 se acordó aprobar el gasto, disponer y reconocer la obligación con cargo a la aplicación presupuestaria 151/600.00 Patrimonio municipal del Suelo (RC 202000043304) del presupuesto municipal del ejercicio 2020; a favor de D<sup>a</sup> Francisca García Guardiola, por un importe de CUATROCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS SESENTA EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (430.660,64 €); importe a que asciende el justiprecio fijado definitivamente mediante acuerdo de Pleno en sesión celebrada el día 2 de marzo de 2020.

**Undécimo.-** Vista la firmeza de la Sentencia nº 58/2023, de 27 de febrero, declarada mediante Diligencia de Ordenación de fecha 3 de abril de 2023, al no haberse presentado recurso de Apelación contra la misma en el plazo concedido al efecto, dictada en Procedimiento Ordinario 53/2023, y por la cual se estima el recurso interpuesto por D. FRANCISCO ALBERT GARCÍA, D<sup>a</sup>. MARTA ALBERT GARCÍA, D<sup>a</sup>. FRANCISCA ALBERT GARCÍA, y la HERENCIA YACENTE de D<sup>a</sup>. FRANCISCA GARCÍA GUARDIOLA, en materia de Expropiación, en impugnación del acuerdo plenario de 2 de marzo de 2020, estimatorio del recurso de reposición contra la desestimación presunta de la solicitud de permuta o expropiación rogada de la finca registral nº 14367, acordando el inicio de expediente de expropiación rogada de la finca

señalada, la aceptación de la valoración efectuada por la propiedad en fecha 28/11/2018. y se fija definitivamente el justiprecio en 430.664,64€.

En la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de mayo de 2023 se dio cuenta de la firmeza de dicha sentencia.

En la Diligencia se ordena que se lleve a cabo lo acordado y que se ejecute la sentencia en el plazo de 2 meses por parte del órgano responsable del cumplimiento de su fallo.

**Duodécimo.-** Y visto el informe propuesta elaborado conjuntamente por la Arquitecta Municipal y el Técnico de Administración General del Área de Urbanismo, en fecha 16 de mayo de 2023.

Y a estos antecedentes de hecho, le son de aplicación los siguientes:

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **PRIMERO.- Legislación aplicable.**

— El capítulo IV (artículos 102 a 107) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, modificada por la Ley 1/2019. (LOTUPM)

— Los artículos 24 y siguientes de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa. (LEF)

— Los artículos 24 y siguientes del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957. (REF)

— Los artículos 34 y siguientes del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. (TRLR)

— El Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.(RV)

— La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (LPACAP)

— Artículo 32 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

**SEGUNDO.-** Según el artículo 104 de la **Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, modificada por la Ley 1/2019**, los propietarios pueden anunciar al Ayuntamiento su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que deberá llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio.

Según el apartado 5 del artículo 104 de la LOTUPM:

"5. Los propietarios de las reservas de aprovechamiento, previa justificación de la imposibilidad de transferir la reserva, podrán solicitar la expropiación y ejercer los derechos regulados en los puntos 1 y 2, respecto de los terrenos que cedieron, en el plazo establecido en el artículo 84 de la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y

de organización de la Generalitat, sin que le sea de aplicación la regulación contemplada en la frase última de dicho artículo: «Esta suspensión de plazo no afecta a las reservas de aprovechamiento ni a ningún caso en que la administración ya haya obtenido y ocupado los terrenos»

En este caso se trata de una cesión de uso con reserva de aprovechamiento en un sector que no se ha desarrollado. Realizada la cesión de la parcela al Ayuntamiento con reserva de su aprovechamiento y habiéndose ocupado efectivamente la parcela, al propietario de los terrenos le asiste el derecho a que la administración adquiera los terrenos o a la expropiación rogada, por lo que se considera procedente adoptar el acuerdo para el inicio del procedimiento expropiatorio.

**TERCERO.-** El procedimiento a seguir para la ejecución de las resoluciones judiciales haciendo cumplir lo juzgado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 104 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, será el siguiente:

A. Una vez firme en vía judicial una Sentencia, ésta será comunicada en el plazo de diez días al órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso.

B. El órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso deberá, en plazo de diez días desde la recepción de la comunicación, indicar el órgano responsable del cumplimiento del fallo.

C. En el plazo de dos meses, el órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso deberá llevar a puro y debido efecto el contenido de la Sentencia y practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo.

El plazo de dos meses, que se concede a la Administración para que lleve a efecto el contenido de la Sentencia puede aumentarse, Si para el pago fuese necesario realizar una modificación presupuestaria, en cuyo caso deberá concluirse el procedimiento correspondiente dentro de los tres meses siguientes al día de notificación de la resolución judicial, (apartado 1 del artículo 106 LJCA).

