



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2021/00006521G
Procedimiento:	Programas de actuación integrada
Persona interesada:	ILDEFONSO ALAMILLO SANZ, ABERTIS INFRAESTRUCTURAS SA , NOELIA ALMELA SALMERON, SANTIAGO LUIS AÑO SEGLAR, ELVIRA ARIÑO GIMENO, EMILIA ARRUFAT BARRUE, JOSE PASCUAL ARRUFAT BARRUE, MARIA PILAR ARRUFAT BARRUE, SANTIAGO ARRUFAT BARRUE, ART MOSAIC SL , ARTESANIA TAURINA OSCAR GARCIA HIDALGO SL , AUTOTRANSFER 15 SL , MARIA CARMEN BALLESTER SEGLAR, MARIA SOLEDAD BALLESTER SEGLAR, BEATRIZ BALLESTER SERRANO, JOSE VICENTE BALLESTER SERRANO, CLAIRE REINE ANDREE BALLESTEROS , JUAN JOSE PASCUAL BARRACHINA GIL, PILAR LUCIA BARRACHINA GIL, MARGARITA FRANCISCA BARTOLL BARTOLL, RAMIRO BELTRAN ADELL, SERGIO BELTRAN ADELL, AMELIA BELTRAN CERCOS, ENCARNACION BELTRAN VALIENTE, FRANCISCO BELTRAN VALIENTE, BIGRALL SL , MARIA ISABEL BLANCO BATALLER, LYDIA BROCH GIL, VICENTE BROCH TARIN, MANUEL CABEDO FERRER, JOSE PASCUAL CABEDO GUERRERO, EMILIO CABERO BALLESTEROS, PILAR CABRERA ARTOLA, CAJA RURAL CATOLICO AGRARIA S COOP CRE V , FRANCISCO RAMON CALDUCH IBAÑEZ, FRANCISCO PASCUAL CALDUCH RUBIO, CONCEPCION CALPE FERRER, RAMON CAÑAS MARTINEZ, AMPARO CASANOVA SANTAMARIA, CEPESA COMERCIAL PETROLEO SA , CARMEN CERCOS SAURA, CHUMILLAS TECHNOLOGY SL , JOSE CIFRE ALBIOL, CIMENTA2 GESTION E INVERSIONES SA , CIMENTADOS3 SA , CLARAMONTE FORTUÑO ASESORES SL , VICENTE CLARAMONTE MOLINER, DOLORES COSTA LLORENS, MARIA PILAR COTO ALVAREZ, DAVILAU SL , ALAIN JONATAN DEBBAGH GARCIA, DECORACIONES TELLCA SL , DORAMOA SL , ENGINYERIA PC, SL , NEFTALI ESCUDERO ESCUDERO, ANGEL VICTOR ESCUDERO LOZANO, JOSE ESTEVE MONTOLIU, DOLORES FERRER MULET, JOAQUINA FIGUEREDO FUENTES, RAMIRO PRIVATO FLOR PIÑON, JESUS SANTIAGO FLORES GIMENEZ, CARMEN FONT SAPORTA, PEDRO PASCUAL FONT VILAR, OSCAR FORNAS PRIETO, SALVADOR MIGUEL FORNER CASASNOVAS, JOSE MARIA FORNER GIRONA, FRUTINTER SL , FUJUSA SL , ANA GALDON MARIN, MARIA JOSE GALDON MARIN, SONIA GALDON VILLAHERMOSA, CARMEN GARCIA BARTOLL, JUAN JOSE GARCIA DONET, RAUL GARCIA MATA, MARIA PILAR GARCIA SEGUI, GESTIO INMOBILIARIA UNITARIA, S.L UNIPERSONAL , CONCEPCION GIL JUAN, MANUEL GIL JUAN, HECTOR GIL PITARCH, PILAR GIL ZURITA, MIGUEL (HCIA YACENTE GRANELL MARZA, GRUAS TOMAS SL , CARMELA GUERRERO SANCHEZ, JUAN GUILLAMON CATALAN, SANDRA JIMENEZ GIMENEZ, JOCS I FESTES INFANTILS SL , JORPASA PREFABRICADOS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION SL , NATIVIDAD JUAN ORTIZ, PILAR LAHOZ BARRACHINA, M CONCEPCION LAPUERTA VALLEJO, JOSE MANUEL LLORENS MARTINEZ, SARI LLORET GIL, M. GODOY E HIJOS, S.A. , MANUEL MALLOL BELLMUNT, CONSUELO MANSELGAS PAUS, VICENTE MANZANET CARDA, MARIA MANZANET RUBERT, MARIA CARMEN MANZANET RUBERT, M ENCARNACION MANZANET VICIEDO, PASCUAL MANZANET VICIEDO, CARMEN (HCIA YACENTE MARTI PARRA, JOSEFA MARTIN GIL, BEATRIZ MATA FONT, MARIA ISABEL MATA FONT, RUBEN MATA FONT, MARIA JOSE MATA MARTINEZ, PASCUAL MATA SEBASTIA, MATERIAL ELECTRICO Y SUMINISTROS INDUSTRIALES SA , JUAN BAUTISTA MENERO MOLES, JOSE MARIA MESEGUER GUZMAN, GLORIA MEZQUITA LLORCA, ANA MEZQUITA MUÑOZ, ENRIQUE MEZQUITA MUÑOZ, ENRIQUE MIRAVET BROCH, MARIA CARMEN MIRAVET BROCH, JAUME MIRO SAPORTA, PASCUAL MIRO SAPORTA, JOSE MANUEL MOLES BORT, CELIA MOLINA BOSCA, HILARIO MONDRAGON VIÑEZ, PASCUAL VICENTE MONER CHULVI, MANUEL MONFORT BARREDA, CARLOS MONFORT MOLINER, RAUL MONFORT MOLINER, RUBEN MONFORT MOLINER, MANUEL MONZONIS MANZANET, JULIA MOYA MARTINEZ, ELENA MONICA MUDRIC , SERGIU MARIUS MUDRIC , SANTIAGO MULET PARRA, FRANCISCA MUÑOZ CAMBRON, DOLORES(HCIA YACENTE NEBOT SANTAGUEDA, CONCEPCION NEBOT VIDAL, NG ESPACIOS SL , NUPPEC LOGISTICA SL , JOSE MANUEL OLARIA CLAUSELL, JOSE MANUEL ORTI NOTARI, TRUST HERRERO-OSET DE BIENES Y VALORES SA





Ajuntament de Vila-real

, DESIDERIO PALLARES MONZO, JOSE PEÑAFIEL LEIVA, MARIA ANTONIA PEREZ MIRAVET, ENCARNACION PEREZ PLA, PEDRO PESUDO PESUDO, MARIA PETIT BARRUE, PASCUAL PITARCH AMPOSTA, ROSARIO PITARCH AMPOSTA, JOSE PLA PEREZ, BAUTISTA PONS ROCHERA, DIONISA PRADES PITARCH, MARIA MERCEDES PRADILLAS SEBASTIA, ENCARNACION PRERA SIFRE, ROSARIO PRERA VIDAL, CONCEPCION(HCIA. YTE RIBELLES FAULI, JUAN ROCA PESET, MARIA ROCHERA ESCUDER, JUAN JOSE RODRIGUEZ ROCA, ROSARIO MARTI E HIJOS SL , CONCEPCION RUBERT BROCH, CARMEN RUBERT LOPEZ, ELISABET RUBERT MUÑOZ, JORGE SALES GIL, ANTONIO SANCHEZ MORENO, EDUARD SANZ ARRUFAT, PAU SANZ ARRUFAT, SAT NUM 3322 SUBE Y BAJA , SOCIEDAD DE RIEGOS AGRICOLAS POZO EL TIBIDABO , SOCIEDAD DE RIEGOS AGRICOLAS POZO LA PAZ DE VILLARREAL , CARLOS (HCIA YACENTE SERRANO VILLAR, RAMON SIFRE LLORENS, MANUEL SIFRE SEBASTIA, SOCIEDAD DE RIEGO Balsa DE INSA , SOCIEDAD DE RIEGO POZO EL GRECO , SOCIEDAD DE RIEGOS AGRICOLAS POZO SAN MIGUEL , SOLARES E INMOBILIARIAS CASTELLON SL , FRANCISCO SOLERA VERA, SUCESORES DE SANTIAGO MANZANET SL , TALLERES DE CHAPA Y PINTURA FERCAR SLL , ANTONIO TORAN BORT, ALEJANDRA TORAN MOYA, UPRATER SL , URBAFORT SL , VALENTIA TIERRA Y MAR S.L , JOSE LUIS VICENT AMPOSTA, MANUEL VIDAL BARRACHINA, JOSE VICENTE VIDAL CASABO, MILAGROS VILLAHERMOSA GALAN, MANUEL ADSUARA LLORENS, CONCEPCION ADSUARA PITARCH, AGRUNI SL , MARIA DOLORES AGULLEIRO CANOVAS, PASCUAL AGULLEIRO CANOVAS, PIEDAD AGULLEIRO CANOVAS, RICARDO AGULLEIRO GUMBAU, ALBEGA SL , ALFADELAS SLU , ALISEDA SA , AQUAFER ANTONIO FERNANDEZ SL , ARGENTA BAÑO SL , ARGENTA CERAMICA SL , ARKAIS DESIGN SL , A-UNO IMAGEN DIGITAL SLU , INMOBILIARIA CASTALIA SA , ROSARIO AVELLANA MIRALLES, JOSE PASCUAL AYET FUSTER, AJUNTAMENT DE VILA-REAL , AZUVI CERAMICS SL , BALDOCER SA , BALLESTER Y PERIS SL , BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA , BANCO DE SABADELL SA , BANKIA SA , ANA MARIA BARRACHINA POVEDA, VICENTE BARRACHINA POVEDA, CARMEN BARRUE CLIMENT, JOSE VICENTE BASIERO CUBERO, BATIMAT SA , JOSE MANUEL BELAIRE FERRER, MARIA ROSA BELAIRE FERRER, AURELIO BELTRAN ARNAL, SERGIO PASCUAL BELTRAN ARNAL, NIEVES BENAGES PRADES, DOLORES BENLLOCH DOBON, ROGELIO (HCIA YACENT BERMUZ GOMEZ, PASCUAL BORILLO MATA, GREGORIO BORT TORMOS, CARMEN BROCH CABRERA, ROSARIO ANA CABEDO ROCA, MARIA CARMEN CABEDO RUBERT, MATILDE ELVIRA CABRERA ARTOLA, JOSE PASCUAL CABRERA LLORCA, DOMINGO CACHAFEIRO BLANCO, CONSUELO CACHAFEIRO ROMERO, JOSE ANTONIO CACHAFEIRO ROMERO, NATIVIDAD CACHAFEIRO BLANCO, CAJA RURAL CASTELLON S ISIDRO CCOP DE CREDITO V , CONSTANTINO CALERO VAQUERIZO, MARIA NAZARET CALERO VAQUERIZO, JOSE PASCUAL (HCIA Y CANOS MELIA, CARMEN CANOS RUBERT, MANUEL (HCIA YACENTE CANOS VICENT, PIEDAD CANOVAS PEREZ, MARIA CONCEPCION (H CANTAVELLA SANCHEZ, SALVADOR CAPDEVILA TELLOLS, ANGEL CARBONERO GONZALEZ, MANUEL CARDA BATALLA, MARIA DEL CARMEN CARDA BATALLA, MARIA ISABEL CARDA BATALLA, MARIA JESUS CARDA BATALLA, MANUEL CARDA CASTELLO, ALEJANDRO CARDA VICENT, HECTOR LUIS CARDA VICENT, MANUEL JUAN CARDA VICENT, CARRELCAS SL , LUIS CASALTA QUEROL, SERGIO CASTILLO PEREZ, CAVADORAS LLAC SL , LORENZO CESPEDES MARTINEZ, MARIA CARMEN CESPEDES MARTINEZ, MARIA ISABEL CESPEDES MARTINEZ, ROCIO CESPEDES MARTINEZ, SANTIAGO CHABRERA COLONQUES, CLA CASTELLON SL , JOSE VICENTE CLAUSELL FRANCH, ROSARIO CLAUSELL FRANCH, VERONICA CLAUSELL FRANCH, ANA ISABEL CLAUSELL TIRADO, CARMEN PILAR CLAUSELL TIRADO, ESTER MARIA CLAUSELL TIRADO, MANUEL JAVIER CLAUSELL TIRADO, COLBA DIRECTORSHIP, S.L. , COLOMER MUNTATGES DE FUSTERIA SL , EMILIA COLONQUES ALBELLA, TERESA COLONQUES MESEGUER, COMAYCO VIDRIO LA PLANA SL , COMERCIAL FERRO IBERICA SA , CENTRO DE CAPACITACION AGRARIA , CORAL HOMES SL , ANA PILAR CORTES CORBATO, CARMEN CORTES MEZQUITA, ROSARIO CORTES ORTELLS, SANTIAGO CORTES ORTELLS, ANGELA COSTA MIRALLES, COTRASPAR 53 SL , CUBAVE 3 SL , MARIA DOLORES CUBEDO CUBEDO,





Ajuntament de Vila-real

DADIMALAC SLU , DASVILL SL , DESARROLLOS TERCARIOS DEL MEDITERRANEO SL , ENAGAS SA , ESMALGLASS SA , EUROELETTRA SL , EXPLOTACIONES AGRICOLAS EL MORRAL SL , ANTONIO MIGUEL FABREGAT FABREGAT, ANTONIO FERNANDEZ BERNARDINO, CONCEPCION FERRER CUBEDO, CARMEN FERRER SEGLAR, FLAMA 2 SL , FOICA 2015, S.L. , MARIA MERCEDES FONT TRAVER, MARIA DOLORES FORTUÑO BATALLA, BERTA MARIA FORTUÑO CARDA, JOAQUIN ADRIAN FORTUÑO CARDA, FRESADOS Y TORNEADOS VILLARREAL SL , FUNDACION BABY ESSENTIALS MI MAMA ME CUIDA , GAITAR 2002 SL , GAMA-DECOR SAU , ANTONIO GARCIA GARCIA, DAVID GARCIA GARCIA, GARMA INMUEBLES SL , MARIA TERESA GARRIDO TERUEL, D.G DEL SECTOR PUBLICO MODELO ECONOMICO Y PATRIMONIO , GESTORA DE INVERSIONES SIGLO XXI SL , CONCEPCION GIL AMIGUET, DOLORES GIL AMIGUET, MARIA LOURDES GIL AMIGUET, PILAR GIL AMIGUET, ENRIQUE GIL BROCH, CARMEN GIL MASSO, DOLORES GIL MENERO, MANUEL GIL MIRALLES, CONCEPCION GIMENO AGUILELLA, NATIVIDAD GIMENO VALERA, PASCUAL GIMENO VALERA, JERONIMO GOMEZ FUENTES, NOVILONA GONZALEZ SANCHEZ, DANIEL GONZALEZ TELLOLS, RAQUEL GONZALEZ TELLOLS, VICENTA GOTERRIS PEREZ, GRUAS VIELA SL , CARLOS SALVADOR GUMBAU GIL, HERMINIA ANA GURREA NEBOT, HIERROS DEL MEDITERRANEO SA , HIPERAZUL SL , HORMIGONES CALETA SA , CARMEN IBAÑEZ BELTRAN, IBERDROLA SA , IMMOBLES GARCIA SARRION SL , INMOBLES LA LLIMERA SL , INVERSIONES FINANCIERAS CASTELLON SL , INVERSIONES MEDITERRANEAS PLANA BAIXA SL , CAROLA JUAN MARTIN, PASCUAL JUAN MARTIN, MARIA LOURDES JULIAN NEBOT, KERAMEX SA , KOLLADUR SA , KRION SOLID SURFACE SAU , LANDCOMPANY 2020 SL , LLOMAVIBE SL , JOSE PASCUAL LLOP MOLINER, JUAN BAUTISTA LLOP SALAIS, MARIA LLORCA CABRERA, ANA MARIA LLORENS ALEIXANDRE, ANA M LLORET CABEDO, PASCUAL MANRIQUE SAURA, ANGELINA MARIN MORCILLO, NIEVES MARTI BALAGUER, DOLORES MARTI GIL, DELFINA MARTIN CUBEDO, EVA MARIA MARTIN CUBEDO, RAMON MARTIN CUBEDO, JOSE PASCUAL MARTIN NEBOT, MARTIN POY SL , DOLORES MARTINEZ COTOLI, JUSTINA MARTINEZ FERRERO, MANUEL MARZA ORENGA, SALVADOR MATA VENTURA, MATERIAL ELECTRICO Y SUMINISTROS IND. SL , MENERITTE SL , RAFAEL MERINO DE LA ROSA, JOSEFINA MERINO MONTERO, RAFAEL MERINO MONTERO, JOSE PASCUAL MESEGUER ALBIOL, VICENTE MANUEL MESEGUER ALBIOL, GUILLERMO MESEGUER CABEDO, MARIA CARMEN MESEGUER CABEDO, PASCUAL MEZQUITA MOLINER, DIRECCION GENERAL DEL PATRIMONIO DEL ESTADO , CARMEN PILAR MIRO GARCIA, JOSE VICENTE MIRO HERRERO, PASCUAL MOLES MIRO, ENCARNACION MOLINER CALLERGUES, JOSE MIGUEL MOLINER CALLERGUES, CARMEN MORENO MESEGUER, MOYEX INDUSTRIAL SL , AURELIO MUÑOZ ARGENTE, AURELIO MUÑOZ TARIN, FRANCISCO MUÑOZ TARIN, PILAR MUÑOZ TARIN, ALFREDO NAVARRO PEREZ, SANTIAGO NAVARRO PESET, VICENTE NEBOT MARCO, NOKEN DESIGN SAU , NOSA SOLUTIONS SL , NUEVA TECNIMPORT, SL , OCRE ESTUDI GRAFIC SL , JOSE RAMON OLALLA CARPIO, FRANCISCO ORTEGA ARENAS, PEDRO ORTEGA CARRERO, CARMEN ORTEGA GARI, PABLO Y BEATRIZ SL , PAMESA GRUPO EMPRESARIAL SLU , RAMON PERIS OSUNA, MARIA LUISA PITARCH DE JESUS, MARIA CONCEPCION PITARCH RUBERT, DOLORES ROSA PLA PALLARES, PLANIFICACION DE INVERSIONES Y CONTRATAS SL , ANA MARIA POVEDA ROMERO, PRANE PROYECTOS E INVERSION SL , PROMOCIONES BRIAL SL , PROMOCIONES INMOBILIARIAS BONET, S.L. , PROMONTORIA COLISEUM INDUSTRIAL ASSETS S.L.U , FRANCISCO RAMOS EIXEA, RENURVAN SL , CLARA RIVAS ARJONA, MANUEL RIVERA CORTES, PASCUAL ROCHEA SORIANO, MANUEL RODRIGUEZ SIERRA, ROMEGA SL , AMADEO ROMERO BOU, JOSE MARIA RUBERT MIRO, MARIA ROSARIO(HCIA Y RUBERT VILANOVA, MIGUEL FEDERICO RUBIO FONT, SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL , BASILIA SALVADOR PELLICENA, JOSE MARIA SANCHEZ MAÑAS, JOSEP PASQUAL SANCHO RUBERT, CARMEN SANZ CABEDO, BLAS SANZ MOLINER, SEAR-TECH SOLUCIONES, S.L. , SEGETRANS 1994 SL , SERGIO MANUEL SEGURA MIRO, MARIA RAQUEL SERRA LLOP, MARIA NIEVES SERRANO GARCIA, SOLARES EDIFICIOS Y PROMOCIONES ALCA SL , ANTONIO SOLER RODRIGUEZ, FRANCISCO(HCIA.YACEN SORIANO LLORENS, DOMINGO SORIANO MONER, MARIA CARMEN SORIANO MONER,





