



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2017/00016272Q
Procedimiento:	Programas de actuación integrada
Persona interesada:	SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENT
Representante:	BFA TENEDORA DE ACCIONES SA
Règim Interior (MLDEHARO)	

RAMON LOPEZ SALES, SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL (CASTELLÓN).-

CERTIFICO: Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 11 de abril de 2023 adoptó el siguiente acuerdo:

2. Urbanisme.

Expediente: 2017/00016272Q.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO RELATIVA AL PAI UE 32.1 "ALAPLANA"

"Habida cuenta de la documentación presentada en fecha 4 de agosto de 2021 (RE núm. 21621) por Pablo Martín del Barrio, en representación de la mercantil Urbemed Ingeniería y Paisaje SL, en calidad de empresa colaboradora autorizada de la entidad Bankia Habitat SLU, a su vez gestora de la mercantil BFA TENEDORA DE ACCIONES SAU, en su calidad de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución nº 32.1 "Alaplana" del PGMOU de Vila-real, por la que solicita al Ayuntamiento de Vila-real que inicie la tramitación y proceda a la aprobación del proyecto de urbanización modificación nº 2 de la UE 32.1 "Alaplana". Y habida cuenta, así mismo, de la documentación presentada en idéntica fecha, 4 de agosto de 2021 (RE 21620), en idéntica representación de BFA TENEDORA DE ACCIONES SAU, solicitando se inicie el procedimiento de retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 32.1 "Alaplana" del PGMOU de Vila-real para su posterior aprobación.

Atendido que, en fecha 1 de agosto de 2007 (RE núm. 22301), M^a Lourdes Gadea Ramos, en nombre y representación de la mercantil Grupo Pra SA, y José Antonio Ortega Muñoz-Reja, en nombre y representación de la mercantil Novaindres Desarrollo Inmobiliario SA, solicitaron la iniciación del procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada (PAI) para el desarrollo de la unidad de ejecución (UE) "Alaplana".

Atendido que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2007, acordó establecer la gestión indirecta para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución "Alaplana", aprobar las bases particulares para la programación de la actuación integrada y ordenar la publicación del correspondiente anuncio del concurso para la selección del urbanizador.





Ajuntament de Vila-real

Atendido que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 23 de enero de 2009, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la unidad de ejecución 32.1 "Alaplana", aprobándose el proyecto de urbanización con las condiciones señaladas en el informe emitido por el arquitecto y arquitecto técnico municipales de la Oficina de Gestión Urbanística de 2 de diciembre de 2008, así como adjudicar la ejecución del referido PAI a la mercantil GRUPO PRA SA, designándola como Urbanizador; habiendo sido firmado el contrato para el despliegue y ejecución del PAI del ámbito de suelo urbano residencial de la unidad de ejecución 32.1 del PGMOU el 27 de febrero de 2009.

Atendido que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2011, acordó aprobar la cesión de la condición de Agente Urbanizador para el desarrollo de la UE "Alaplana", que hasta ese momento tenía la mercantil Grupo Pra SA, a favor de la mercantil CISA CARTERA DE INMUEBLES SL.

Atendido que la Junta de Gobierno Local de 13 de febrero de 2012, acordó aprobar el proyecto de urbanización modificado de la UE 32.1 "Alaplana", redactado por el arquitecto e ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Ernesto Vert Valls.

Considerando que, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de mayo de 2013, se aprobó el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 32.1 "Alaplana" presentado el 22 de diciembre de 2011 (RE núm. 36731) por José Ramón Iranzo Vidagany, en nombre y representación de la mercantil CISA 2011, SLU, como agente urbanizador del PAI de la Unidad de Ejecución 32.1 "Alaplana", con las modificaciones presentadas el 17 de octubre de 2012 (RE núm. 32491) por la representación de la citada mercantil; consta en el expediente que Cisa 2011 SLU es sucesora de Cisa Cartera de Inmuebles SL en virtud de escritura de escisión total y constitución de sociedad otorgada ante el notario de Valencia Carlos Pascual de Miguel el 7 de junio de 2011, con número de protocolo 1101 de su protocolo.