D. Transcurridos los plazos señalados para el cumplimiento del fallo, cualquiera de las partes o personas afectadas podrá instar su ejecución forzosa.

Si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar una Sentencia, el órgano obligado a su cumplimiento lo manifestará a la autoridad judicial a través del representante procesal de la Administración, dentro del plazo de dos meses previsto para su cumplimiento, a fin de que, con audiencia de las partes y de quienes considere interesados, el Juez o Tribunal aprecie la concurrencia o no de dichas causas y adopte las medidas necesarias que aseguren la mayor efectividad de la ejecutoria, fijando en su caso la indemnización que proceda por la parte en que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno.

En base a todo lo cual,

El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por 11 votos a favor del PSOE y 10 abstenciones (4 PP, 2 CS, 1 COMPROMÍS MUNICIPAL, 1 EUPV-ERP:SE, 1 PODEMOSRIBA-ROJAPOT y 1 VOX), acordó:

**PRIMERO.- Anular y dejar sin efecto** el acuerdo plenario de fecha 2 de marzo de 2020 relativo a la RESOLUCIÓN DE RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR D<sup>a</sup> FRANCISCA GARCÍA GUARDIOLA E INICIO DE EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA DE SU PROPIEDAD UBICADA EN EL BARRANCO DE LAS MONJAS, por el que se acordaba el inicio del expediente de expropiación rogada de la finca registral nº 14367, la aceptación de la valoración efectuada por la propiedad en fecha 28/11/2018, y se fijaba definitivamente el justiprecio en 430.664,64€, por ejecución de Sentencia nº 58/2023.

**SEGUNDO.-** Comunicar el presente acuerdo de ejecución de sentencia al Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Valencia, para que surta efectos en el Procedimiento Ordinario 53/2023.

**TERCERO.-** Comunicar el presente acuerdo a los Departamentos de Urbanismo y Secretaría, así como a los departamentos del área económica, Intervención y Tesorería.

**CUARTO.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados, a los efectos oportunos.

**QUINTO.-** Facultar al alcalde para la firma de cuantos actos sean precisos para la efectividad de este acuerdo en ejecución de la resolución judicial.

Lo que se informa a los efectos oportunos, en Riba-roja de Túria a la fecha de la firma electrónica.

**Audio:** 04.mp3

**Video:** <http://videople.es/5521>

## **5.- Urbanismo, 13/2019/GEN, DAR CUENTA DEL INFORME AMBIENTAL Y ESTRATEGICO DE LA UE CASCO 1**

**ASUNTO:** Dación cuenta al Pleno de la Resolución Ambiental de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del PRI de la UE Casco 1

Vistos los documentos obrantes en el expediente de referencia que consta de los siguientes:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Mediante Resolución de Alcaldía 2402/2022 de 1 de agosto de 2022, entre otros, Iniciar la evaluación ambiental y territorial estratégica, para lo que se acompaña el Borrador del programa y el Documento Inicial Estratégico y borrador del Proyecto de Reforma Interior.

**Segundo.-** Finalizado el periodo de consultas, se eleva al Órgano Ambiental (Alcalde) la emisión de informe Ambiental Favorable por el procedimiento simplificado, sin estudio de integración paisajística,

según establece el artículo 53 del TRLOTUP de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de dicha Ley, el Plan de Reforma Interior Casco-1, habida cuenta que no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia significativa en el modelo territorial vigente en el municipio, no produce incremento significativo en el consumo de recursos; no modifica los objetivos de calidad en relación con la gestión urbanística por lo que, habiendo tenido en cuenta las consultas realizadas, se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la propuesta de Plan no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, emitiendo INFORME AMBIENTAL FAVORABLE.

**Tercero.-** Se emite informe ambiental mediante Resolución de Alcaldía 1979/2023 de 15 de mayo de 2023, que recoge:

**PRIMERO:** Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica del PRI DE LA UE CASCO-1, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP, correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente.

**SEGUNDO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 53.7 del TRLOTUP, contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes..

**TERCERO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 53.7 del TRLOTUP, el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

**CUARTO:** Notificar esta resolución a los interesados que aparezcan en el expediente ambiental de esta actuación, incluyendo esta resolución en la documentación de planeamiento urbanístico.