Ajuntament de Vila-real

	SALVADOR SORIANO MONER, STYLE-POLIGRAPH S.R.L. , SUMETALVI SL , TAGUVI MOTOR SL , TALLERES AGRICER SL , TALLSA 2000 SL , ANTONIO TARRAGA CAMPOY, TECNIMOL SL , TELLOLS CHEZA SL , ROSA MARIA TELLOLS LLOP, AGUSTINA TENA CERVERA, TODAGRES SA , MONTSERRAT TORNER BARRACHINA, VICENTE TORNER BARRACHINA, VICENTE TORNER RIBES, TRACTORES SALA SL , ULTRA PROTEK SL , UNISYSTEMS SAU , URBANIZADORA PLANA BAIXA SA , JOSE EUGENIO USO MENERO, ALEJANDRO USO PITARCH, INMACULADA USO PITARCH, PASCUAL VICENTE USO PITARCH, AMADOR VALERA MARTINEZ, JUAN ANTONIO VALERA MARTINEZ, MARIA ESPERANZA VALERA MARTINEZ, NATIVIDAD VALERA MARTINEZ, RAMON VALERA MARTINEZ, REMEDIOS VALERA MARTINEZ, MARIA LUZ VALLDEPEREZ MANZANET, VAMALPO SL , NAZARENA VAQUERIZO PATON, DOLORES VICENT COSTA, JOSE VICENT USO, JOSE VICENTE VICIEDO COLONQUES, ANTONIO VICIEDO MONER, BRIGIDA VIDAL MORENO, JOSE MANUEL VIDAL RAMOS, VICENTE VIDAL RAMOS, VIDRES SA , CRUZ VIVAS BATALLA, ZSCHIMMER & SCHWARZ ESPAÑA SA , COMERCIO Y DISTRIBUCION DE TRAILERS SL , AUREA QUETZAL SLU , CANRUB 4 SL , ZSCHIMMER & SCHWARZ ESPAÑA, SLU , RAMON SIFRE SEBASTIA, CONSUELO MULET PARRA, JOSE PASCUAL AÑO SEGLAR, INMACULADA MANZANET CARDIA, MARIA CARMEN ALBIOL CORTES, FRANCISCO PASCUAL ALBIOL CORTES, JOSEFINA RAMONA BERMUZ TENA, MARIA CONCEPCION BERMUZ TENA, PASCUAL MANUEL MALLOL MARTI, CARMEN MALLOL MARTI, ROSARIO MALLOL MARTI, ENRIQUE CIFRE NEBOT, JOSE RAFAEL CIFRE NEBOT, CARLOS GUMBAU VALLDEPERES, MARIA LUZ GUMBAU VALLDEPERES, HILARIO MONDRAGON MARTIN, GEMA MONDRAGON MARTIN, MOVIPA SL , FABIOLA CARIDAD GRANELL HERMIDA, MIGUEL ANGEL GRANELL HERMIDA, CARMEN SEBASTIA RUBIO, FRANCISCO JAVIER DIAZ MERENCIO, CB TECDEMA , ANGUIANO INVERSIONES SLU , MANUEL ALMELA VENTURA, DELFINA CANOS CABEDO
Representante:	FRANCISCO GASCON RIBES, JOSE MESEGUER BASIERO, DAVID CHUMILLAS VILLALBA, JOSE FUERTES FERNANDEZ, CARLOS VIVAS PERIS
Règim Interior (CROGLA)	

RAMON LÓPEZ SALES, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL (CASTELLÓN).-

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 4 de octubre de 2022 adoptó el siguiente acuerdo:

1. Urbanisme.

Expediente: 2021/00006521G.

PROPOSICIÓN DE ACUERDO RELATIVA AL PAI CARRETERA DE ONDA

Primero.- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 19 de noviembre de 1999, aprobó el Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda, de Vila-real y adjudicó la condición de agente urbanizador a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas SA, quien la cedió a la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, con la aceptación del Pleno del Ayuntamiento de Vila-real, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 1999. El correspondiente convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Vila-real y Urbanizadora Plana Baixa SA se suscribió con fecha 19 de enero de 2000.





Ajuntament de Vila-real

El ámbito del referido PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda comprende las Unidades de Ejecución I-1 a I-32 en suelo urbanizable homologado y las unidades de ejecución, 1 a 9, única AR-9, única AR-22 y 69 a 72 en suelo urbano.

Segundo.- Mediante resolución de Alcaldía número 1.697, de 29 de junio de 2001, se aprobó el proyecto de urbanización de las unidades de ejecución del PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda.

Tercero.- Urbanizadora Plana Baixa SA presentó para su tramitación, el 11 de febrero de 2008, proyecto modificado núm. 1 de urbanización, redactado por los ingenieros de caminos, canales y puertos José M. Miquel Alcañiz y Manuel Usó Molés (RE núm. 4413); documentación modificativa del mismo aportada el 29 de mayo de 2008 (RE núm. 17253) y memoria de retasación de cargas presentada el 29 de mayo de 2008 (RE núm. 17249). En fecha 8 de abril de 2008 se emitió informe por el arquitecto municipal y por el ingeniero técnico de Obras Públicas municipal, en el que se señala que las modificaciones realizadas en el proyecto responden a cambios legislativos o dictaminados por las administraciones públicas, siguiendo el precepto del interés general, causas contempladas en la LUV como motivo de retasación de cargas. Y, en fecha 23 de junio de 2008, se emitió informe favorable por parte del ingeniero de Obras Públicas municipal.

Por resolución de Alcaldía núm. 122 de fecha 20 de enero de 2009, se acordó someter a información pública, por el plazo de un mes, el proyecto modificado núm. 1 de urbanización con las modificaciones aportadas el 29 de mayo de 2008, así como la memoria de retasación de cargas; habiéndose publicado anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana núm. 5.954, de fecha 13 de febrero de 2009, y en el periódico Mediterráneo, de fecha 10 de febrero de 2009.

La referida documentación presentada en 2008 planteaba una retasación de un 19,41%, pasando las cargas de urbanización del programa de 44.558.091,17 € a 53.206.460,98 €. Constan en el expediente los correspondientes informes favorables, si bien nunca se ha realizado la aprobación del citado modificado del proyecto de urbanización y la retasación de cargas.

Cuarto.- En el trámite de información pública se presentaron las siguientes alegaciones:

- 1.- José Claramonte Avellana en representación de Carpintería Serexpo SL, Panificadora Industrial Villarrealense SL, Concepción Prades Candel, Hnos. Bonet Sabater y otros SL, Villarreal Cerámica SL y Studi Flama SL (RE 5.440 de 23-02-09).
- 2.- José Luis Vicent Amposta (RE 5572 de 24-02-09).
- 3. - José Vicent Usó (RE 5573 de 24-02-09).
- 4.- Rosario Pitarch Amposta y Héctor Gil Pitarch (RE 5606 de 24-02-09).
- 5.- Agapito Lapuerta Vallejo (RE 5625 de 24-02-09).
- 6.- Josefa Martín Gil y Rosa Ana Cubedo Martín (RE 5656 de 24-02-09).





Ajuntament de Vila-real

- 7.- José Manuel Llorens Martínez (RE 5929 de 26-02-09).
- 8.- Noxalia Urbana SL (RE 5940 de 26-02- 09).
- 9.- Francisco Amado Pitarch Más (RE 6076 de 27-02-09).
- 10.- Agustín Álvaro Ferrandis (RE 6187 de 27-02-09).
- 11.- Santiago Llop Folch (RE 6264 de 27-02-09).
- 12.- Amador Valera Martínez (RE 6397 de 02-03-09).
- 13. - Bautista Pons Rochera (RE 6828 de 05-03-09).
- 14.- José María Fornas Monfil (RE 7351 de 10-03-09).
- 15.- José Eugenio Usó Menero (RE 7478 de 11-03-09).
- 16.- Carmen Broch Cabrera (RE 7636 de 12-03-09).
- 17.- Dasvill SL (RE 7678 de 12-03-09).
- 18.- Zschimmer & Schwarz España SA (RE 7697 de 12-03-09).
- 19.- Cerámica Evana SL (RE 7699 de 12-03-09).
- 20.- Manuel y Concepción Gil Juan (RE 7713 de 12-03-09).
- 21.- Ramón Sifre Sebastiá (RE 7803 de 12-03-09).
- 22.- Manuel Sifre Sebastiá (RE 7804 de 12-03-09).
- 23.- Similior Siglo XXI SL (RE 7805 de 12-03-09).
- 24.- Doramoa, SL (RE 7806 de 12-03-09).
- 25.- Todagres SA (RE 7828 de 13-03-09).
- 26.- Concepción Rubert Broch (RE 7831 de 13-03-09).
- 27.- Enrique Mezquita Muñoz y Consuelo Dolores Mulet Parra (RE 7832 de 13-03-09).
- 28.- Santiago Mulet Parra y Consuelo Dolores Mulet Parra (RE 7833 de 13-03-09).
- 29.- José Gómez Mata (RE 7847 de 13-03-09).





Ajuntament de Vila-real

- 30.- Vidres SA (RE 7.911 de 13-03-09).
- 31.- Esmalglass SA (RE 7.908 de 13-03-09).
- 32.- José Claramonte Avellana (RE 7.911 de 13-03-09), en representación de: Santiago Gil Vidal y M. Carmen Catalá Andrés y Juan Antonio Ronchera Cardellat y Concepción Oms Febrer; de Canrub-4 SL; de Karma Inmuebles SL; de Santiago Cabrera Colonques; de Villarreal Cerámica SL; de Ibáñez Llop SL; de Airluvi SL; de Obnisil SL; de Enginyeria PC SL; de El Mijares SL; de Panificadora Industrial Villarrealense SL; de Geldrom SL; de Carpintería Serexpo SL; de Fabricación y Repuestos SA; de Solares e Inmobiliarias Castellón SL, de Construcciones Barrachina y Peris SL; de Studi Flama SL; de Explotaciones Agrícolas el Morral SL; de Renurvan SL; de Euroelettra SL; de Vamalpo SL; de Planificación de Inversiones y Contratas SL; de Industrial Salado SA; de Promociones Brial SL; de Romega SL; de Albega SL; de Manuel Carda Castelló y Berta María Fortuño Carda; de Concepción Prades Candel; y de Hnos. Bonet Sabater y otros SL.
- 33.- Aurelio y Sergio Pascual Beltrán Arnal (RE 7.946 de 13-03-09).
- 34.- Batimat SA (RE 7.948 de 13-03-09).
- 35.- Unisystems SA (RE 7.950 de 13-03-09).
- 36.- Gama Decor SA (RE 7.952 de 13-03-09).
- 37.- Noken Design SA (RE 7.953 de 13-03-09).
- 38.- System Pool SA (RE 7.955 de 13-03-09).
- 39.- Kolladur SA (RE 7.957 de 13-03-09).
- 40.- José Sales Llopis (RE 7.974 de 13-03-09).
- 41.- Carmen García Bartoll, Grúas Tomás SL y Pascual Mata Carda (RE 7.975 de 13-03-09).
- 42.- Sucesores de Santiago Manzanet SL (RE 7.976 de 13-03-09).
- 43.- Urbafort SL, Antonio Vicedo Moner, Lola Costa Llorens e Ildefonso Alamillo Sanz (RE 7.977 de 13-03-09).
- 44.- Santiago Navarro Peset y Carmen Sanz Cabedo (RE 7.979 de 13-03-09).
- 45.- José Vicente Capdevila Verchili (RE 7.980 de 13-03-09).
- 46.- Hiperazul SL (RE 7.981 de 13-03-09).





Ajuntament de Vila-real

- 47.- M. Dolores Cubedo Cubedo, Concepción María Cubedo Cortés y Tractores Sala SL (RE 7.982 de 13-03-09).
- 48.- Salvador Soriano Moner (RE 7.983 de 13-03-09).
- 49.- Davilaur SL (RE 7.984 de 13-03-09).
- 50.- José Vicente Vicedo Colonques (RE 7.986 de 13-03-09).
- 51.- Ramón, Delfina y Eva María Martín Cubedo (RE 7.988 de 13-03-09).
- 52.- José M. Meseguer Guzmán, José Pascual Ayet Fuster y Guillermo Messeguer Cabedo (RE 7.990 de 13-03-09).
- 53.- Pascual Rochera Soriano (7.991 de 13-03-09).
- 54.- José Vicente Basiero Cubedo, Ricardo Agulleiro Gumbau y David García García (RE 8.094 de 16-03-09).
- 55.- José Vicente Basiero Cubero y Fingarba CB (RE 8.905 de 16-03-09).
- 56.- Ingse SL (RE 8.906 de 16-03-09).
- 56bis.- Solares Edificios y Promociones Alca SL.
- 57.- Inmobiltec SPA (RE 8.158 de 16-03-09).
- 58.- Keramex 1 SL (antes Cerámica Tena SL) (RE 8.160 de 16-03-09).
- 59.- Santiago Cortés Ortells (RE 8.253 de 17-03-09).
- 60.- Carmen Barrué Climent (RE 8.518 de 18-03-09).
- 61.- Expo-Mader SL (RE 8.660 de 20-03-09).
- 62.- Natividad Juan Ortiz (RE 8.819 de 23-03-09).
- 63.- Federico Rubio Font (RE 8.981 de 25-03-09).
- 64.- Amparo Meseguer Cortells (RE 11.160 de 14-04-09).
- 65.- Manuel Canós Vicent (RE 13.176 de 27-04-09).

Quinto.- El agente urbanizador presentó el 5 de mayo de 2009 (RE 14429) informe de 30 de abril de 2009 sobre las alegaciones presentadas (CSV núm. 13524755305144023642). Por





Ajuntament de Vila-real

su parte, el arquitecto municipal y el ingeniero técnico de Obras públicas emitieron informe técnico en contestación a dichas alegaciones, en fecha 29 de diciembre de 2009 (CSV núm. 13524754510170101360).

Sexto.- El 27 de abril de 2010 (RS núm. 10992) se requirió a Urbanizadora Plana Baixa SA la subsanación de un error material detectado por parte de los técnicos municipales en la memoria de retasación de cargas del PAI, por cuanto la suma de las cargas debía ser de 44.558.091,17€, en lugar de 44.588.091,17€ consignados en la misma. En fecha 28 de mayo de 2010 (RE núm. 16773), el agente urbanizador presentó memoria de la retasación de cargas en la que se subsanaba el error de cálculo detectado en la suma de las cargas del Programa convertidas a euros.

Séptimo.- En fecha 1 de febrero de 2011 (RE núm. 4561) se presentó informe sobre las alegaciones presentadas, emitido por José Vicente Morote Sarrión y Carlos Primo Giménez, en calidad de asesores jurídicos del Ayuntamiento.

Octavo.- A la vista del informe emitido por el arquitecto municipal en fecha 21 de febrero de 2011, se requirió al agente urbanizador en fecha 7 de marzo de 2011 (RS núm. 5845), para que “proceda a la subsanación del documento de retasación de cargas, así como al desglose del cálculo de la retasación y justificación de cantidades que provienen de causas imprevistas y aquéllas que provienen de imposiciones de la Administración, analizando los porcentajes provenientes de cada causa u calculando, si supera o no el 20 % y si ese exceso es repercutible y, en su caso, en virtud de qué concepto y su justificación legal”. En cumplimiento del aludido requerimiento, Urbanizadora Plana Baixa SA presentó el 22 de marzo de 2011 (RE núm. 8303) el Texto refundido de la memoria de retasación de cargas. Dicho documento fue informado por el arquitecto municipal de la Oficina de Gestión urbanística el 31 de mayo de 2011 y por el asesor jurídico de este Ayuntamiento José Vicente Morote Sarrión el 10 de junio de 2011 (RE núm. 18574 de 15 de junio de 2011); habiendo presentado el agente urbanizador en fecha 5 de agosto de 2011 (RE núm. 23399) escrito aclaratorio para la subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto por los técnicos en aquel Texto refundido. Este documento no fue objeto de aprobación.

Noveno.- El Ayuntamiento Pleno, en sesión del día 24 de junio de 2013, acordó aprobar la propuesta de convenio urbanístico formulada por Pilar Usó Prades, en nombre y representación de las mercantiles Frutinter SL y Upraher SL, en fecha 20 de julio de 2012 (RE núm. 22906), así como aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan de Reforma Interior del área de reparto núm. 9 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real, relativa a la redelimitación de la unidad de ejecución “Área de reparto núm. 9”, modificando los límites y superficies de la referida unidad de ejecución, excluyendo de la misma las parcelas urbanas propiedad de las referidas mercantiles, de una superficie total de 17.400 m².

Décimo.- En fecha 31 de julio de 2018, el agente urbanizador y la mercantil Vidres SA suscribieron convenio privado por el cual la citada mercantil se obligaba a ejecutar las obras de urbanización de la calle Turia (en el tramo comprendido entre el vial de servicio de la carretera CV-20 y la calle Figueroles) y la calle Figueroles (en el tramo de la misma comprendido entre el límite de la Unidad de Ejecución I-7 y el límite del ámbito del Programa). Dicho documento fue presentado en el Ayuntamiento por el agente urbanizador en fecha 11 de julio de 2018 (RE núm. 23773), siendo informado por el arquitecto general municipal el 2 de octubre de 2018, concluyendo que “Una vez ejecutadas por Vidres SA las





Ajuntament de Vila-real

obras contenidas en el proyecto de urbanización parcial aprobado de las calles Turia y Figueroles, al tratarse de viales públicos el Ayuntamiento procederá a comprobar y recepcionar en su caso las citadas obras conforme al proyecto de urbanización aprobado y sus eventuales modificaciones.”