Atendido que, de conformidad con la documentación presentada en fecha 30 de octubre de 2018 (RE núm. 34367) por Antonio Salvador Lloret Manchón en nombre y representación de BFA Tenedora de Acciones SAU, la mercantil Cisa 2011 SL fue absorbida por Banco Financiero y de Ahorro SAU en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada ante el notario de Madrid José Luis López de Garayo y Gallardo, en fecha 29 de enero de 2014, con número de protocolo 174. Y, posteriormente, Banco Financiero y de Ahorro SAU pasó a denominarse BFA Tenedora de Acciones SAU en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid Javier Fernández Merino en fecha 7 de enero de 2015, con el número 2 de su protocolo; habiéndose dado por enterado el Ayuntamiento de los cambios de denominación del agente urbanizador de la UE 32.1 y habiendo tomado nota de que BFA Tenedora de Acciones SAU es la actual denominación del mismo, de conformidad con la diligencia de Alcaldía de 19 de diciembre de 2018.

Considerando que el Agente Urbanizador BFA TENEDORA DE ACCIONES SAU ha solicitado la aprobación del proyecto de urbanización modificación nº 2 de la UE 32.1 "Alaplana" presentado en fecha 4 de agosto de 2021 (RE núm. 21621), así como la aprobación de la retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 32.1 "Alaplana" del PGMOU de Vila-real presentada en idéntica fecha, 4 de agosto de 2021 (RE 21620).





Ajuntament de Vila-real

Visto el informe que, en relación al proyecto de urbanización modificación nº 2 de la UE 32.1, emitió el ingeniero municipal en fecha 8 de noviembre de 2021, en el que señala que a dicha fecha se encuentran finalizadas las obras de urbanización de la UE 32.1 y que, en la ejecución de dichas obras y como consecuencia de causas sobrevenidas derivadas de las exigencias y condiciones de la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica, SAU no previstas en el momento de la redacción de la proposición jurídica del PAI, ni en el proyecto de urbanización modificación nº1 de la UE 32.1 aprobado por el Ayuntamiento en 2011, se han realizado trabajos de conexión e infraestructura eléctrica superiores a los considerados en dichos documentos aprobados; dichos trabajos han ocasionado un exceso en el presupuesto de la obra, cuyo importe asciende a un total de 2.192.851,84 €, lo que representa un 46,80% de incremento respecto del aprobado. Y que de conformidad a lo establecido en el artículo 168.3 y 4 de la LUV, el límite repercutible a los propietarios es del 20%. Igualmente señala el referido técnico que se presentan proyecto modificado para la justificación de todo ello, con memoria explicativa, planos y presupuesto y repercusión individualizada a cada una de las parcelas registradas, por lo que concluye que desde un punto de vista técnico, queda debidamente justificada la solicitud.

Visto, así mismo, el informe emitido por el arquitecto general municipal el 1 de marzo de 2023 sobre la documentación presentada en relación a la retasación de cargas, en el que señala que desde la aprobación del Programa de Actuación Integrada, del proyecto de urbanización y durante la ejecución del mismo, diversas circunstancias y modificaciones al proyecto inicialmente aprobado motivan la retasación de cargas, con el objeto de actualizar y ajustar a la realidad las cargas de urbanización del Sector, adaptando la cuenta de liquidación provisional a los gastos realmente producidos por la ejecución del Programa. Señala, igualmente, el arquitecto general municipal una serie de hitos referidos que, en lo que afecta al suministro eléctrico, se resumen:

- *“El 23 de abril de 2012 se formaliza el convenio de colaboración entre el Agente Urbanizador (CISA) e IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. (IBERDROLA), para el suministro eléctrico a la UE-32.1, destacándose lo siguiente:*
 - *Infraestructura de alimentación eléctrica de la UE, según el proyecto modificado, desde la subestación transformadora Assagadors (ST Assagadors).*
 - *Pago a favor de IBERDROLA de 356.248,68 € para la participación en el nuevo Centro de Transformación de 50 MVA, y de 218.317,00 € para la construcción de dos celdas de salida de los nuevos alimentadores.*
- *El 26 de octubre de 2012, se firma el acta de recepción de las obras de urbanización de la UE-32.1 entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento, en la que queda constancia de las obras de infraestructura eléctrica pendientes:*
 - *Conexiones eléctricas interiores a la UE y la recepción de las líneas eléctricas de media y baja tensión que las energizarán.*
 - *Conexión eléctrica exterior con la ST-ASSEGADOR.*