**QUINTO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 53.7 del TRLOTUP, publicar esta resolución en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

**SEXTO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 53.7 del TRLOTUP, dar cuenta al Pleno de la Corporación de la presente Resolución.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.-** El órgano competente (órgano ambiental y territorial) en el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria para emitir el informe Ambiental y Territorial Estratégico a que se refiere el artículo 53.2.b) del

TRLOTUP, **es el Alcalde-Presidente**, conforme a la cláusula residual conferida en el artículo 21.1. de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en concordancia con lo que establece el artículo 48.c) del TRLOTUP, a partir de la redacción que se incluyó en la legislación previa (Ley 5/2014 LOTUP) dada por el artículo 115 de la Ley 10/2015 de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, que lo atribuye al ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental.

**Segundo.-** Conforme al artículo 53.7 del TRLOTUP, 7. "La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme al capítulo siguiente de este texto refundido o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.", siendo el órgano sustantivo el pleno de la corporación.

**Por todo ello,**

Por el Pleno se procede a:

**ÚNICO.-** Dar cuenta de la Resolución de Alcaldía 1979/2023 de 15 de mayo de 2023, Resolución Ambiental de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del PRI de la UE Casco 1

**Audio: 05.mp3**

**Video: <http://videople.es/5522>**

**6- .Urbanismo, 5543/2020/GEN, DAR CUENTA DEL INFORME AMBIENTAL Y ESTRATÉGICO DE LA UE SANTA ROSA 2**

**ASUNTO: Dación cuenta al Pleno de la Resolución Ambiental de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del PRI de la UE Santa Rosa-2**

Vistos los documentos obrantes en el expediente de referencia que consta de los siguientes:

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Visto que el PLENO de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión ORDINARIA celebrada el 10/05/2021, acordó, entre otros, Iniciar la evaluación ambiental y territorial estratégica, para lo que se acompaña el Borrador del programa y el Documento Inicial Estratégico y borrador del Proyecto de Reforma Interior.

**Segundo.-** Vista la Providencia de Alcaldía de fecha 18/05/2022 por la que se solicita el inicio de periodo de consultas a las administraciones afectadas, tras la recepción del DIE.

**Tercero.-** Finalizado el periodo de consultas, se eleva al Órgano Ambiental (Alcalde) la emisión de informe Ambiental Favorable por el procedimiento simplificado, sin estudio de integración paisajística, según establece el artículo 53 del TRLOTUP de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de dicha Ley, el Plan de Reforma Interior Santa Rosa-2, habida cuenta que no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia significativa en el modelo territorial vigente en el municipio, no produce incremento significativo en el consumo de recursos; no modifica los objetivos de calidad en relación con la gestión urbanística por lo que, habiendo tenido en cuenta las consultas realizadas, se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la propuesta de Plan no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, emitiendo INFORME AMBIENTAL FAVORABLE.

**Cuarto.-** Se emite informe ambiental mediante Resolución de 1881/2023 de 8 de mayo de 2023, que recoge:

**PRIMERO:** Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica del PRI DE LA UE SANTA ROSA-2, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP, correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente.

**SEGUNDO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 53.7 del TRLOTUP, contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes..

**TERCERO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 53.7 del TRLOTUP, el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

**CUARTO:** Notificar esta resolución a los interesados que aparezcan en el expediente ambiental de esta actuación, incluyendo esta resolución en la documentación de planeamiento urbanístico.

**QUINTO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 53.7 del TRLOTUP, publicar esta resolución en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

**SEXTO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 53.7 del TRLOTUP, dar cuenta al Pleno de la Corporación de la presente Resolución..

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.-** El órgano competente (órgano ambiental y territorial) en el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria para emitir el informe Ambiental y Territorial Estratégico a que se refiere el artículo 53.2.b) del TRLOTUP, **es el Alcalde-Presidente**, conforme a la cláusula residual conferida en el artículo 21.1. de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en concordancia con lo que establece el artículo 48.c) del TRLOTUP, a partir de la redacción que se incluyó en la legislación previa (Ley 5/2014 LOTUP) dada por el artículo 115 de la Ley 10/2015 de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, que lo atribuye al ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental.

**Segundo.-** Conforme al artículo 53.7 del TRLOTUP, *"La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme al capítulo siguiente de este texto refundido o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan"*, siendo el órgano sustantivo el pleno de la corporación.

Por todo ello, Por el Pleno se procede a:

**ÚNICO.-** Dar cuenta de la Resolución de Alcaldía 1881/2023 de 8 de mayo de 2023, Resolución Ambiental de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del PRI de la UE Santa Rosa-2.

**Audio: 06.mp3**

**Video: <http://videople.es/5523>**

Y no habiendo otros asuntos que tratar por el Sr. Presidente se levantó la sesión siendo las 10:02 horas del mismo día de su iniciación.