Undécimo.- El Ayuntamiento Pleno en sesión del día 27 de noviembre de 2018, acordó aprobar la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real, relativa a la supresión del vial situado en la UE-6, UE I-19 y UE I-20 y modificación del artículo 245.3.d) y 245.4.a) y c) de las normas urbanísticas del Plan General y artículo 3 apartado d) y artículo 4 apartados a) y c) de la normativa urbanística de Homologación del Suelo Urbanizable Carretera de Onda, redactada por el ingeniero industrial, Manuel Armengot Mas y el abogado José Manuel Palau Navarro, presentado en este Ayuntamiento en fechas 18 y 21 de mayo de 2018; así como la modificación del artículo 244.3.d) y 244.4.a), c) y f) de las normas urbanísticas del PGMOU.

Duodécimo.- En fecha 20 de febrero de 2019, el agente urbanizador y las mercantiles System Pool SA y Gama Decor SA, suscribieron convenio privado por el cual las citadas mercantiles se obligaban a ejecutar las obras de urbanización descritas en el anexo núm. II. Dicho documento fue presentado en el Ayuntamiento por el agente urbanizador en fecha 4 de julio de 2019 (RE núm. 22621), siendo informado por el arquitecto general municipal en fecha 25 de abril de 2019, concluyendo que *“Una vez ejecutadas por SYSTEM POOL SA y GAMADECOR SA las obras descritas en el Anexo nºII, al tratarse de viales públicos el Ayuntamiento procederá a comprobar y recepcionar en su caso las citadas obras conforme al proyecto de urbanización aprobado y sus eventuales modificaciones.”*

Decimotercero.- Urbanizadora Plana Baixa SA presentó escrito en fecha 30 de abril de 2021 (RE núm. 11572), en el que se da respuesta a las cuestiones planteadas por el Informe del Coordinador-Asesor de Alcaldía en Urbanismo de fecha 20 de abril de 2021, planteando la introducción de una serie de modificaciones en el ámbito del PAI, en el convenio del Programa y en el modificado nº 1 del proyecto de urbanización y expediente de retasación de cargas en trámite.

Decimocuarto.- El arquitecto general municipal en fecha 22 de julio de 2021 (CSV núm. 13523612043567223531) informó favorablemente los cambios a introducir en el proyecto de urbanización modificado nº 1 así como las modificaciones a introducir en el Programa, en el convenio urbanístico del PAI y en el convenio económico para la financiación de cuotas de urbanización a cargo del Ayuntamiento para la realización del PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda, de conformidad con lo señalado en dicho informe; habiendo emitido, así mismo, el arquitecto general municipal informe complementario en fecha 23 de septiembre de 2021 (CSV núm. 13523612011035401053).

Decimoquinto.- El Ayuntamiento, en sesión celebrada el 14 de octubre de 2021, acordó someter a información pública por el plazo de un mes la documentación siguiente:

- I. La modificación del convenio urbanístico para el desarrollo del PAI de la carretera de Onda, suscrito por las representaciones del Ayuntamiento de Vila-real y del urbanizador el día 19 de enero de 2000, descrita en el Anexo I de dicho acuerdo. Asimismo, otorgar audiencia por plazo de un mes a Urbanizadora Plana Baixa SA, al efecto de que en su caso pueda formular oposición a la modificación del convenio, en los términos del artículo 60 LCAP.





Ajuntament de Vila-real

II. La modificación del proyecto de urbanización de las Unidades de Ejecución del Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda, aprobado por resolución de Alcaldía número 1.697 de 29 de junio de 2001, así como el anexo de retasación del cargas. La documentación que se somete a información pública en este apartado es la siguiente:

- i. Proyecto de urbanización de las unidades de ejecución del PAI de la Carretera de Onda aprobado por resolución de Alcaldía núm. 1697 de 29 de junio de 2001.
- ii. Proyecto modificado nº 1 de urbanización presentado por Urbanizadora Plana Baixa S.A. el 11 de febrero de 2008 (RE núm. 4413) redactado por los ingenieros de caminos, canales y puertos José M. Miquel Alcañiz y Manuel Usó Molés, así como la documentación modificativa del mismo presentada el 29 de mayo de 2008 (RE núm. 17253).
- iii. Memoria justificativa cambios de obra en el proyecto de urbanización, con CSV: 13523612376002603411, 13526765404231370422, 13526766176304467331, 13526766412326210717 y 13526765611507257302
- iv. Memoria de retasación de cargas presentada el 29 de mayo de 2008 (RE núm. 17249).
- v. Anexo modificaciones texto refundido de la memoria de retasación de cargas, con CSV: 13524754410254136526.

Todo ello sin perjuicio de que, tras dicho trámite de información pública y audiencia a interesados, en el caso en que se produzca su aprobación, se deberá aportar un texto refundido del proyecto de urbanización, con todos los cambios indicados.

III. La modificación del convenio económico para la financiación de las cuotas de urbanización a cargo del Ayuntamiento en el PAI de la Carretera de Onda, de acuerdo con la redacción prevista en el Anexo II, que sustituye el acordado a 30 de diciembre de 2006.

Decimosexto.- El sometimiento a información pública acordado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de octubre de 2021 se ha efectuado mediante la publicación de anuncios en el periódico Mediterráneo de fecha 20 de diciembre de 2021, el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana número 9241 de fecha 23 de diciembre de 2021 y en la web municipal en fecha 15 de diciembre de 2021. Además, se ha otorgado audiencia a los interesados y se ha publicado en el suplemento de notificaciones del Boletín Oficial del Estado número 60 de 11 de marzo de 2022, anuncio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Decimoséptimo.- En el trámite de información pública acordado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de octubre de 2021 se han presentado las siguientes alegaciones:

- 1.- José Vicente Viciado Colonques (RE 1239 de 14-01-22).





Ajuntament de Vila-real

- 2.- Pascual Rochera Soriano (RE 1240 de 14-01-22).
- 3.- Kolladur SAU (RE 1249 de 14-01-22).
- 4.- Gama Decor SAU (RE 1248 de 14-01-22).
- 5.- Noken Design SAU (RE 1250 de 14-01-22).
- 6.- Unisystems SAU (RE 1251 de 14-01-22).
- 7.- Krion Solid Surface SAU (RE 1252 de 14-01-22).
- 8.- Sergio Manuel Segura Miró (RE 1425 de 17-01-22).
- 9.- Todagres SA (RE 1923 de 21-01-22).
- 10.- Inmobles García Sarrión SL. (RE 1970 de 21-01-22).
- 11.- Chumillas Technology SL. (RE 2033/21-01-22).
- 12.- Davilaur SL (RE 2035 de 21-01-22).
- 13.- Zschimmer Schwarz España SLU (RE 2062 de 24-01-22).
- 14.- Tecdema CB. (RE 2297 de 25-01-22).
- 15.- Cruz Vivas Batalla (RE 3905 de 08-02-22).

Decimoctavo.- En fecha 2 de mayo de 2022 (RE núm. 13305) se presenta por Urbanizadora Plana Baixa SA informe sobre las alegaciones presentadas en el periodo de información pública acordado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de octubre de 2021 (CSV núm. 14160674540675767070) y el 8 de julio de 2022 emite informe el arquitecto general municipal (CSV núm. 14157770605350157116).

Decimonoveno.- En lo que se refiere a las alegaciones presentadas en el trámite de información pública acordado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 14 de octubre de 2021 se han presentado las alegaciones que a continuación se relacionan, en relación con las cuales procede resolver en el sentido que, para cada una de ellas, se indica:

1.- JOSÉ VICENTE VICIEDO COLONQUES: alega la nulidad de la retasación de cargas, no estando resuelta la anterior, así como la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento y el incumplimiento de plazos por el urbanizador; igualmente la inexistencia de causa legal para la retasación de cargas y, en su caso, responsabilidad del Ayuntamiento y del agente urbanizador en la generación del incremento, no debiendo imputarse a los propietarios. Del mismo modo, se muestra disconforme con el cómputo de plazos del convenio. Frente a ello, el agente urbanizador en su informe de fecha 2 de mayo de 2022, contesta esta alegación y las números 2 y 8 siguientes con un contenido sustancialmente análogo, de la manera que sigue:





Ajuntament de Vila-real

“1.- La primera de las alegaciones contenidas en tales escritos recoge un relato de antecedentes al que nada se ha de oponer si resulta ser conforme con las actuaciones obrantes en el correspondiente expediente tramitado en ese Ayuntamiento.

Únicamente cabe destacar algunos errores en los que incurre el redactor de las alegaciones, pues tanto José Vicente Viciado Colonques como Sergio Manuel Segura Miró son propietarios de parcelas resultantes en el ámbito de la Unidad de ejecución I-1, y en sus escritos de alegaciones hacen referencia (punto 4, alegación primera) al proyecto de reparcelación de la I-6, donde sí que tiene su parcela Pascual Rochera Soriano.

Además, manifiestan que dicho proyecto de reparcelación no ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Vila-real, cuando, en el caso de la UE I-6 su aprobación tuvo lugar por acuerdo de la Junta de gobierno de local de fecha 11 de julio de 2016 (acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Castellón de fecha 21 de julio de 2016), habiéndose procedido a la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la propiedad correspondiente. Por su parte, el proyecto de reparcelación de la UE I-1 fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de gobierno local de fecha 3 de marzo de 2008, que aprobó su modificación el 16 de febrero de 2009, y finalmente para proceder a su inscripción en el Registro de la propiedad correspondiente, aprobó el Texto refundido del citado proyecto y sus anexos el 24 de marzo de 2014 (acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Castellón de fecha 7 de febrero de 2015), habiéndose procedido a la inscripción registral del mismo el 15 de mayo de 2014. Consideramos importante hacer estas matizaciones pues denotan falta de rigurosidad en los antecedentes descritos.

Del mismo modo, queda patente la inexactitud en los escritos de alegaciones en el punto 8 de su alegación primera, pues hacen referencia los tres escritos a que los titulares presentaron alegaciones a la retasación de cargas expuesta en 2009, en virtud de escrito de fecha 13/03/2009 (R.E. 7991), cuando dicho escrito lo presentó Pascual Rochera Soriano, pero no José Vicente Viciado Colonques (que lo hizo pero con registro de entrada 7986) ni Sergio Manuel Segura Miró, que ni tan siquiera presentó alegaciones. Este urbanizador contestó a las alegaciones presentadas en virtud de escrito R.E. 14.429 de fecha 5/05/2009, que se dan por reproducidas en este momento, dado que la que ahora se expone no es una segunda retasación, sino que se está continuando con la tramitación de la presentada en 2009, que se mantiene pendiente de su resolución expresa.

Importa formular una precisión acerca del lapso temporal a que se refieren las últimas frases de tal alegación, en la que se indica que “sin que hasta la fecha se haya obtenido por mi mandante la parcela urbanizada a que tiene derecho, con el deber de pago de cuotas urbanísticas”. La precisión consiste en que los alegantes no han pagado ninguna cuota de urbanización cuyo cobro no haya sido previamente autorizado administrativamente por corresponder a obras de urbanización ejecutadas.

En cuanto a la mención que efectúa respecto a la “falacia” de disminución de los gastos generales, no existe la misma, pues no es que los alegantes hayan “descubierto” que parte de los mismos se emplean para sufragar obras de urbanización, sino que así se justifica en las tablas que forman parte de los informes técnicos municipales y que son recogidas el acuerdo plenario de 14 de octubre de 2021. El Urbanizador justifica la motivación de los incrementos de las cargas urbanísticas y asume el sobre coste con el fin de mantener el importe de las cargas expuesto al público en 2009. El hecho de que el Urbanizador emplee parte de los gastos generales que le corresponden para sufragar obras de urbanización no se opone a la legislación urbanística de aplicación, lo único que no se puede modificar es el beneficio, en aplicación del art 67.3 LRAU, que se mantiene inalterado.





Ajuntament de Vila-real

2.- La segunda de las alegaciones contenidas en los escritos a que se está dando respuesta se refiere, sustancialmente, a la **responsabilidad patrimonial por el incumplimiento de plazos**, aunque también contiene referencias a las penalidades por retraso en la observancia de aquéllos.

Consideran los alegantes que se está en presencia de una responsabilidad compartida entre ese Ayuntamiento y mi representada, al permitir esa Entidad Local la inexigencia de cumplimiento de plazos y no ejecutar obras desde 2011 la compañía que represento.

En la solicitud de los escritos se pide, a propósito de esta cuestión, “la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Vila-real en la existencia de dicha demora e incremento de costes”.

Los alegantes aprovechan el trámite de información pública y audiencia otorgado por ese Ayuntamiento respecto de determinados documentos para formular la pretensión que se acaba de transcribir; pretensión que, al no cumplir lo exigido en el art. 67.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el que se regula el contenido específico de las solicitudes de inicio de los procedimientos de responsabilidad patrimonial, impide resolver sobre la misma.

Lo anterior exime a mi representada de hacer otras consideraciones acerca de la congruencia de la alegación que se está examinando y su conformidad con el ordenamiento jurídico, en particular en lo relativo al régimen de plazos del Programa, cuestión ésta sobre la que se volverá más adelante.

3.- La alegación tercera de los escritos a que se está haciendo referencia se refiere a la **pretendida inexistencia de causa legal para la retasación de cargas**.

Los informes emitidos en la tramitación del procedimiento justifican, en contra de lo sostenido por los alegantes, la procedencia de la retasación de cargas. En ese orden de cosas, en particular, el informe del Arquitecto General Municipal del Ayuntamiento de Vila-real, de 22 de julio de 2021, concluye en el sentido de que “se informa favorablemente la retasación propuesta”, conclusión que alcanza tras un pormenorizado análisis de las circunstancias que la motivan.

Frente a ello no se opone en las alegaciones ningún razonamiento que refute el del funcionario municipal citado. Se pretende sostener la improcedencia de la retasación, no porque no concurren circunstancias sobrevenidas que no pudieron preverse y que sean expresión de la satisfacción del interés general, sino porque “han transcurrido más de veinte años, sin que las obras de dicho PAI se encuentren finalizadas”, lo que, además de no refutar, como se ha dicho, el pormenorizado análisis contenido en el expresado informe del funcionario municipal, parte del presupuesto de que las obras debieron haber terminado en el plazo máximo de 5 años, tesis irreconciliable con las previsiones del vigente convenio urbanístico sobre el cómputo de plazos para la ejecución del PAI, asunto sobre el que, como se ha dicho, se volverá más adelante.

En esta alegación, los interesados citan el art. 391 del ROGTU y, a su amparo, pretenden que “... solicitar informes de Peritos externos”. Ahora bien, la aplicación del precepto, por un lado, exige que los alegantes manifiesten discrepancias respecto de los costes presupuestados, requisito que no se cumple en este caso en que aquéllos manifiestan discrepancias sobre la procedencia misma de la retasación no sobre “los costes presupuestados” que no alcanzan a criticar, y, por otro lado, la reclamación de “los informes que estime oportunos” a que se refiere el precepto no necesariamente debe serlo de “Peritos externos” como pretenden los alegantes.

4.- La cuarta y última de las alegaciones contenidas en los escritos que al principio de esta consideración se han citado se sorprende de que “se fijen nuevamente como plazos para la





Ajuntament de Vila-real

ejecución de la obra de urbanización la de 40 meses desde el día siguiente a la aprobación del último proyecto de reparcelación”.

No es que se fije “nuevamente” ese plazo comenzando a contarlo de tal manera. Es que no es objeto de modificación el régimen de plazos contenido en el convenio urbanístico suscrito entre ese Ayuntamiento y mí representada en lo relativo a la fase 3 (“EJECUCIÓN DE LA OBRA”), de modo que el plazo de ejecución de las obras sigue comenzando a contar “desde el día siguiente al de notificación del acuerdo de aprobación definitiva del último Proyecto de Reparcelación”.

En relación con ello, es necesario reparar en el carácter complejo del Programa y, en particular, en el hecho de que las Unidades de Ejecución incluidas en el ámbito del mismo estén delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización. Esa es la justificación del establecimiento del indicado “dies a quo” del cómputo del plazo de la fase 3 y, como quiera que la delimitación de las Unidades de Ejecución no es objeto de modificación en las presentes actuaciones, siguiendo delimitadas aquéllas por el eje de las calzadas, nada justifica alterar el régimen de plazos al que se refiere el alegante. A mayor abundamiento, consta en el Anexo I del informe técnico municipal de fecha 11/6/2020, el informe de la compañía suministradora en el que advierte que dado que los servicios se encuentran entrelazados es necesaria su ejecución conjunta, lo que acredita que para la ejecución de las obras es necesaria la disponibilidad TOTAL de los terrenos.

En virtud de lo expuesto, se propone la desestimación de las alegaciones presentadas.”

Y, en idéntico sentido propone el arquitecto general municipal la desestimación en su informe de 8 de julio de 2022 cuando señala:

“1. José Vicente Viciado Colonques (RE nº 2022001239 de 14/01/22)

Primera: Antecedentes que acreditan la nulidad de la retasación de cargas que se pretende.

INFORME

Se comparten los argumentos técnico expuestos en el informe de contestación a las alegaciones emitido por el Agente Urbanizador de 2 de mayo de 2022 (RE nº 2022013305).

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda: Responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Vila-real e incumplimiento de plazos por parte del agente urbanizador.

INFORME

Con motivo de la primera propuesta de retasación de cargas del año 2008, ya se pusieron de manifiesto diversos factores que incidieron en el retraso de la ejecución del programa:

Los retrasos habidos en la ejecución del Programa se justifican por la complejidad del mismo: extensión del ámbito superficial de la actuación, condicionamiento de la ejecución de los tramos de obras a la aprobación de los correspondientes proyectos de reparcelación, las exigencias de las compañías suministradoras como consecuencia de los constantes cambios





Ajuntament de Vila-real

legislativos, y la realización de obras por otras administraciones públicas en el ámbito de actuación.

El cómputo del inicio del plazo de vigencia del PAI no es el de su adjudicación, ni el de la aprobación de los proyectos; conforme al Art. 29.5 de la LRAU, y sin perjuicio de la existencia de razones de interés público que justifiquen la no caducidad del Programa.

La retasación de cargas es obligación de los propietarios de los terrenos conforme al Art. 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y al Art. 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRV), vigente cuando se aprobó el correspondiente Programa.