Ajuntament de Vila-real

- El 7 de mayo de 2014, IBERDROLA comunica formalmente que la ejecución de la ST Assagadors no se ha ejecutado, ni cuenta con fecha de ejecución a corto-medio plazo.
- El 16 de septiembre de 2015, IBERDROLA emite informe (con ref. 00458/15), en el que se propone realizar definitivamente la conexión de la UE-32.1 a la ST Betxí. Para ello, solicita la ejecución de la alimentación mediante una canalización de 4 tubos hormigonados y la instalación de dos líneas de alimentación de 400 mm² en cada una de ellas. Las condiciones económicas modificadas que plantea son: 254.917 € para la participación en el nuevo CT de 50 MvA, y 164.750 € para la construcción de dos celdas de salida de los nuevos alimentadores. En total 419.667 €.
- El 20 de febrero de 2018, IBERDROLA actualiza las condiciones económicas, que el Agente Urbanizador acepta mediante escrito dirigido a la compañía el 18 de junio de 2018: 190.334 € para la participación en el nuevo CT de 50 MVA, y 181.200 € para la construcción de dos celdas de salida de los nuevos alimentadores, en total 371.534 €.
- El 1 de marzo de 2019 se firma la adenda definitiva al convenio con IBERDROLA, por la que se compromete la participación económica para la construcción de la ST Betxí por una cantidad de 371.534 €, y la construcción de dos alimentadores de 400 mm cada uno de ellos, desde la ST Betxí al centro de reparto de la UE-32.1”.

Concluyendo el referido arquitecto municipal en su informe que, “de acuerdo con los antecedentes obrantes en el expediente “la retasación se realiza 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 proposición jurídico económica de la misma.

PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACIÓN INICIALES

- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL: 3.773.961,75 €
- PRESUPUESTO DE CONTRATA (Gastos Generales 13%, Beneficio Industrial 6%): 4.491.014,49 €
- HONORARIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA SEGÚN BASES (1%): 37.739,62 €
- TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN: 4.528.754,10 €
- COSTE DE PROYECTOS: 99.383,96 €
- GASTOS DE GESTIÓN: 57.170,44 €
- BENEFICIO URBANIZADOR: 0,00 €
- COSTE DEL PROGRAMA SIN BENEFICIO URBANIZADOR: 4.685.308,50 €





Ajuntament de Vila-real

PRESUPUESTO RETASACIÓN

- *COSTE DEL PROGRAMA RETASADO: 6.878.160,34 €*
- *INCREMENTO CARGAS: 2.192.851,84 € (46,80 %)*

De conformidad con lo establecido en el artículo 168.3 y 4 de la LUV, el límite repercutible a los propietarios es del 20 %, por lo que el agente urbanizador debe asumir el exceso a su cargo, es decir el 26,80%, repercutiendo el 20% a los propietarios afectados proporcionalmente a su porcentaje de participación en las cuotas de urbanización, lo que resulta una carga total repercutible a los propietarios que asciende a un total de 5.622.370,20 € de los que 937.061,70 € corresponden a la cuota retasada.

En consecuencia, se informa favorablemente a la retasación de cargas propuesta.”

Considerando que el proyecto de urbanización forma parte del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 32.1 “Alaplana” y tiene por objeto desarrollar urbanísticamente los terrenos que integran la referida unidad de ejecución, dotándolos de los servicios necesarios.

Visto que la disposición transitoria duodécima del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, establece que los programas de actuación adjudicados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior; y en sentido idéntico, la disposición transitoria primera de dicho Texto Refundido.

Considerando que la solicitud de iniciación del procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada (PAI) para el desarrollo de la unidad de ejecución (UE) “Alaplana” se efectuó en fecha 1 de agosto de 2007 (RE núm. 22301), vigente la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV).