El plazo para ejecutar la urbanización se computa a partir de la aprobación del proyecto de reparcelación, que es el instrumento mediante el que se convierten en dominio público los terrenos necesarios para ejecutar la obra de urbanización. Actualmente los proyectos de reparcelación no están aprobados en su totalidad.

El cómputo del inicio del plazo de vigencia del Programa no es el de su adjudicación, de acuerdo con el Art. 29.5 de la LRAU, todo ello sin perjuicio de que razones de interés público que justifiquen su no caducidad.

Las modificaciones realizadas en la obra y su repercusión económica en el presupuesto aprobado, tienen su fundamento legal en el Art. 168.4 de la Ley Urbanística Valenciana y en el Art. 389.2 del Reglamento que la desarrolla.

A estos factores hay que añadir los siguientes:

El Programa de Actuación Integrada (PAI) abarca una superficie de casi TRES MILLONES de metros cuadrados (2.875.897,07 m²s), en la que existía y existe un altísimo grado de consolidación, con una parcelación de tipo agrícola y minifundista que le otorga una gran complejidad.

Debido a la parcelación en origen, las edificaciones de carácter industrial existentes se han asentado sobre la adición de pequeñas parcelas agrícolas, lo que ha dado origen a parcelas irregulares, que ha dificultado la redacción y aprobación de las reparcelaciones, al haber sido objeto de sucesivas etapas de alegaciones y modificaciones de los proyectos de reparcelación.

El ámbito del PAI está formado por dos ámbitos claramente diferenciados, separados por la autopista AP7:

1. Suelo urbano industrial comprendido entre las Ronda Industrial y la autopista AP7, que debido a su grado de consolidación, y a una modificación de la ordenación establecida por el Plan General, en tramitación en la Conselleria competente para su aprobación, hace inviable mantener su programación, y por tanto su reparcelación y urbanización tal y como está concebida en el PAI. Estas circunstancias facilitan su exclusión del PAI, propiciando la posibilidad de edificar y urbanizar a través de actuaciones asiladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".





Ajuntament de Vila-real

En el año 2013 se aprobó la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior del área de reparto nº 9 del PGMOU relativa a la redelimitación de la unidad de ejecución "Área de Reparto nº 9" (UE-AR-9), modificando sus límites y superficie de la referida unidad de ejecución, excluyendo de la misma una superficie total de 17.400 m²s y creando una nueva ficha de planeamiento de la actuación aislada resultante de la modificación. En el informe de 10 de agosto de 2012, el que suscribe indicaba "Las dificultades surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada, fundamentalmente de la zona situada al Sur de la CV-20, ha impedido el desarrollo urbanístico de la zona urbana en todos estos doce años conforme a lo previsto en el Programa adjudicado", a su vez se mantiene la consideración de los beneficios reportados al Ayuntamiento, concretados en dos aspectos: (i) mantenimiento y ampliación de la actividad económica y (ii) posibilitar la ejecución parcial del planeamiento en una zona en la que por las determinaciones que el Plan General impone es de muy difícil gestión. Todo lo entonces dicho es predicable de la totalidad del suelo perteneciente a la UE-AR-9 incluida en el ámbito del PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda.

2. Suelo urbano industrial (unidades de ejecución 1 a 9, 69 a 72) y suelo urbanizable homologado industrial (unidades de ejecución I1 a I32) comprendido entre la autopista AP7 y el límite con el término municipal de Onda, que además de las dificultades expuestas con carácter general, para su completa urbanización requiere que estén aprobadas la totalidad de las unidades de ejecución. Esto es así fundamentalmente por dos motivos:
 - a) **La obtención de los terrenos dotacionales incluidos en el ámbito del PAI, está necesariamente vinculada a la aprobación de la totalidad de las unidades de ejecución**, delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes, pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización. A lo que hay que añadir que la obtención de la dotación de zona verde (220.962,55 m²s) y del equipamiento educativo (88.471,16 m²s), se lleva a cabo vinculando un porcentaje de éstas dotaciones públicas a cada unidad de ejecución de suelo urbanizable homologado.
 - b) La coherencia y la lógica de la propia obra urbanizadora, compleja en si misma, por su magnitud, por la dispersión de las acometidas a las infraestructuras de conexión exteriores y por la consolidación existente, hace indispensable abordar las obras conjuntamente.

A todas las dificultades inherentes al desarrollo de un programa tan peculiar por extensión, consolidación, infraestructuras, modificación sustancial de la estructura de la propiedad, etc., como el que nos ocupa, hay que añadir los efectos de la crisis económica global, iniciada en 2008 y concluida en el año 2014. Sin embargo, la economía española tardó bastantes más años en recuperar los niveles previos a la crisis. Además, la salida de la crisis se produjo a costa de un crecimiento de la desigualdad. Esta crisis se enmarca dentro de la denominada Gran Recesión que afectó a la mayor parte de países del mundo, en especial a los países desarrollados.





Ajuntament de Vila-real

El inicio de la crisis mundial supuso para España la aparición de otros problemas: la explosión de la burbuja inmobiliaria, la crisis bancaria de 2010 y la destrucción de empleo en España, y en especial en Vila-real. La drástica disminución del crédito a familias y pequeños empresarios por parte de los bancos y las cajas de ahorros, algunas políticas de gasto llevadas a cabo por el gobierno central, el elevado déficit público de las administraciones autonómicas y municipales, el deterioro de la productividad y la competitividad y la alta dependencia del petróleo también contribuyeron al agravamiento de la crisis. La crisis se extendió más allá de la economía para afectar a los ámbitos institucionales, políticos y sociales; y Vila-real y el desarrollo del PAI no han sido una excepción.

Y por si esto fuera poco, hay que añadir la crisis del covid sobrevenida en 2019 y que se ha extendido hasta el año en curso con las limitaciones de todo tipo que ha producido.

Todo ello ha incidido el mencionado cambio en la estructura parcelaria. Muchos pequeños propietarios se han visto obligados a deshacerse de sus propiedades para atender a otras necesidades, lo que ha conllevado la modificación de los proyectos de reparcelación no aprobados.

De acuerdo con lo expuesto no existe incumplimiento de plazos y por tanto responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento.

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera: Inexistencia de causa legal para la retasación de cargas, y en caso, responsabilidad del Ayuntamiento y agente urbanizador en la generación de dicho incremento, no debiendo imputarlo a los propietarios.

INFORME

El plazo para ejecutar la urbanización se computa, de acuerdo con el Convenio Urbanístico vigente, a partir de la aprobación del último proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución que integran el programa, que es el instrumento mediante el que se obtienen los terrenos calificados como dominio público necesarios para ejecutar la obra de urbanización. Actualmente los proyectos de reparcelación no están aprobados en su totalidad.

La retasación de cargas es obligación de los propietarios de los terrenos conforme al Art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y al Art. 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, vigente cuando se aprobó el correspondiente Programa.

La retasación de cargas se contempla en la aprobación del Programa, recogándose en la Proposición Económico-Financiera.

Se propone **desestimar** la alegación.

Cuarta: Ante la propuesta de modificación del convenio urbanístico.

INFORME

No se modifica el régimen de plazos establecido en el convenio urbanístico del PAI respecto a la fase 3 "EJECUCIÓN DE LA OBRA".

Se propone **desestimar** la alegación."





Ajuntament de Vila-real

2.- PASCUAL ROCHERA SORIANO: el agente urbanizador en su informe de fecha 2 de mayo de 2022, contesta esta alegación y las números 1 y 8, ya que las tres tienen un contenido sustancialmente análogo; habiéndose transcrito dicha contestación en el punto 1.- anterior, se da por reproducida la contestación para evitar innecesarias repeticiones. Y, así mismo, la alegación es contestada por el arquitecto general municipal en su informe de 8 de julio de 2022 cuando señala:

“2. PASCUAL ROCHERA SORIANO (RE nº 2022001240 de 14/01/22).

Primera: Antecedentes que acreditan la nulidad de la retasación de cargas que se pretende.

INFORME

Se comparten los argumentos técnico expuestos en el informe de contestación a las alegaciones emitido por el Agente Urbanizador de 2 de mayo de 2022 (RE nº 2022013305).

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda: Responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Vila-real e incumplimiento de plazos por parte del agente urbanizador.

INFORME

Con motivo de la primera propuesta de retasación de cargas del año 2008, ya se pusieron de manifiesto diversos factores que incidieron en el retraso de la ejecución del programa:

Los retrasos habidos en la ejecución del Programa se justifican por la complejidad del mismo: extensión del ámbito superficial de la actuación, condicionamiento de la ejecución de los tramos de obras a la aprobación de los correspondientes proyectos de reparcelación, las exigencias de las compañías suministradoras como consecuencia de los constantes cambios legislativos, y la realización de obras por otras administraciones públicas en el ámbito de actuación.

El cómputo del inicio del plazo de vigencia del PAI no es el de su adjudicación, ni el de la aprobación de los proyectos; conforme al Art. 29.5 de la LRAU, y sin perjuicio de la existencia de razones de interés público que justifiquen la no caducidad del Programa.

La retasación de cargas es obligación de los propietarios de los terrenos conforme al Art. 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y al Art. 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), vigente cuando se aprobó el correspondiente Programa.

El plazo para ejecutar la urbanización se computa a partir de la aprobación del proyecto de reparcelación, que es el instrumento mediante el que se convierten en dominio público los terrenos necesarios para ejecutar la obra de urbanización. Actualmente los proyectos de reparcelación no están aprobados en su totalidad.





Ajuntament de Vila-real

El cómputo del inicio del plazo de vigencia del Programa no es el de su adjudicación, de acuerdo con el Art. 29.5 de la LRAU, todo ello sin perjuicio de que razones de interés público que justifiquen su no caducidad.

Las modificaciones realizadas en la obra y su repercusión económica en el presupuesto aprobado, tienen su fundamento legal en el Art. 168.4 de la Ley Urbanística Valenciana y en el Art. 389.2 del Reglamento que la desarrolla.

A estos factores hay que añadir los siguientes:

El Programa de Actuación Integrada (PAI) abarca una superficie de casi TRES MILLONES de metros cuadrados (2.875.897,07 m²s), en la que existía y existe un altísimo grado de consolidación, con una parcelación de tipo agrícola y minifundista que le otorga una gran complejidad.

Debido a la parcelación en origen, las edificaciones de carácter industrial existentes se han asentado sobre la adición de pequeñas parcelas agrícolas, lo que ha dado origen a parcelas irregulares, que ha dificultado la redacción y aprobación de las reparcelaciones, al haber sido objeto de sucesivas etapas de alegaciones y modificaciones de los proyectos de reparcelación.

El ámbito del PAI está formado por dos ámbitos claramente diferenciados, separados por la autopista AP7:

1. Suelo urbano industrial comprendido entre las Ronda Industrial y la autopista AP7, que debido a su grado de consolidación, y a una modificación de la ordenación establecida por el Plan General, en tramitación en la Consellería competente para su aprobación, hace inviable mantener su programación, y por tanto su reparcelación y urbanización tal y como está concebida en el PAI. Estas circunstancias facilitan su exclusión del PAI, propiciando la posibilidad de edificar y urbanizar a través de actuaciones aisladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".

En el año 2013 se aprobó la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior del área de reparto nº 9 del PGMOU relativa a la redelimitación de la unidad de ejecución "Área de Reparto nº 9" (UE-AR-9), modificando sus límites y superficie de la referida unidad de ejecución, excluyendo de la misma una superficie total de 17.400 m²s y creando una nueva ficha de planeamiento de la actuación aislada resultante de la modificación. En el informe de 10 de agosto de 2012, el que suscribe indicaba "Las dificultades surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada, fundamentalmente de la zona situada al Sur de la CV-20, ha impedido el desarrollo urbanístico de la zona urbana en todos estos doce años conforme a lo previsto en el Programa adjudicado", a su vez se mantiene la consideración de los beneficios reportados al Ayuntamiento, concretados en dos aspectos: (i) mantenimiento y ampliación de la actividad económica y (ii) posibilitar la ejecución parcial del planeamiento en una zona en la que por las determinaciones que el Plan General impone es de muy difícil gestión. Todo lo entonces dicho es predicable de la totalidad del suelo perteneciente a la UE-AR-9 incluida en el ámbito del PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda.

2. Suelo urbano industrial (unidades de ejecución 1 a 9, 69 a 72) y suelo urbanizable homologado industrial (unidades de ejecución I1 a I32) comprendido entre la autopista AP7 y el límite con el término municipal de Onda, que además





Ajuntament de Vila-real

de las dificultades expuestas con carácter general, para su completa urbanización requiere que estén aprobadas la totalidad de las unidades de ejecución. Esto es así fundamentalmente por dos motivos:

- a) **La obtención de los terrenos dotacionales incluidos en el ámbito del PAI, está necesariamente vinculada a la aprobación de la totalidad de las unidades de ejecución**, delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes, pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización. A lo que hay que añadir que la obtención de la dotación de zona verde (220.962,55 m²s) y del equipamiento educativo (88.471,16 m²s), se lleva a cabo vinculando un porcentaje de éstas dotaciones públicas a cada unidad de ejecución de suelo urbanizable homologado.
- b) La coherencia y la lógica de la propia obra urbanizadora, compleja en si misma, por su magnitud, por la dispersión de las acometidas a las infraestructuras de conexión exteriores y por la consolidación existente, hace indispensable abordar las obras conjuntamente.

A todas las dificultades inherentes al desarrollo de un programa tan peculiar por extensión, consolidación, infraestructuras, modificación sustancial de la estructura de la propiedad, etc., como el que nos ocupa, hay que añadir los efectos de la crisis económica global, iniciada en 2008 y concluida en el año 2014. Sin embargo, la economía española tardó bastantes más años en recuperar los niveles previos a la crisis. Además, la salida de la crisis se produjo a costa de un crecimiento de la desigualdad. Esta crisis se enmarca dentro de la denominada Gran Recesión que afectó a la mayor parte de países del mundo, en especial a los países desarrollados.

El inicio de la crisis mundial supuso para España la aparición de otros problemas: la explosión de la burbuja inmobiliaria, la crisis bancaria de 2010 y la destrucción de empleo en España, y en especial en Vila-real. La drástica disminución del crédito a familias y pequeños empresarios por parte de los bancos y las cajas de ahorros, algunas políticas de gasto llevadas a cabo por el gobierno central, el elevado déficit público de las administraciones autonómicas y municipales, el deterioro de la productividad y la competitividad y la alta dependencia del petróleo también contribuyeron al agravamiento de la crisis. La crisis se extendió más allá de la economía para afectar a los ámbitos institucionales, políticos y sociales; y Vila-real y el desarrollo del PAI no han sido una excepción.

Y por si esto fuera poco, hay que añadir la crisis del covid sobrevenida en 2019 y que se ha extendido hasta el año en curso con las limitaciones de todo tipo que ha producido.

Todo ello ha incidido el mencionado cambio en la estructura parcelaria. Muchos pequeños propietarios se han visto obligados a deshacerse de sus propiedades para atender a otras necesidades, lo que ha conllevado la modificación de los proyectos de reparcelación no aprobados.

De acuerdo con lo expuesto no existe incumplimiento de plazos y por tanto responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento.





Ajuntament de Vila-real

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera: Inexistencia de causa legal para la retasación de cargas, y en caso, responsabilidad del Ayuntamiento y agente urbanizador en la generación de dicho incremento, no debiendo imputarlo a los propietarios.

INFORME

El plazo para ejecutar la urbanización se computa, de acuerdo con el Convenio Urbanístico vigente, a partir de la aprobación del último proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución que integran el programa, que es el instrumento mediante el que se obtienen los terrenos calificados como dominio público necesarios para ejecutar la obra de urbanización. Actualmente los proyectos de reparcelación no están aprobados en su totalidad.

La retasación de cargas es obligación de los propietarios de los terrenos conforme al Art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y al Art. 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, vigente cuando se aprobó el correspondiente Programa.

La retasación de cargas se contempla en la aprobación del Programa, recogándose en la Proposición Económico-Financiera.

Se propone **desestimar** la alegación.

Cuarta: Ante la propuesta de modificación del convenio urbanístico.

INFORME

No se modifica el régimen de plazos establecido en el convenio urbanístico del PAI respecto a la fase 3 "EJECUCIÓN DE LA OBRA".

Se propone **desestimar** la alegación."

3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13.- En cuanto a las alegaciones presentadas por KOLLADUR SAU (aleg 3), por GAMA DECOR SAU (aleg 4), por NOKEN DESIGN SAU (aleg. 5), por UNYSISTEMS SAU (aleg. 6), por KRION SOLID SURFACE SAU (aleg. 7), por INMOBLES GARCÍA SARRIÓN SL (aleg. 10), por CHUMILLAS TECHNOLOGY SL (aleg.11), por DAVILAU SL (aleg. 12) y por ZSCHIMMER SCHWARZ ESPAÑA SLU (aleg. 13), todas ellas con un contenido común referido a que se oponen a la exclusión del AR-9; que no cabe la retasación porque el incremento de costes deriva del incumplimiento del urbanizador y de la falta de diligencia del Ayuntamiento; subsidiariamente, que la retasación supera el 20% limitado legalmente. Proponen igualmente una modificación del convenio referente al cómputo de plazos.

Además del contenido común, las alegaciones de Kolladur SAU (aleg 3), Gama Decor SAU (aleg 4), Noken Design SAU (aleg. 5), Unysistems SAU (aleg. 6) y Krion Solid Surface SAU (aleg. 7) finalizan reseñando que el plazo de ejecución de la obra comienza el día siguiente al de la notificación del acuerdo de aprobación de cada proyecto de reparcelación, no del último de ellos. Por su parte Inmobles García Sarrión SL (aleg. 10), Chumillas Technology SL (aleg.11) y Davilaur SL (aleg. 12) además del contenido común, interesan que se excluya de la retasación las ejecutadas al tiempo de efectuarse el informe de retasación. Y finalmente Zschimmer Schwarz España SLU (aleg. 13), además del contenido común, se refiere a que se incluyen en la retasación obras de urbanización ya ejecutadas y solicita que





Ajuntament de Vila-real

se eliminen las cargas urbanísticas que se le imputan, para imputarse a Keramex SA, adquirente ésta de la parcela resultante D de la UE I-27.

Al respecto, el agente urbanizador en su informe de fecha 2 de mayo de 2022, señala lo siguiente:

“1.- Los escritos de alegaciones que se acaban de relacionar tienen un contenido común y además las siguientes especialidades:

a.- Las alegaciones de KOLLADUR SAU, GAMA DECOR SAU, NOKEN DESIGN SAU, UNYSYSTEMS SAU y KRION SOLID SURFACE SAU, además del aludido contenido común terminan pretendiendo que “el plazo de ejecución de la obra comienza al día siguiente al de la notificación del acuerdo de aprobación de cada proyecto de reparcelación, NO del último de los proyectos”.

b.- La alegación de INMOBLES GARCÍA SARRIÓN SL, la de CHUMILLAS TECHNOLOGY SL y la de DAVILAU SL, después del contenido común aludido, terminan interesando lo siguiente: “excluyendo de retasación las ya ejecutadas al tiempo de efectuarse el informe de retasación” porque, dice la alegante, “parte de las obras de urbanización ya han sido ejecutadas por distintos propietarios del ámbito del PAI”.

c.- La alegación de ZSCHIMMER SCHWARZ ESPAÑA SLU, después del contenido común a las anteriores, plantea dos cuestiones:

i.- La primera consiste, como en las identificadas en el apartado anterior, en que hay parte de las obras de urbanización que han sido ejecutadas por los propietarios del ámbito del PAI que, en este caso, se concreta en las ejecutadas por la alegante en la UE-I-27 de modo que formula como pretensión alternativa a su exclusión de la retasación la consistente en que “se retasen también la obra ya ejecutadas, por parte del AU se deberán pagar a ZSCHIMMER SCHWARZ ESPAÑA SLU los 78.803,18 € más la retasación efectuada a las mismas, más el IVA legal aplicable al momento del pago, ya que en caso contrario se estaría produciendo un enriquecimiento injusto por parte del AU”.

ii.- Y la segunda consiste en pretender “eliminarse” las cargas urbanísticas imputadas a ZSCHIMMER SCHWARZ ESPAÑA SLU, que deberán imputarse a KERAMEX SA, al haber adquirido ésta de la primera la parcela resultante “D” de las del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE I-27, finca registral 78.111.

Como quiera que la parte común de tales escritos de alegaciones es la de mayor contenido, se examinan todos ellos en la presente consideración en la que, después de abordar el análisis de la parte común de los expresados escritos, se hará referencia a las especialidades que se acaban de mencionar.

Antes de analizar las alegaciones presentadas por las compañías que se han relacionado, es necesario reparar en que todas ellas formulan una previa relativa a los antecedentes de hecho, en la que, sin perjuicio de relacionar los que consideran convenientes, hacen apreciaciones sobre los hechos que exceden de su mero relato, pero como quiera que, sobre la mayoría de tales apreciaciones anticipadas en dicha alegación previa, las compañías alegantes inciden después, a ellas se hará referencia en los apartados siguientes de la presente consideración.

Otra precisión interesa hacer. Los escritos de alegaciones que se han relacionado en repetidas ocasiones atribuyen a la **pretendida actividad unilateral** de mi representada el alcance de las modificaciones que en el PAI se quieren formular. Por ejemplo, cuando hacen referencia a la exclusión de su ámbito del área de reparto 9 lo hacen diciendo que “el AU no puede unilateralmente decidir excluir del ámbito de actuación del PAI una Unidad de





Ajuntament de Vila-real

Ejecución o Área de Reparto". Es sólo un ejemplo. Hay, en los escritos que se examinan, más referencias a la supuesta unilateralidad.

La precisión que, en relación con ello, interesa a mi representada es que en las modificaciones de los documentos del PAI cuya exposición pública acordó el Pleno del Ayuntamiento de Vila-real en sesión de 14 de octubre de 2021 no hay ninguna iniciativa unilateral de la compañía que represento. Prueba lo anterior el hecho de que el Sr. Coordinador-Asesor de Alcaldía en Urbanismo de ese Ayuntamiento de Vila-real, en respuesta al previo encargo de la Alcaldía y con fecha 20 de abril de 2021, emitió el informe titulado "ENCARGO ALCALDÍA DE FECHA 13 DE ABRIL DE 2021 REFREIDO A EMISIÓN DE INFORME DE SITUACIÓN JURÍDICA Y POSIBILIDADES DE RETOMAR LA GESTIÓN DEL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA CARRETERA DE ONDA, DENTRO DEL "PLAN DE IMPULSO Y PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS POR LA PANDEMIA DE COVID-19".

El indicado informe, tras efectuar las consideraciones que estima procedentes, en el apartado 9, "se plantea el análisis con mayor profundidad para el interés público de diferentes cuestiones" y establece las tres a que luego se hará referencia.

Finalmente, en el apartado 10, el informe propone a la Alcaldía el traslado del mismo a mi representada a un doble efecto: (i) en primer lugar, para que "quede informado de la obligatoriedad de continuar con la ejecución de la totalidad de las previsiones del programa, ajustándose para ello a las previsiones y plazos del convenio urbanístico suscrito con fecha 19 de enero de 2000, y complementario aprobado por acuerdo pleno

del 27 de noviembre de 2006, con advertencia de resolución de la condición de agente urbanizador en caso de incumplimiento, por así derivar directamente de la legislación aplicable y del fallo de la referida sentencia" que el informe cita; y (ii) en segundo lugar, para que informe al Ayuntamiento sobre su parecer en relación a las siguientes tres cuestiones:

"- La conveniencia de modificar el ámbito del PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda, suprimiendo aquellas unidades sobre las que hasta la fecha no se ha actuado, por presentar mayores dificultades derivadas de la consolidación edificatoria y que además ya presentan una cierta presencia de servicios urbanísticos. En especial respondería a esta situación especialmente la unidad de ejecución única del Área de Reparto 9, en suelo urbano.

- La conveniencia o incluso necesidad a la vista de las reglamentaciones y normativas actuales, de actualizar las previsiones del proyecto de urbanización, más allá del modificado pendiente de aprobación, al objeto de incorporar nuevas soluciones técnicas que aporten soluciones más eficientes para los usuarios finales del polígono y que presenten una mayor sostenibilidad, incluso abaratando costes respecto a soluciones más caras y obsoletas, con las repercusiones que ello puede tener también respecto de la retasación interesada.

- La conveniencia de que se adopten los compromisos convencionales suscritos entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador en relación a la forma y el momento del pago de las cargas de urbanización correspondientes al Ayuntamiento, garantizando que las mismas sean en toda situación soportadas por los adquirentes finales de las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento, una vez éste las enajene....".

Así las cosas, carecen de rigor y fundamento los reproches de unilateralidad en la actividad de mi representada que se contienen en los escritos de alegaciones que se han relacionado. La compañía que represento, al contrario, se guía en su actuación por la leal colaboración con ese Ayuntamiento que, como consta en el informe que se ha citado, persigue la satisfacción del interés general.





Ajuntament de Vila-real

2.- *La primera de las alegaciones sustantivas comunes contenidas en los escritos relacionas sostiene que no cabe **excluir del ámbito del PAI el área de reparto 9**. Algunos de los escritos que se examinan (KOLLADUR SAU, GAMA DECOR SAU, NOKEN DESIGN SAU, UNYSISTEMS SAU y KRION SOLID SURFACE SAU) lo dicen literalmente así y otros escritos titulan su primera alegación “Vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas al excluir del PAI el Área de Reparto 9” (p.ej. el escrito de INMOBLES GARCIA SARRION SL).*

La alegación es inconsistente porque está fundada en dos errores: (i) en cuanto a los fundamentos de la exclusión del área de reparto 9 (AR 9) y (ii) en cuanto a los efectos de la exclusión sobre el principio de equidistribución.

A propósito del primero de ellos, no es cierto que la exclusión del AR 9 se funde, como alegan, por un lado, en la modificación que de la misma se está efectuando en la revisión del Plan General del municipio y, por otro lado, en la aprobación del Real Decreto 1955/2000.

Es más cierto que el acuerdo del Pleno de 14 de octubre de 2021, cuando motiva la exclusión del AR 9 del ámbito del PAI, lo hace invocando el informe del arquitecto municipal de 22 de julio de 2021 en el que, a su vez, según consta transcrito en tal acuerdo plenario, se hace referencia a dos modificaciones de planeamiento: (i) la que se realizó en cumplimiento de los escritos de la Alcaldía de 31 de marzo y 19 de mayo de 2005 en relación a la necesidad de la redacción de una modificación puntual del Plan General municipal que mejore la ordenación actual que permita la urbanización del ámbito de la unidad de ejecución AR 9, tal como resulta del acuerdo de aprobación provisional de la modificación puntual del Plan General relativa al área de reparto citada y que no ha obtenido la aprobación definitiva; y (ii) la modificación puntual del Plan de Reforma Interior del AR-9 aprobada en 2013 que redefinió la unidad de ejecución excluyendo de la misma 17.400 m² y creó una nueva ficha de actuación aislada resultante de la modificación.

Constatado pues que el punto de partida de la exclusión del AR 9 del ámbito del PAI viene expresamente motivada, en el acuerdo del Pleno que se ha citado, en las circunstancias constatadas con ocasión de la formulación de las dos modificaciones de planeamiento que se citan en el informe del arquitecto municipal expresado, resulta relevante de tal informe que, cuando se refiere al ámbito del área de reparto lo hace con

las expresiones “imposibilidad real de gestionar dicho ámbito”, “puede afirmarse que resulta más conveniente el desarrollo de la zona mediante actuaciones aisladas”, “dificultades surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada”, “zona en la que por las determinaciones que el Plan General impone es de muy difícil gestión”, “las obras de urbanización y la reparcelación del ámbito de la UE-AR-9 no se han iniciado”, concluyendo que “se considera procedente la exclusión del PAI de todo lo referente a la UE-AR-9”.

En presencia de tales circunstancias de hecho, no refutadas en la alegación que se está examinando, resulta justificada la exclusión del AR 9 del ámbito del PAI que, con esa finalidad, puede ser modificado máxime cuando las alegaciones no cuestionan que los Programas de Actuación Integrada que, como el aquí concernido, se rige por la LRAU, sean susceptibles de ser modificados (art. 29.10, último párrafo).

Y, como se ha dicho, en el planteamiento de la alegación que se está examinando, contenida en los escritos relacionados al principio de la presente consideración, existe un segundo error: Creer que con la exclusión del AR 9 del ámbito del PAI se modifica el aprovechamiento tipo de éste y, en consecuencia, quiebra el principio de equidistribución (“La reducción del ámbito del PAI supone una modificación del aprovechamiento y, en consecuencia, una quiebra del principio de equidistribución...” , son las palabras de los alegantes).





Ajuntament de Vila-real

Son ciertas las citas que hacen los escritos de alegaciones de los preceptos legales que recogen el principio de equidistribución de beneficios y cargas. También es cierta, pero inaplicable aquí, la jurisprudencia invocada en tales escritos.

Lo que sucede es que, en contra de lo que creen los alegantes, el PAI no tiene un específico aprovechamiento tipo que, si se excluye de su ámbito el AR 9, se modificará.

Lo que tiene aprovechamiento tipo son tanto el Área de Reparto 9 como las Unidades de Ejecución incluidas en el ámbito del PAI, de manera que, excluida tal Área del ámbito del PAI, las Unidades de Ejecución que se mantienen en él lo son con su aprovechamiento tipo y, en consecuencia, sin lesión del principio de equidistribución de que se quejan los alegantes; principio de equidistribución que se hace efectivo en el seno de cada Unidad de Ejecución.

De este modo, en ningún caso la exclusión del AR9 afecta a las cargas del resto de propietarios del ámbito, pues en el proyecto de urbanización, las obras de los sistemas generales y de las unidades de ejecución a ambos lados de la autopista (que divide el ámbito del programa entre el AR-9 y el resto de las unidades de ejecución de suelo urbano y urbanizable) están perfectamente diferenciadas.

*3.- La segunda alegación sustantiva común contenida en los escritos relacionados al principio de esta consideración sostiene **la improcedencia de la retasación de cargas** puesto que el incremento de costes es consecuencia del incumplimiento del Urbanizador y de la falta de diligencia del Ayuntamiento.*

Tales escritos dicen lo mismo en su alegación segunda, si bien en unos de ellos tal alegación se titula "NO PUEDE APROBARSE UNA RETASACIÓN DE CARGAS PORQUE EL INCREMENTO DE COSTES DERIVA DEL INCUMPLIMIENTO DE LA RESPONSABILIDAD DEL AU DE EJECUTAR LAS OBRAS Y DE LA FALTA DE DILIGENCIA DEL AYUNTAMIENTO" y en otros de tales escritos la segunda alegación tiene el rótulo "Improcedencia de la retasación de cargas a cargo de los propietarios del ámbito del PAI, porque el incremento de costes deriva del incumplimiento de la responsabilidad del AU de ejecutar las obras de urbanización y de la falta de diligencia del Ayuntamiento".

El planteamiento de la alegación viene a ser, en síntesis, el siguiente: (i) el Urbanizador no ha cumplido los plazos de ejecución del PAI, si los hubiera cumplido y finalizado las obras en plazo más o menos prudencial no hubiera propuesto el incremento de cargas porque no le habrían afectado las modificaciones normativas señaladas; y (ii) el Ayuntamiento ha incumplido su deber de control y dirección del proceso urbanizador y no ha requerido al Urbanizador para que finalizara las obras.

Veamos ese planteamiento comenzando, por razones de mejor sistemática, por la segunda de las afirmaciones que en él se hacen. No cabe ninguna duda de que el Ayuntamiento es titular de la función pública urbanística que comprende la facultad de dirección del proceso urbanizador, de modo que nada se ha de oponer a las afirmaciones de los alegantes que, con apoyo en determinadas resoluciones judiciales, afirman la obligación municipal de adoptar las medidas necesarias en ejercicio de tal facultad.

Cosa distinta es que, en este caso, fuera procedente el requerimiento del Ayuntamiento a mi representada para que finalizara las obras, de cuya ausencia se quejan los alegantes.

Como conocen éstos por hacerlo constar en sus escritos, el plazo de ejecución de las obras de urbanización comienza, conforme al convenio que regula las relaciones entre ese Ayuntamiento y mi representada, a contar desde que se aprueba la última reparcelación y, como se ha dicho en el último párrafo de la consideración primera de las de este escrito, esa manera de establecer el "dies a quo" en el cómputo del plazo viene justificado en la circunstancia de estar delimitadas las Unidades de Ejecución por el eje de las vías públicas de su perímetro de modo que hasta que no se aprueban todas las reparcelaciones que





Ajuntament de Vila-real

conciernen a cada una de ellas no se obtienen los terrenos necesarios para ejecutar las obras. Y, como también saben los alegantes por hacerlo constar en sus escritos, no todas las reparcelaciones están aprobadas.

Por tanto, si el Ayuntamiento no ha requerido a mi representada para que finalizara las obras, que es lo que reprochan los alegantes a esa Entidad Local, lo ha sido en escrupulosa observancia de lo dispuesto en el convenio que le vincula con mi representada que, de haberse formulado tal requerimiento, hubiera podido oponer al mismo la citada previsión del convenio unida a la circunstancia de no estar aprobadas todas las reparcelaciones.

Así las cosas, en contra de lo alegado, no se puede hablar de incumplimiento del Ayuntamiento en su función de control del proceso urbanizador por no haber requerido la finalización de la ejecución de las obras.

Descartado el fundamento de la segunda de las afirmaciones de los alegantes, recordemos que la primera consiste en asegurar que mi representada no ha cumplido los plazos de ejecución del PAI, de modo que, siempre según los alegantes, si los hubiera cumplido y finalizado las obras en plazo más o menos prudencial, no hubiera propuesto el incremento de cargas porque no le habrían afectado las modificaciones normativas señaladas.

Pues bien, lo dicho con anterioridad acerca de la falta de nacimiento del “dies a quo” del cómputo del plazo para ejecutar las obras de urbanización, al no estar aprobados todos los proyectos de reparcelación, priva de fundamento el particular del argumento según la cual mi representada no ha cumplido los plazos de ejecución del PAI.

A ello se ha de unir que los alegantes olvidan otra cosa: Que la retasación de cargas se solicitó por mi representada en 2008 (RE-17249, de 29 de mayo). No tiene fundamento, pues, afirmar que, si se hubieran ejecutado las obras en plazo, mi representada no habría propuesto la retasación de cargas. No tiene fundamento porque la propuso en 2008, cuando no se había iniciado el cómputo del plazo de ejecución de las obras de urbanización.

A ello se ha de añadir que el procedimiento iniciado con tal solicitud no ha sido resuelto mediante acto expreso, de manera que, en punto a hacerlo, es de necesaria observancia el art. 88.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, conforme al cual la resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo, inciso éste último que autoriza a incorporar a la retasación de cargas que se apruebe no sólo lo que resulta del contenido de aquella la solicitud de mi representada sino también lo que traiga causa de la normativa sobrevenida a tal solicitud, a la que ciñen su alegación los escritos aquí examinados.

4.- La tercera alegación sustantiva común contenida en los escritos relacionados al principio de esta consideración sostiene la **vulneración del art. 168.4 de la LUV porque la retasación de cargas supera el límite del 20%**. En algunos de los escritos de alegaciones que se citan al principio de la presente consideración, la afirmación de vulneración de dicho precepto se efectúa “SUBSIDIARIAMENTE”. En otros, aún teniendo la alegación el mismo contenido que aquéllos, la palabra “SUBSIDIARIAMENTE” no consta en el título de la alegación.

Ciertamente, a la retasación de cargas se le aplica, por razones temporales referidas a la fecha de la solicitud, en 2008, de mi representada, se le aplica la LUV. Así consta también en el informe del arquitecto municipal de 22 de julio de 2021.

El art. 168.4 de la LUV, en el inciso concernido por la alegación, que es el segundo párrafo de tal precepto, dice: “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”.





Ajuntament de Vila-real

Nada hay que oponer, por tanto, a la invocación de tal precepto en los escritos de alegaciones que se están examinando.

Dicho esto, importan dos precisiones para descartar una buena parte del contenido de aquéllas:

i.- En este caso hay un procedimiento de retasación de cargas en tramitación, como consecuencia de la solicitud de mi representada efectuada en 2008, al que se ha hecho referencia más arriba y en el que no ha recaído resolución expresa. Importa esta precisión porque la alegación que ahora se analiza dedica un amplio contenido, con cita de sentencias que así lo afirman, a la necesidad de tramitar un procedimiento de retasación de cargas, y dice la alegación también que "...en el hipotético supuesto de considerar que procede la tramitación de un expediente de retasación de cargas...". No ha lugar a la hipótesis: En nuestro caso hay un expediente de retasación de cargas iniciado a solicitud de interesado formulada en 2008 y no terminado mediante resolución expresa.

ii.- El art. 168.4, segundo párrafo, de la LUV no prohíbe aprobar retasaciones de cargas que excedan del 20 por 100 a que se refiere tal precepto. Lo que prohíbe éste es que se repercuta en los propietarios el exceso de tal porcentaje. Importa esta precisión porque (i) no se vulnera el precepto -como sostienen las alegaciones infundada y contradictoriamente- si, finalmente, se aprueba la retasación de cargas excediendo tal porcentaje, y, como consecuencia de ello, porque (ii) no "...deben adaptarse los documentos de la retasación de conformidad con lo expuesto en la presente Alegación, limitando la cantidad que puede repercutirse a los propietarios", como dicen los escritos examinados, porque los documentos deben recoger cuál sea el importe de la retasación al margen de cuál sea el repercutible en los propietarios para cumplir el límite legal.