Visto lo dispuesto sobre retasación de cargas en el artículo 168 y sobre el proyecto de urbanización en los artículos 152 a 157, todos de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana; así como lo dispuesto al respecto en los artículos 389 a 393 y artículos 346 a 351 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Visto lo dispuesto sobre el proyecto de urbanización en los artículos 152 a 157 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y especialmente que el artículo 155 de la misma establece que los proyectos de urbanización que desarrollen programas de actuación integrada previamente aprobados requerirán de aprobación municipal específica; así como lo señalado al respecto en los artículos 346 a 351 del





Ajuntament de Vila-real

Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

Visto, igualmente, lo establecido sobre retasación de cargas en el artículo 168 de la LUV, y especialmente que de conformidad con el número 3 de dicho artículo la retasación “... exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados”; así como lo dispuesto al respecto en los artículos 389 a 393 del ROGTU.

Considerando que la cláusula VI del contrato para el despliegue y ejecución del Programa de Actuación Integrada del ámbito de suelo urbano residencial de la Unidad de Ejecución 32.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real suscrito el 27 de febrero de 2009 ente el Ayuntamiento de Castellón y el Grupo Pra, SL en su condición de Agente Urbanizador, establece en punto VI.1 “Retasación de cargas” lo siguiente:

“Se considerarían incluidas, en todo caso, entre las causas objetivas que determinarían una retasación de cargas:

- 1.- El transcurso de 2 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, en aplicación de la legislación de contratos.*
- 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.*

Asimismo, será causa objetiva determinante de la nueva cuantificación del importe global de las cargas, la tasación contenida en el Proyecto de Reparcelación de conceptos o partidas que, por no estar consideradas en la estimación de cargas iniciales pudieran dar lugar a la existencia de saldos acreedores o deudores en la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, o en la ulterior Cuenta de Liquidación Definitiva, elaborada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 305 del ROGTU.

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.”

Considerando que, en aplicación del Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo en lo que se refiere a la obligación de ceder a la Administración libre de cargas el 5% del aprovechamiento urbanístico, en el proyecto de reparcelación de la UE 32.1 - aprobado por la Junta de Gobierno local de 27 de mayo de 2013 - se adjudicó a este Ayuntamiento la finca “K” exenta de costes de urbanización; es por ello que la retasación de cargas propuesta no tiene repercusión económica para el Ayuntamiento.

Visto el informe jurídico emitido por la funcionaria técnico de Administración General y el Secretario en fecha 4 de abril de 2023. Y,





Ajuntament de Vila-real

Visto, así mismo, el artículo 21.1.j de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local, así como la resolución número 3996 de 19 de agosto de 2022, que en su acuerdo primero, número 2, delega en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general, no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

PRIMERO.- Someter a información pública por el plazo de un mes el proyecto de urbanización modificado 2 del PAI para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 32.1 "Alaplana", cuyo proyecto de urbanización fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 23 de enero de 2009 y modificado 1 aprobado por la Junta de Gobierno Local de 13 de febrero de 2012; así como el memoria y anejo de retasación de cargas.

La documentación que se somete a información pública en este apartado es la siguiente:

- Proyecto modificado nº 2 de urbanización redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos Ernesto Vert Valls, presentado en este Ayuntamiento el 4 de agosto de 2021 (RE núm. 21621) por la representación de la mercantil BFA Tenedora de Acciones SAU, con CSV 13524515175627352747, 13524514435726171056, 13524514755503156064, 13524515324142402553 y 13524514354073633027
- Memoria de retasación de cargas y anejo de retasación presentados en este Ayuntamiento el 4 de agosto de 2021 (RE 21620) por la representación de la mercantil BFA Tenedora de Acciones SAU, con CSV 13524514551704424771 y 13524515034626744611

SEGUNDO.- El sometimiento a información pública se realizará mediante anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y periódico de amplia difusión.

Se otorga audiencia por el plazo de un mes a quienes figuren como interesados en el expediente y en cualquier caso a los titulares registrales de derechos reales inscritos sobre fincas afectadas por la actuación urbanística.

TERCERO.- Frente a este acuerdo, como mero acto de trámite en los términos del artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, no cabe recurso, sin perjuicio de que pueda interponerse el que se considere procedente.

Y para que conste a los efectos procedentes, con la salvedad que se expresa en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, firmo la presente por orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en Vila-real.

Visto bueno





Ajuntament de Vila-real

Vila-real, 12 de abril de 2023
El alcalde

Vila-real, 12 de abril de 2023
El Secretario

JOSE BENLLOCH FERNANDEZ

RAMÓN LÓPEZ SALES