Se ha dicho que las alegaciones son, en relación con el indicado límite porcentual, contradictorias. En efecto, por un lado, afirman la vulneración del art. 168.4 de la LUV y, por otro lado, dicen, en coincidencia con lo que se sostiene en este escrito, que "[E]llo no quiere decir que no se pueda aprobar la retasación por un importe superior al límite del 20%. Lo que el precepto viene a señalar es que todo lo que sobrepase el 20% del Presupuesto de Ejecución Material de la PJE deberá ser abonado por parte del AU", cosa que, por cierto, no dice el precepto, que no pone a cargo del Urbanizador el exceso no repercutible en los propietarios.

Aclarado lo anterior, la controversia de los alegantes se plantea sobre una cuestión irrelevante: Si se supera o no el límite del 20 por 100. Es irrelevante porque no sería antijurídico, como admiten los alegantes, el acto administrativo que aprobara la retasación por superando el 20 por 100. Lo sería si repercutiera en los propietarios el exceso y nada hay en los documentos expuestos al público que permitan asegurar que el acto finalizador del procedimiento vaya a tener ese contenido.

Sin perjuicio de lo anterior, veamos los términos de la controversia. Los documentos expuestos al público aseguran que la retasación de cargas lo es del 19,30 por 100. Lo dice el informe del arquitecto municipal de 22 de julio de 2021: **"De todo ello resulta una retasación del 19,30 % que está dentro del límite legal del 20%",** concluyendo que "De acuerdo con lo expuesto se informa favorablemente la retasación propuesta". Y los alegantes dicen que "...dicho porcentaje está erróneamente calculado...".

Ahora bien, los alegantes no expresan cómo hacer los cálculos correctos.

Además, sus alegaciones son erráticas al establecer el modo en que se ha de calcular el límite del 20 por 100 porque se refieren al mismo como "un 20% más de las cargas urbanísticas inicialmente propuestas en la PJE" pero también como "el 20% del Presupuesto de Ejecución Material de la PJE", que es cosa distinta de la primera.

También los alegantes confunden los términos de la comparación cuando dicen que "[L]a PJE contemplaba un presupuesto de 37.106.657,65€ y ahora se solicita la aprobación de





Ajuntament de Vila-real

44.551.143,03€", porque el primer importe se debe querer referir al presupuesto del **coste de las obras de urbanización, no a todas las cargas** -que junto con dicho presupuesto comprenden también los gastos generales y el beneficio del urbanizador, art. 32.D.3º de la LRAU- y, en cambio, el segundo de tales importes (44.551.143,03 €) es el que consta en el informe del arquitecto municipal, de 22 de julio de 2021, como suma de las cargas revisadas en 2021 incluyendo los conceptos coste de urbanización (38.255.920,17 €), gastos generales o de gestión (3.764.265,01 €) y beneficio del urbanizador (2.530.957,85 €). A propósito de ello, importa llamar la atención que el límite a la retasación que impone el art. 168.4 de la LUV como repercutible en los propietarios es del 20 por 100 de las "cargas" no de los costes de urbanización que, como se ha dicho, son uno de los tres conceptos integrantes de las "cargas". Básicamente, el confundir los alegantes los costes de urbanización con las cargas urbanísticas, todo el desarrollo de su alegación es erróneo. Finalmente, los alegantes piden excluir del cómputo del límite que dicen franqueado los "gastos previstos...que corresponden a la AR9", cuando tal exclusión ya consta en el citado informe del arquitecto municipal de 22 de julio de 2021 en el que se inserta el siguiente cuadro:

DESGLOSE CARGAS	Vigente	Retasación 2008	incremento	Revisión 2021	incremento
URB A7-ONDA	31.049.798,87 €	37.465.007,49 €	20,66%	38.255.920,17 €	23,21%
GG A7-ONDA	3.764.265,01 €	4.555.177,69 €	21,01%	3.764.265,01 €	0,00%
BU A7-ONDA	2.530.957,85 €	2.530.957,85 €	0,00%	2.530.957,85 €	0,00%
Subtotal A7-Onda	37.345.021,73 €	44.551.143,03 €	19,30%	44.551.143,03 €	19,30%
URB AR-9	5.998.434,52 €	7.296.788,04 €	21,64%		
GG AR-9	725.685,39 €	869.580,38 €	19,83%		
BU AR-9	488.949,53 €	488.949,53 €	0,00%		
Subtotal AR-9	7.213.069,44 €	8.655.317,95 €	19,99%		
TOTAL CARGAS	44.558.091,17 €	53.206.460,98 €	19,41%	44.551.143,03 €	-0,02%

De modo que se puede ver en tal cuadro que:

i.- La retasación de cargas es de 7.206.121,03 euros (44.551.143,03 – 37.345.021,73) y que ese importe representa el 19,296 por 100 de (por redondeo se expresa 19,30) de las cargas vigentes (37.345.021,73 €).

ii.- El expresado importe de la retasación de cargas y el porcentaje de incremento que él representa lo sin tener en cuenta las cargas correspondientes a la AR 9 que en el cuadro aparecen debajo del porcentaje 19,30 citado.

Por todo ello, teniendo en cuenta los términos en que se formula la alegación y a los que se acaba de hacer referencia, es claro que no es capaz de desmentir el citado informe del arquitecto municipal, en el que se concluye que la retasación no rebasa el 20 por 100 cuestionado por los alegantes, teniendo en cuenta la presunción de acierto de que está revestido tal informe por proceder de funcionario cuya actuación está revestida de las notas de objetividad e imparcialidad (en este sentido, STSJCV 576, de 22 de mayo de 2009, recurso de apelación 1964/2007 y la que en ella se cita).

5.- Hasta aquí se han examinado las alegaciones comunes contenidas en los escritos que se han relacionado en el encabezamiento de la presente consideración, proponiendo en virtud de lo expuesto la desestimación de todas ellas.

Ahora se van a examinar las **alegaciones específicas** que en el apartado 1 de esta consideración se han reseñado, comenzando por la contenida en los escritos presentados por KOLLADUR SAU, GAMA DECOR SAU, NOKEN DESIGN SAU, UNYSYSTEMS SAU y





Ajuntament de Vila-real

KRION SOLID SURFACE SAU, en los que, además del aludido contenido común terminan pretendiendo que “el plazo de ejecución de la obra comienza al día siguiente al de la notificación del acuerdo de aprobación de cada proyecto de reparcelación, NO del último de los proyectos”.

Acerca de ello, se hace aquí entera remisión a lo dicho en el apartado 4 de la consideración primera de las contenidas en este escrito.

*6.- Los escritos de alegaciones de INMOBLES GARCÍA SARRIÓN SL, CHUMILLAS TECHNOLOGY SL y de DAVILAU SL, después del contenido común aludido, plantean la siguiente **cuestión específica**: “excluyendo de retasación las ya ejecutadas al tiempo de efectuarse el informe de retasación” porque, dice la alegante, “parte de las obras de urbanización ya han sido ejecutadas por distintos propietarios del ámbito del PAI”.*

La retasación de cargas se realiza en base a un proyecto de urbanización modificado que define las obras que se deben ejecutar, incluyendo las ejecutadas, todas ellas se valoran en base a los cuadros de precios incluidos en el proyecto de urbanización aprobado en 2001, añadiendo las nuevas partidas por nuevos materiales incluidos como consecuencia de los cambios normativos y avance de la tecnología. Por tanto, no se realiza, como indica el alegante, de modo global aplicando un porcentaje sin más.

En cuanto a las obras ejecutadas por los propietarios, desconocemos a qué obras se refieren los alegantes, en todo caso, cuando algún propietario ha solicitado licencia de obras al Ayuntamiento, el Urbanizador ha informado que “Las obras objeto de la licencia no podrán interferir, impedir, limitar o menoscabar las de urbanización que tiene encomendadas URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A. por el Ayuntamiento de Vila-real. El propietario de las obras debe renunciar, por escrito y antes de empezar la ejecución de las mismas, a cualquier indemnización que le pudiera corresponder por razón de las obras que se autoricen, para el caso de que éstas no resulten compatibles con las que debe ejecutar URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A. para cumplir las determinaciones del Programa.”

*7.- Y, finalmente, el escrito de alegaciones de ZSCHIMMER SCHWARZ ESPAÑA SLU plantea **dos cuestiones específicas** respecto de las que proceden las siguientes consideraciones:*

i.- La primera consiste, como en las identificadas en el apartado anterior, en que hay parte de las obras de urbanización que han sido ejecutadas por los propietarios del ámbito del PAI que, en este caso, se concreta en las ejecutadas por la alegante en la UEI-27 de modo que formula como pretensión alternativa a su exclusión de la retasación la consistente en que “se retasen también la obra ya ejecutadas, por parte del AU se deberán pagar a ZSCHIMMER SCHWARZ ESPAÑA SLU los 78.803,18 € mas la retasación efectuada a las mismas, más el IVA legal aplicable al momento del pago, ya que en caso contrario se estaría produciendo un enriquecimiento injusto por parte del AU”.

El 22 de junio de 1999 se suscribe PROTOCOLO PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE I-27 entre la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas SA (GYC) y la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución número I-27 del PGOU de Vila-real. En su estipulación TERCERA se establece: “GYC, SA, como Agente Urbanizador, se compromete al desarrollo y urbanización de la Unidad de Ejecución I-27, de forma que del pago de las cuotas a efectuar por los propietarios en el ámbito del PAI presentado por GYC, SA, se detraerá el importe de las obras efectuadas por la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución I-27 a los precios unitarios reflejados en el Proyecto de Urbanización presentado por el Urbanizador”. Y en su estipulación CUARTA se establece que “La interpretación del presente PROTOCOLO, se efectuará por resolución de la Alcaldía, previo informe de los servicios técnicos municipales.”





Ajuntament de Vila-real

El Urbanizador redactó un INFORME DE VALORACIÓN DE LAS OBRAS EFECTUADAS POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN I-27, el cual valoraba la participación del alegante en las obras anticipadas en 84.389,53€ (IVA incluido), 72.749,59€ (sin IVA).

Por su parte, el alegante en el informe de valoración aportado en 2007 reclamaba un importe de 121.129,23€ (IVA incluido), y en el informe de 2009 redujo su reclamación a 91.411,69€ (IVA incluido), 78.803,18€ (sin IVA).

En fecha 26 de septiembre de 2011 (RE-27972), el Urbanizador presentó ante el Ayuntamiento el informe citado, con la valoración de las obras anticipadas por el alegante en 72.749,59€ (sin IVA), reclamando su aprobación y aceptación de las soluciones de urbanización contempladas en el mismo y ejecutadas por la AIU I-27 de Vila-real. A fecha de la presente por parte del Ayuntamiento no se ha producido la aprobación del citado informe.

*Tal y como se establece en el protocolo, el importe de las obras se detraerá de las cuotas de urbanización a girar, por lo que se producirá una compensación del impuesto del IVA. Como se ha indicado en el punto 6 anterior, **en la retasación se valoran las obras a ejecutar**, no se aplica un porcentaje global, simplemente se mantiene el sistema de reparto establecido desde un inicio, que en el caso de las Unidades de Ejecución se reparte por metro cuadrado de viario. Es decir, para mayor claridad, no se puede devolver un importe que no se cobra.*

Así, se propone estimar parcialmente la alegación, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe el informe aportado por el Urbanizador, en cuanto a detraer de las cuotas que corresponden a la mercantil Szchimmer Schwarz España SLU la cantidad de 72.749,59€ (sin IVA).

ii.- Y la segunda consiste en pretender “eliminarse” las cargas urbanísticas imputadas a ZSCHIMMER SCHWARZ ESPAÑA SLU, que deberán imputarse a KERAMEX SA, al haber adquirido ésta de la primera la parcela resultante “D” de las del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE I-27, finca registral 78.111.

Esta no es una cuestión propia de los documentos expuestos al público.

La solución a la cuestión está en las normas sobre la afección de la citada parcela resultante al pago de las cuotas de urbanización, que, por tener carácter real, sigue a aquéllas en sus transmisiones, por lo que la titularidad registral de la parcela será tenida en cuenta a la hora de girar las cuotas de urbanización correspondientes.

Y, así mismo, el arquitecto general municipal informa de 8 de julio de 2022 sobre las referidas alegaciones 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13 en el sentido siguiente:

“3. KOLLADUR SAU (RE nº 2022001249 de 14/01/22).

Previa. Antecedentes de hecho.

INFORME

La exposición de antecedentes no es exacta, ya que entre otros, no se está planteando una retasación del 43,39%, el interesado confunde el importe de las obras contemplado en el proyecto de urbanización con el importe de las cargas del programa, ni tampoco se modifica el reparto de cargas tras extraer del Programa la unidad de ejecución “Área de reparto nº 9”, que sigue siendo proporcionalmente el mismo, manteniendo el aprovechamiento tipo y la equidistribución de beneficios y cargas originales.

Se propone **desestimar** la alegación.

Primera. No cabe excluir del PAI el área de reparto 9.





Ajuntament de Vila-real

INFORME

Es incierto el fundamento de la alegación, puesto que la exclusión de la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9" se funda en las dos modificaciones de planeamiento realizadas durante la tramitación del PAI, a lo que hay que añadir la dificultad de gestionar dicho ámbito consolidado por la edificación y la urbanización, surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada establecida en el Plan General, resultando más conveniente su desarrollo mediante actuaciones aisladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda. No puede aprobarse una retasación de cargas porque el incremento de costes deriva del incumplimiento de la responsabilidad del AU de ejecutar las obras y de la falta de diligencia del Ayuntamiento.

INFORME

Como conoce el interesado, por hacerlo constar en su escrito, el plazo de ejecución de las obras de urbanización comienza, conforme al convenio que regula las relaciones entre Ayuntamiento y Urbanizador, a contar desde la aprobación la última reparcelación de las unidades de ejecución que integran el PAI, lo que aún no se ha producido.

En relación con ello, es necesario reparar en el carácter complejo del Programa y, en particular, en el hecho de que las Unidades de Ejecución incluidas en el ámbito del mismo estén delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización.

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera. Subsidiariamente, vulneración del artículo 168.4 de la LUV. La retasación de cargas propuesta supera el límite del 20%.

INFORME

El expediente de retasación de cargas iniciado a solicitud del Agente Urbanizador en 2008 no ha terminado mediante resolución expresa, por lo que la continuación de la tramitación del correspondiente procedimiento obliga a que en el acto que ponga fin al mismo, resolver las cuestiones suscitadas durante tal tramitación, y no incumple el citado artículo. Los documentos deben recoger cuál sea el importe de la retasación al margen de cuál sea el repercutible en los propietarios para cumplir el límite legal.

Se afirma primeramente por el interesado que con la aprobación del proyecto de urbanización por medio de Resolución de Alcaldía nº 1.697 de 29 de junio de 2001 ya se habían incrementado las cargas de urbanización en un 20,08 %.

Respecto de esta afirmación debe señalarse que las cargas del programa fueron establecidas con la aprobación del proyecto de urbanización en el importe de 44.558.091,17€, (con los gastos de gestión y el beneficio de urbanizador incluidos). Hasta la aprobación del proyecto de urbanización las cargas tenían el carácter de preliminares y aproximadas, (Art. 32.D).2º de la LRAU), por únicamente existir un





Ajuntament de Vila-real

anteproyecto de urbanización con los contenidos básicos y esquemáticos establecidos en el art. 29.4, por remisión del art. 32.B), ambos de la LRAU, no pudiendo considerarse fijadas a ningún efecto hasta que se dispuso de un proyecto de urbanización completo que definiera las obras a ejecutar.

El interesado afirma que la retasación solicitada supone un incremento de cargas urbanísticas del 43,39 %, superando el máximo establecido legalmente en el 20%.

Es una afirmación incorrecta ya que la correcta comparación ha de realizarse entre 44.551.143,03 € (total cargas retasadas, con área de reparto 9 excluida) y 37.345.021,73 € (total cargas vigentes, pero excluyendo las correspondientes al área de reparto 9).

Para mayor claridad indicar que la totalidad de las cargas vigentes, sin excluir el área de reparto 9 es de 44.558.091,17 € (frente a 37.345.021,73 € si se excluye el área de reparto 9) y que el PEC vigente, sin excluir el área de reparto 9 es de 37.048.233,39 € (frente a 31.049.798,87 € si se excluye el área de reparto 9).

Se hace una comparación del todo improcedente, estableciendo comparaciones con el total de cargas de urbanización propuesto en la solicitud de retasación originalmente formulada por el agente urbanizador (53.206.460,98 €), concluyendo según sus cálculos la errónea afirmación de incremento de un 43,39 %.

Es todo ello incorrecto, puesto que:

a) La retasación que ahora se somete a información pública no es la propuesta en 2008, sino que, partiendo de la solicitud inicial del agente urbanizador, sin embargo ésta se ha modificado, cambiando igualmente la propuesta de modificación del proyecto de urbanización, siendo fundamental la exclusión del área de reparto 9, lo que cambia la superficie del programa, con lo que el importe de 53.206.460,98 € es a fecha de hoy totalmente ajeno al expediente.

b) La cantidad resultado de retasación a adoptar es 44.551.143,03 €, (idéntica a la que resultaría de restar a los antes citados 53.206.460,98€ las cargas correspondientes al área de reparto 9 excluida del PAI, siendo que dicha cantidad se mantiene idéntica en la final propuesta de retasación, a pesar de las modificaciones a introducir en la modificación del proyecto de urbanización, porque el agente urbanizador renuncia al efecto de tal mantenimiento al cobro de parte del coste de las obras y al proporcional incremento de sus gastos de gestión), y la misma ha de compararse con la totalidad de las cargas del programa actualmente vigentes, esto es 44.558.091,17 €, previa detracción de las cargas correspondientes al área de reparto 9, (al efecto de comprar ámbitos equivalentes), de lo que resulta la cantidad de 37.345.021,73 €. Pues bien, el incremento desde un total de cargas vigente de 37.345.021,73 € a un total del cargas retasadas de 44.551.143,03€, es de un 19,30% (19,296).

Se propone **desestimar** la alegación.

Cuarta. Modificación del convenio urbanístico.

INFORME

Se reitera lo indicado en la contestación a la segunda alegación, en el convenio urbanístico se establecen los plazos de cómputo de las obras de urbanización,





Ajuntament de Vila-real

siendo necesaria la disponibilidad de la TOTALIDAD de los terrenos para una correcta ejecución.

Se propone **desestimar** la alegación.

4. GAMA DECOR SAU (RE nº 2022001248 de 14/01/22).

Previa. Antecedentes de hecho.

INFORME

La exposición de antecedentes no es exacta, ya que entre otros, no se está planteando una retasación del 43,39%, el interesado confunde el importe de las obras contemplado en el proyecto de urbanización con el importe de las cargas del programa, ni tampoco se modifica el reparto de cargas tras extraer del Programa la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9", que sigue siendo proporcionalmente el mismo, manteniendo el aprovechamiento tipo y la equidistribución de beneficios y cargas originales.

Se propone **desestimar** la alegación.

Primera. No cabe excluir del PAI el área de reparto 9.

INFORME

Es incierto el fundamento de la alegación, puesto que la exclusión de la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9" se funda en las dos modificaciones de planeamiento realizadas durante la tramitación del PAI, a lo que hay que añadir la dificultad de gestionar dicho ámbito consolidado por la edificación y la urbanización, surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada establecida en el Plan General, resultando más conveniente su desarrollo mediante actuaciones aisladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda. No puede aprobarse una retasación de cargas porque el incremento de costes deriva del incumplimiento de la responsabilidad del AU de ejecutar las obras y de la falta de diligencia del Ayuntamiento.

INFORME

Como conoce el interesado, por hacerlo constar en su escrito, el plazo de ejecución de las obras de urbanización comienza, conforme al convenio que regula las relaciones entre Ayuntamiento y Urbanizador, a contar desde la aprobación la última reparcelación de las unidades de ejecución que integran el PAI, lo que aún no se ha producido.

En relación con ello, es necesario reparar en el carácter complejo del Programa y, en particular, en el hecho de que las Unidades de Ejecución incluidas en el ámbito del mismo estén delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización.





Ajuntament de Vila-real

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera. Subsidiariamente, vulneración del artículo 168.4 de la LUV. La retasación de cargas propuesta supera el límite del 20%.

INFORME

El expediente de retasación de cargas iniciado a solicitud del Agente Urbanizador en 2008 no ha terminado mediante resolución expresa, por lo que la continuación de la tramitación del correspondiente procedimiento obliga a que en el acto que ponga fin al mismo, resolver las cuestiones suscitadas durante tal tramitación, y no incumple el citado artículo. Los documentos deben recoger cuál sea el importe de la retasación al margen de cuál sea el repercutible en los propietarios para cumplir el límite legal.

Se afirma primeramente por el interesado que con la aprobación del proyecto de urbanización por medio de Resolución de Alcaldía nº 1.697 de 29 de junio de 2001 ya se habían incrementado las cargas de urbanización en un 20,08 %.

Respecto de esta afirmación debe señalarse que las cargas del programa fueron establecidas con la aprobación del proyecto de urbanización en el importe de 44.558.091,17€, (con los gastos de gestión y el beneficio de urbanizador incluidos). Hasta la aprobación del proyecto de urbanización las cargas tenían el carácter de preliminares y aproximadas, (Art. 32.D).2º de la LRAU), por únicamente existir un anteproyecto de urbanización con los contenidos básicos y esquemáticos establecidos en el art. 29.4, por remisión del art. 32.B), ambos de la LRAU, no pudiendo considerarse fijadas a ningún efecto hasta que se dispuso de un proyecto de urbanización completo que definiera las obras a ejecutar.

El interesado afirma que la retasación solicitada supone un incremento de cargas urbanísticas del 43,39 %, superando el máximo establecido legalmente en el 20%.

Es una afirmación incorrecta ya que la correcta comparación ha de realizarse entre 44.551.143,03 € (total cargas retasadas, con área de reparto 9 excluida) y 37.345.021,73 € (total cargas vigentes, pero excluyendo las correspondientes al área de reparto 9).

Para mayor claridad indicar que la totalidad de las cargas vigentes, sin excluir el área de reparto 9 es de 44.558.091,17 € (frente a 37.345.021,73 € si se excluye el área de reparto 9) y que el PEC vigente, sin excluir el área de reparto 9 es de 37.048.233,39 € (frente a 31.049.798,87 € si se excluye el área de reparto 9).

Se hace una comparación del todo improcedente, estableciendo comparaciones con el total de cargas de urbanización propuesto en la solicitud de retasación originalmente formulada por el agente urbanizador (53.206.460,98 €), concluyendo según sus cálculos la errónea afirmación de incremento de un 43,39 %.

Es todo ello incorrecto, puesto que:

a) La retasación que ahora se somete a información pública no es la propuesta en 2008, sino que, partiendo de la solicitud inicial del agente urbanizador, sin embargo ésta se ha modificado, cambiando igualmente la propuesta de modificación del proyecto de urbanización, siendo fundamental la exclusión del área de reparto 9, lo que cambia la superficie del programa, con lo que el importe de 53.206.460,98 € es a fecha de hoy totalmente ajeno al expediente.





Ajuntament de Vila-real

b) La cantidad resultado de retasación a adoptar es 44.551.143,03 €, (idéntica a la que resultaría de restar a los antes citados 53.206.460,98€ las cargas correspondientes al área de reparto 9 excluida del PAI, siendo que dicha cantidad se mantiene idéntica en la final propuesta de retasación, a pesar de las modificaciones a introducir en la modificación del proyecto de urbanización, porque el agente urbanizador renuncia al efecto de tal mantenimiento al cobro de parte del coste de las obras y al proporcional incremento de sus gastos de gestión), y la misma ha de compararse con la totalidad de las cargas del programa actualmente vigentes, esto es 44.558.091,17 €, previa detracción de las cargas correspondientes al área de reparto 9, (al efecto de comprar ámbitos equivalentes), de lo que resulta la cantidad de 37.345.021,73 €. Pues bien, el incremento desde un total de cargas vigente de 37.345.021,73 € a un total del cargas retasadas de 44.551.143,03€, es de un 19,30% (19,296).

Se propone **desestimar** la alegación.

Cuarta. Modificación del convenio urbanístico.

INFORME

Se reitera lo indicado en la contestación a la segunda alegación, en el convenio urbanístico se establecen los plazos de cómputo de las obras de urbanización, siendo necesaria la disponibilidad de la TOTALIDAD de los terrenos para una correcta ejecución.

Se propone **desestimar** la alegación.

5. NOKEN DESIGN SAU (RE nº 2022001250 de 14/01/22).

Previa. Antecedentes de hecho.

INFORME

La exposición de antecedentes no es exacta, ya que entre otros, no se está planteando una retasación del 43,39%, el interesado confunde el importe de las obras contemplado en el proyecto de urbanización con el importe de las cargas del programa, ni tampoco se modifica el reparto de cargas tras extraer del Programa la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9", que sigue siendo proporcionalmente el mismo, manteniendo el aprovechamiento tipo y la equidistribución de beneficios y cargas originales.

Se propone **desestimar** la alegación.

Primera. No cabe excluir del PAI el área de reparto 9.

INFORME

Es incierto el fundamento de la alegación, puesto que la exclusión de la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9" se funda en las dos modificaciones de planeamiento realizadas durante la tramitación del PAI, a lo que hay que añadir la dificultad de gestionar dicho ámbito consolidado por la edificación y la urbanización, surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada establecida en el Plan General, resultando más conveniente su desarrollo mediante actuaciones aisladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".





Ajuntament de Vila-real

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda. No puede aprobarse una retasación de cargas porque el incremento de costes deriva del incumplimiento de la responsabilidad del AU de ejecutar las obras y de la falta de diligencia del Ayuntamiento.

INFORME

Como conoce el interesado, por hacerlo constar en su escrito, el plazo de ejecución de las obras de urbanización comienza, conforme al convenio que regula las relaciones entre Ayuntamiento y Urbanizador, a contar desde la aprobación la última reparcelación de las unidades de ejecución que integran el PAI, lo que aún no se ha producido.

En relación con ello, es necesario reparar en el carácter complejo del Programa y, en particular, en el hecho de que las Unidades de Ejecución incluidas en el ámbito del mismo estén delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización.

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera. Subsidiariamente, vulneración del artículo 168.4 de la LUV. La retasación de cargas propuesta supera el límite del 20%.

INFORME

El expediente de retasación de cargas iniciado a solicitud del Agente Urbanizador en 2008 no ha terminado mediante resolución expresa, por lo que la continuación de la tramitación del correspondiente procedimiento obliga a que en el acto que ponga fin al mismo, resolver las cuestiones suscitadas durante tal tramitación, y no incumple el citado artículo. Los documentos deben recoger cuál sea el importe de la retasación al margen de cuál sea el repercutible en los propietarios para cumplir el límite legal.

Se afirma primeramente por el interesado que con la aprobación del proyecto de urbanización por medio de Resolución de Alcaldía nº 1.697 de 29 de junio de 2001 ya se habían incrementado las cargas de urbanización en un 20,08 %.

Respecto de esta afirmación debe señalarse que las cargas del programa fueron establecidas con la aprobación del proyecto de urbanización en el importe de 44.558.091,17€, (con los gastos de gestión y el beneficio de urbanizador incluidos). Hasta la aprobación del proyecto de urbanización las cargas tenían el carácter de preliminares y aproximadas, (Art. 32.D).2º de la LRAU), por únicamente existir un anteproyecto de urbanización con los contenidos básicos y esquemáticos establecidos en el art. 29.4, por remisión del art. 32.B), ambos de la LRAU, no pudiendo considerarse fijadas a ningún efecto hasta que se dispuso de un proyecto de urbanización completo que definiera las obras a ejecutar.

El interesado afirma que la retasación solicitada supone un incremento de cargas urbanísticas del 43,39 %, superando el máximo establecido legalmente en el 20%.

Es una afirmación incorrecta ya que la correcta comparación ha de realizarse entre 44.551.143,03 € (total cargas retasadas, con área de reparto 9 excluida) y





Ajuntament de Vila-real

37.345.021,73 € (total cargas vigentes, pero excluyendo las correspondientes al área de reparto 9).

Para mayor claridad indicar que la totalidad de las cargas vigentes, sin excluir el área de reparto 9 es de 44.558.091,17 € (frente a 37.345.021,73 € si se excluye el área de reparto 9) y que el PEC vigente, sin excluir el área de reparto 9 es de 37.048.233,39 € (frente a 31.049.798,87 € si se excluye el área de reparto 9).

Se hace una comparación del todo improcedente, estableciendo comparaciones con el total de cargas de urbanización propuesto en la solicitud de retasación originalmente formulada por el agente urbanizador (53.206.460,98 €), concluyendo según sus cálculos la errónea afirmación de incremento de un 43,39 %.

Es todo ello incorrecto, puesto que:

a) La retasación que ahora se somete a información pública no es la propuesta en 2008, sino que, partiendo de la solicitud inicial del agente urbanizador, sin embargo ésta se ha modificado, cambiando igualmente la propuesta de modificación del proyecto de urbanización, siendo fundamental la exclusión del área de reparto 9, lo que cambia la superficie del programa, con lo que el importe de 53.206.460,98 € es a fecha de hoy totalmente ajeno al expediente.

b) La cantidad resultado de retasación a adoptar es 44.551.143,03 €, (idéntica a la que resultaría de restar a los antes citados 53.206.460,98€ las cargas correspondientes al área de reparto 9 excluida del PAI, siendo que dicha cantidad se mantiene idéntica en la final propuesta de retasación, a pesar de las modificaciones a introducir en la modificación del proyecto de urbanización, porque el agente urbanizador renuncia al efecto de tal mantenimiento al cobro de parte del coste de las obras y al proporcional incremento de sus gastos de gestión), y la misma ha de compararse con la totalidad de las cargas del programa actualmente vigentes, esto es 44.558.091,17 €, previa detracción de las cargas correspondientes al área de reparto 9, (al efecto de comprar ámbitos equivalentes), de lo que resulta la cantidad de 37.345.021,73 €. Pues bien, el incremento desde un total de cargas vigente de 37.345.021,73 € a un total del cargas retasadas de 44.551.143,03€, es de un 19,30% (19,296).

Se propone **desestimar** la alegación.

Cuarta. Modificación del convenio urbanístico.

INFORME

Se reitera lo indicado en la contestación a la segunda alegación, en el convenio urbanístico se establecen los plazos de cómputo de las obras de urbanización, siendo necesaria la disponibilidad de la TOTALIDAD de los terrenos para una correcta ejecución.

Se propone **desestimar** la alegación.

6. UNISYSTEMS SAU (RE nº 2022001251 de 14/01/22).

Previa. Antecedentes de hecho.

INFORME





Ajuntament de Vila-real

La exposición de antecedentes no es exacta, ya que entre otros, no se está planteando una retasación del 43,39%, el interesado confunde el importe de las obras contemplado en el proyecto de urbanización con el importe de las cargas del programa, ni tampoco se modifica el reparto de cargas tras extraer del Programa la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9", que sigue siendo proporcionalmente el mismo, manteniendo el aprovechamiento tipo y la equidistribución de beneficios y cargas originales.

Se propone **desestimar** la alegación.

Primera. No cabe excluir del PAI el área de reparto 9.

INFORME

Es incierto el fundamento de la alegación, puesto que la exclusión de la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9" se funda en las dos modificaciones de planeamiento realizadas durante la tramitación del PAI, a lo que hay que añadir la dificultad de gestionar dicho ámbito consolidado por la edificación y la urbanización, surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada establecida en el Plan General, resultando más conveniente su desarrollo mediante actuaciones aisladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda. No puede aprobarse una retasación de cargas porque el incremento de costes deriva del incumplimiento de la responsabilidad del AU de ejecutar las obras y de la falta de diligencia del Ayuntamiento.

INFORME

Como conoce el interesado, por hacerlo constar en su escrito, el plazo de ejecución de las obras de urbanización comienza, conforme al convenio que regula las relaciones entre Ayuntamiento y Urbanizador, a contar desde la aprobación la última reparcelación de las unidades de ejecución que integran el PAI, lo que aún no se ha producido.

En relación con ello, es necesario reparar en el carácter complejo del Programa y, en particular, en el hecho de que las Unidades de Ejecución incluidas en el ámbito del mismo estén delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización.

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera. Subsidiariamente, vulneración del artículo 168.4 de la LUV. La retasación de cargas propuesta supera el límite del 20%.

INFORME

El expediente de retasación de cargas iniciado a solicitud del Agente Urbanizador en 2008 no ha terminado mediante resolución expresa, por lo que la continuación de la tramitación del correspondiente procedimiento obliga a que en el acto que ponga fin al mismo, resolver las cuestiones suscitadas durante tal tramitación, y no incumple el





Ajuntament de Vila-real

citado artículo. Los documentos deben recoger cuál sea el importe de la retasación al margen de cuál sea el repercutible en los propietarios para cumplir el límite legal.

Se afirma primeramente por el interesado que con la aprobación del proyecto de urbanización por medio de Resolución de Alcaldía nº 1.697 de 29 de junio de 2001 ya se habían incrementado las cargas de urbanización en un 20,08 %.

Respecto de esta afirmación debe señalarse que las cargas del programa fueron establecidas con la aprobación del proyecto de urbanización en el importe de 44.558.091,17€, (con los gastos de gestión y el beneficio de urbanizador incluidos). Hasta la aprobación del proyecto de urbanización las cargas tenían el carácter de preliminares y aproximadas, (Art. 32.D).2º de la LRAU), por únicamente existir un anteproyecto de urbanización con los contenidos básicos y esquemáticos establecidos en el art. 29.4, por remisión del art. 32.B), ambos de la LRAU, no pudiendo considerarse fijadas a ningún efecto hasta que se dispuso de un proyecto de urbanización completo que definiera las obras a ejecutar.

El interesado afirma que la retasación solicitada supone un incremento de cargas urbanísticas del 43,39 %, superando el máximo establecido legalmente en el 20%.

Es una afirmación incorrecta ya que la correcta comparación ha de realizarse entre 44.551.143,03 € (total cargas retasadas, con área de reparto 9 excluida) y 37.345.021,73 € (total cargas vigentes, pero excluyendo las correspondientes al área de reparto 9).

Para mayor claridad indicar que la totalidad de las cargas vigentes, sin excluir el área de reparto 9 es de 44.558.091,17 € (frente a 37.345.021,73 € si se excluye el área de reparto 9) y que el PEC vigente, sin excluir el área de reparto 9 es de 37.048.233,39 € (frente a 31.049.798,87 € si se excluye el área de reparto 9).

Se hace una comparación del todo improcedente, estableciendo comparaciones con el total de cargas de urbanización propuesto en la solicitud de retasación originalmente formulada por el agente urbanizador (53.206.460,98 €), concluyendo según sus cálculos la errónea afirmación de incremento de un 43,39 %.

Es todo ello incorrecto, puesto que:

a) La retasación que ahora se somete a información pública no es la propuesta en 2008, sino que, partiendo de la solicitud inicial del agente urbanizador, sin embargo ésta se ha modificado, cambiando igualmente la propuesta de modificación del proyecto de urbanización, siendo fundamental la exclusión del área de reparto 9, lo que cambia la superficie del programa, con lo que el importe de 53.206.460,98 € es a fecha de hoy totalmente ajeno al expediente.

b) La cantidad resultado de retasación a adoptar es 44.551.143,03 €, (idéntica a la que resultaría de restar a los antes citados 53.206.460,98€ las cargas correspondientes al área de reparto 9 excluida del PAI, siendo que dicha cantidad se mantiene idéntica en la final propuesta de retasación, a pesar de las modificaciones a introducir en la modificación del proyecto de urbanización, porque el agente urbanizador renuncia al efecto de tal mantenimiento al cobro de parte del coste de las obras y al proporcional incremento de sus gastos de gestión), y la misma ha de compararse con la totalidad de las cargas del programa actualmente vigentes, esto es 44.558.091,17 €, previa detracción de las cargas correspondientes al área de reparto 9, (al efecto de comprar ámbitos equivalentes), de lo que resulta la cantidad





Ajuntament de Vila-real

de 37.345.021,73 €. Pues bien, el incremento desde un total de cargas vigente de 37.345.021,73 € a un total del cargas retasadas de 44.551.143,03€, es de un 19,30% (19,296).

Se propone **desestimar** la alegación.

Cuarta. Modificación del convenio urbanístico.

INFORME

Se reitera lo indicado en la contestación a la segunda alegación, en el convenio urbanístico se establecen los plazos de cómputo de las obras de urbanización, siendo necesaria la disponibilidad de la TOTALIDAD de los terrenos para una correcta ejecución.

Se propone **desestimar** la alegación.

7. KRION SOLID SURFACE SAU (RE nº 2022001252 de 14/01/22).

Previa. Antecedentes de hecho.

INFORME

La exposición de antecedentes no es exacta, ya que entre otros, no se está planteando una retasación del 43,39%, el interesado confunde el importe de las obras contemplado en el proyecto de urbanización con el importe de las cargas del programa, ni tampoco se modifica el reparto de cargas tras extraer del Programa la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9", que sigue siendo proporcionalmente el mismo, manteniendo el aprovechamiento tipo y la equidistribución de beneficios y cargas originales.

Se propone **desestimar** la alegación.

Primera. No cabe excluir del PAI el área de reparto 9.

INFORME

Es incierto el fundamento de la alegación, puesto que la exclusión de la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9" se funda en las dos modificaciones de planeamiento realizadas durante la tramitación del PAI, a lo que hay que añadir la dificultad de gestionar dicho ámbito consolidado por la edificación y la urbanización, surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada establecida en el Plan General, resultando más conveniente su desarrollo mediante actuaciones aisladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda. No puede aprobarse una retasación de cargas porque el incremento de costes deriva del incumplimiento de la responsabilidad del AU de ejecutar las obras y de la falta de diligencia del Ayuntamiento.

INFORME

Como conoce el interesado, por hacerlo constar en su escrito, el plazo de ejecución de las obras de urbanización comienza, conforme al convenio que regula las relaciones entre Ayuntamiento y Urbanizador, a contar desde la aprobación la última





Ajuntament de Vila-real

reparcelación de las unidades de ejecución que integran el PAI, lo que aún no se ha producido.

En relación con ello, es necesario reparar en el carácter complejo del Programa y, en particular, en el hecho de que las Unidades de Ejecución incluidas en el ámbito del mismo estén delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización.

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera. Subsidiariamente, vulneración del artículo 168.4 de la LUV. La retasación de cargas propuesta supera el límite del 20%.

INFORME

El expediente de retasación de cargas iniciado a solicitud del Agente Urbanizador en 2008 no ha terminado mediante resolución expresa, por lo que la continuación de la tramitación del correspondiente procedimiento obliga a que en el acto que ponga fin al mismo, resolver las cuestiones suscitadas durante tal tramitación, y no incumple el citado artículo. Los documentos deben recoger cuál sea el importe de la retasación al margen de cuál sea el repercutible en los propietarios para cumplir el límite legal.

Se afirma primeramente por el interesado que con la aprobación del proyecto de urbanización por medio de Resolución de Alcaldía nº 1.697 de 29 de junio de 2001 ya se habían incrementado las cargas de urbanización en un 20,08 %.

Respecto de esta afirmación debe señalarse que las cargas del programa fueron establecidas con la aprobación del proyecto de urbanización en el importe de 44.558.091,17€, (con los gastos de gestión y el beneficio de urbanizador incluidos). Hasta la aprobación del proyecto de urbanización las cargas tenían el carácter de preliminares y aproximadas, (Art. 32.D).2º de la LRAU), por únicamente existir un anteproyecto de urbanización con los contenidos básicos y esquemáticos establecidos en el art. 29.4, por remisión del art. 32.B), ambos de la LRAU, no pudiendo considerarse fijadas a ningún efecto hasta que se dispuso de un proyecto de urbanización completo que definiera las obras a ejecutar.

El interesado afirma que la retasación solicitada supone un incremento de cargas urbanísticas del 43,39 %, superando el máximo establecido legalmente en el 20%.

Es una afirmación incorrecta ya que la correcta comparación ha de realizarse entre 44.551.143,03 € (total cargas retasadas, con área de reparto 9 excluida) y 37.345.021,73 € (total cargas vigentes, pero excluyendo las correspondientes al área de reparto 9).

Para mayor claridad indicar que la totalidad de las cargas vigentes, sin excluir el área de reparto 9 es de 44.558.091,17 € (frente a 37.345.021,73 € si se excluye el área de reparto 9) y que el PEC vigente, sin excluir el área de reparto 9 es de 37.048.233,39 € (frente a 31.049.798,87 € si se excluye el área de reparto 9).

Se hace una comparación del todo improcedente, estableciendo comparaciones con el total de cargas de urbanización propuesto en la solicitud de retasación





Ajuntament de Vila-real

originalmente formulada por el agente urbanizador (53.206.460,98 €), concluyendo según sus cálculos la errónea afirmación de incremento de un 43,39 %.

Es todo ello incorrecto, puesto que:

a) La retasación que ahora se somete a información pública no es la propuesta en 2008, sino que, partiendo de la solicitud inicial del agente urbanizador, sin embargo ésta se ha modificado, cambiando igualmente la propuesta de modificación del proyecto de urbanización, siendo fundamental la exclusión del área de reparto 9, lo que cambia la superficie del programa, con lo que el importe de 53.206.460,98 € es a fecha de hoy totalmente ajeno al expediente.

b) La cantidad resultado de retasación a adoptar es 44.551.143,03 €, (idéntica a la que resultaría de restar a los antes citados 53.206.460,98€ las cargas correspondientes al área de reparto 9 excluida del PAI, siendo que dicha cantidad se mantiene idéntica en la final propuesta de retasación, a pesar de las modificaciones a introducir en la modificación del proyecto de urbanización, porque el agente urbanizador renuncia al efecto de tal mantenimiento al cobro de parte del coste de las obras y al proporcional incremento de sus gastos de gestión), y la misma ha de compararse con la totalidad de las cargas del programa actualmente vigentes, esto es 44.558.091,17 €, previa detracción de las cargas correspondientes al área de reparto 9, (al efecto de comprar ámbitos equivalentes), de lo que resulta la cantidad de 37.345.021,73 €. Pues bien, el incremento desde un total de cargas vigente de 37.345.021,73 € a un total del cargas retasadas de 44.551.143,03€, es de un 19,30% (19,296).

Se propone **desestimar** la alegación.

Cuarta. Modificación del convenio urbanístico.

INFORME

Se reitera lo indicado en la contestación a la segunda alegación, en el convenio urbanístico se establecen los plazos de cómputo de las obras de urbanización, siendo necesaria la disponibilidad de la TOTALIDAD de los terrenos para una correcta ejecución.

Se propone **desestimar** la alegación.

10. INMOBLES GARCÍA SARRIÓN SL. (RE nº 2022001970 de 21/01/22).

Previa. Antecedentes de hecho.

INFORME

La exposición de antecedentes no es exacta, ya que entre otros, no se está planteando una retasación del 43,39%, el interesado confunde el importe de las obras contemplado en el proyecto de urbanización con el importe de las cargas del programa, ni tampoco se modifica el reparto de cargas tras extraer del Programa la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9", que sigue siendo proporcionalmente el mismo, manteniendo el aprovechamiento tipo y la equidistribución de beneficios y cargas originales.

Se propone **desestimar** la alegación.

Primera. Vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas al excluir del PAI el Área de Reparto 9.





Ajuntament de Vila-real

INFORME

Es incierto el fundamento de la alegación, puesto que la exclusión de la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9" se funda en las dos modificaciones de planeamiento realizadas durante la tramitación del PAI, a lo que hay que añadir la dificultad de gestionar dicho ámbito consolidado por la edificación y la urbanización, surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada establecida en el Plan General, resultando más conveniente su desarrollo mediante actuaciones aisladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda. Improcedencia de retasación de cargas a cargo de los propietarios del ámbito del PAI, porque el incremento de costes deriva del incumplimiento de la responsabilidad del AU de ejecutar las obras y de la falta de diligencia del Ayuntamiento.

INFORME

Como conoce el interesado, por hacerlo constar en su escrito, el plazo de ejecución de las obras de urbanización comienza, conforme al convenio que regula las relaciones entre Ayuntamiento y Urbanizador, a contar desde la aprobación la última reparcelación de las unidades de ejecución que integran el PAI, lo que aún no se ha producido.

En relación con ello, es necesario reparar en el carácter complejo del Programa y, en particular, en el hecho de que las Unidades de Ejecución incluidas en el ámbito del mismo estén delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización.

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera. Vulneración del art. 168.4 de la LUV. La Retasación de Cargas supera el límite del 20%.

INFORME

El expediente de retasación de cargas iniciado a solicitud del Agente Urbanizador en 2008 no ha terminado mediante resolución expresa, por lo que la continuación de la tramitación del correspondiente procedimiento obliga a que en el acto que ponga fin al mismo, resolver las cuestiones suscitadas durante tal tramitación, y no incumple el citado artículo. Los documentos deben recoger cuál sea el importe de la retasación al margen de cuál sea el repercutible en los propietarios para cumplir el límite legal.

Se afirma primeramente por el interesado que con la aprobación del proyecto de urbanización por medio de Resolución de Alcaldía nº 1.697 de 29 de junio de 2001 ya se habían incrementado las cargas de urbanización en un 20,08 %.

Respecto de esta afirmación debe señalarse que las cargas del programa fueron establecidas con la aprobación del proyecto de urbanización en el importe de 44.558.091,17€, (con los gastos de gestión y el beneficio de urbanizador incluidos). Hasta la aprobación del proyecto de urbanización las cargas tenían el carácter de preliminares y aproximadas, (Art. 32.D).2º de la LRAU), por únicamente existir un





Ajuntament de Vila-real

anteproyecto de urbanización con los contenidos básicos y esquemáticos establecidos en el art. 29.4, por remisión del art. 32.B), ambos de la LRAU, no pudiendo considerarse fijadas a ningún efecto hasta que se dispuso de un proyecto de urbanización completo que definiera las obras a ejecutar.

El interesado afirma que la retasación solicitada supone un incremento de cargas urbanísticas del 43,39 %, superando el máximo establecido legalmente en el 20%.

Es una afirmación incorrecta ya que la correcta comparación ha de realizarse entre 44.551.143,03 € (total cargas retasadas, con área de reparto 9 excluida) y 37.345.021,73 € (total cargas vigentes, pero excluyendo las correspondientes al área de reparto 9).

Para mayor claridad indicar que la totalidad de las cargas vigentes, sin excluir el área de reparto 9 es de 44.558.091,17 € (frente a 37.345.021,73 € si se excluye el área de reparto 9) y que el PEC vigente, sin excluir el área de reparto 9 es de 37.048.233,39 € (frente a 31.049.798,87 € si se excluye el área de reparto 9).

Se hace una comparación del todo improcedente, estableciendo comparaciones con el total de cargas de urbanización propuesto en la solicitud de retasación originalmente formulada por el agente urbanizador (53.206.460,98 €), concluyendo según sus cálculos la errónea afirmación de incremento de un 43,39 %.

Es todo ello incorrecto, puesto que:

a) La retasación que ahora se somete a información pública no es la propuesta en 2008, sino que, partiendo de la solicitud inicial del agente urbanizador, sin embargo ésta se ha modificado, cambiando igualmente la propuesta de modificación del proyecto de urbanización, siendo fundamental la exclusión del área de reparto 9, lo que cambia la superficie del programa, con lo que el importe de 53.206.460,98 € es a fecha de hoy totalmente ajeno al expediente.

b) La cantidad resultado de retasación a adoptar es 44.551.143,03 €, (idéntica a la que resultaría de restar a los antes citados 53.206.460,98€ las cargas correspondientes al área de reparto 9 excluida del PAI, siendo que dicha cantidad se mantiene idéntica en la final propuesta de retasación, a pesar de las modificaciones a introducir en la modificación del proyecto de urbanización, porque el agente urbanizador renuncia al efecto de tal mantenimiento al cobro de parte del coste de las obras y al proporcional incremento de sus gastos de gestión), y la misma ha de compararse con la totalidad de las cargas del programa actualmente vigentes, esto es 44.558.091,17 €, previa detracción de las cargas correspondientes al área de reparto 9, (al efecto de comprar ámbitos equivalentes), de lo que resulta la cantidad de 37.345.021,73 €. Pues bien, el incremento desde un total de cargas vigente de 37.345.021,73 € a un total del cargas retasadas de 44.551.143,03€, es de un 19,30% (19,296).

Se propone **desestimar** la alegación.

Cuarta. Vulneración en la Retasación de Cargas: Se incluyen en la retasación obras de urbanización ya ejecutadas por los distintos propietarios del ámbito del PAI.

INFORME

La retasación de cargas se realiza en base a un proyecto de urbanización modificado que define las obras que se deben ejecutar, incluyendo las ejecutadas, todas ellas se





Ajuntament de Vila-real

valoran en base a los cuadros de precios incluidos en el proyecto de urbanización aprobado en 2001, añadiendo las nuevas partidas por nuevos materiales incluidos como consecuencia de los cambios normativos y avance de la tecnología. Por tanto, no se realiza, como indica el interesado, de modo global aplicando un porcentaje sin más.

Cabe recordar que las obras realizadas con licencia municipal recogían como requisito: “Las obras objeto de la licencia no podrán interferir, impedir, limitar o menoscabar las de urbanización que tiene encomendadas URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A. por el Ayuntamiento de Vila-real. El propietario de las obras debe renunciar, por escrito y antes de empezar la ejecución de las mismas, a cualquier indemnización que le pudiera corresponder por razón de las obras que se autoricen, para el caso de que éstas no resulten compatibles con las que debe ejecutar URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A. para cumplir las determinaciones del Programa.”

Se propone **desestimar** la alegación.

11. CHUMILLAS TECHNOLOGY SL. (RE nº 2022002033 de 21/01/22).

Previa. Antecedentes de hecho.

INFORME

La exposición de antecedentes no es exacta, ya que entre otros, no se está planteando una retasación del 43,39%, el interesado confunde el importe de las obras contemplado en el proyecto de urbanización con el importe de las cargas del programa, ni tampoco se modifica el reparto de cargas tras extraer del Programa la unidad de ejecución “Área de reparto nº 9”, que sigue siendo proporcionalmente el mismo, manteniendo el aprovechamiento tipo y la equidistribución de beneficios y cargas originales.

Se propone **desestimar** la alegación.

Primera. Vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas al excluir del PAI el área de reparto 9.

INFORME

Es incierto el fundamento de la alegación, puesto que la exclusión de la unidad de ejecución “Área de reparto nº 9” se funda en las dos modificaciones de planeamiento realizadas durante la tramitación del PAI, a lo que hay que añadir la dificultad de gestionar dicho ámbito consolidado por la edificación y la urbanización, surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada establecida en el Plan General, resultando más conveniente su desarrollo mediante actuaciones aisladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de “Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs”.

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda. Improcedencia de retasación de cargas a cargo de los propietarios del ámbito del PAI, porque el incremento de costes deriva del incumplimiento de la responsabilidad del AU de ejecutar las obras y de la falta de diligencia del Ayuntamiento.

INFORME





Ajuntament de Vila-real

Como conoce el interesado, por hacerlo constar en su escrito, el plazo de ejecución de las obras de urbanización comienza, conforme al convenio que regula las relaciones entre Ayuntamiento y Urbanizador, a contar desde la aprobación la última reparcelación de las unidades de ejecución que integran el PAI, lo que aún no se ha producido.

En relación con ello, es necesario reparar en el carácter complejo del Programa y, en particular, en el hecho de que las Unidades de Ejecución incluidas en el ámbito del mismo estén delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización.

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera. Vulneración del art. 168.4 de la LUV. La Retasación de Cargas supera el límite del 20%.

INFORME

El expediente de retasación de cargas iniciado a solicitud del Agente Urbanizador en 2008 no ha terminado mediante resolución expresa, por lo que la continuación de la tramitación del correspondiente procedimiento obliga a que en el acto que ponga fin al mismo, resolver las cuestiones suscitadas durante tal tramitación, y no incumple el citado artículo. Los documentos deben recoger cuál sea el importe de la retasación al margen de cuál sea el repercutible en los propietarios para cumplir el límite legal.

Se afirma primeramente por el interesado que con la aprobación del proyecto de urbanización por medio de Resolución de Alcaldía nº 1.697 de 29 de junio de 2001 ya se habían incrementado las cargas de urbanización en un 20,08 %.

Respecto de esta afirmación debe señalarse que las cargas del programa fueron establecidas con la aprobación del proyecto de urbanización en el importe de 44.558.091,17€, (con los gastos de gestión y el beneficio de urbanizador incluidos). Hasta la aprobación del proyecto de urbanización las cargas tenían el carácter de preliminares y aproximadas, (Art. 32.D).2º de la LRAU), por únicamente existir un anteproyecto de urbanización con los contenidos básicos y esquemáticos establecidos en el art. 29.4, por remisión del art. 32.B), ambos de la LRAU, no pudiendo considerarse fijadas a ningún efecto hasta que se dispuso de un proyecto de urbanización completo que definiera las obras a ejecutar.

El interesado afirma que la retasación solicitada supone un incremento de cargas urbanísticas del 43,39 %, superando el máximo establecido legalmente en el 20%.

Es una afirmación incorrecta ya que la correcta comparación ha de realizarse entre 44.551.143,03 € (total cargas retasadas, con área de reparto 9 excluida) y 37.345.021,73 € (total cargas vigentes, pero excluyendo las correspondientes al área de reparto 9).

Para mayor claridad indicar que la totalidad de las cargas vigentes, sin excluir el área de reparto 9 es de 44.558.091,17 € (frente a 37.345.021,73 € si se excluye el área de reparto 9) y que el PEC vigente, sin excluir el área de reparto 9 es de 37.048.233,39 € (frente a 31.049.798,87 € si se excluye el área de reparto 9).





Ajuntament de Vila-real

Se hace una comparación del todo improcedente, estableciendo comparaciones con el total de cargas de urbanización propuesto en la solicitud de retasación originalmente formulada por el agente urbanizador (53.206.460,98 €), concluyendo según sus cálculos la errónea afirmación de incremento de un 43,39 %.

Es todo ello incorrecto, puesto que:

a) La retasación que ahora se somete a información pública no es la propuesta en 2008, sino que, partiendo de la solicitud inicial del agente urbanizador, sin embargo ésta se ha modificado, cambiando igualmente la propuesta de modificación del proyecto de urbanización, siendo fundamental la exclusión del área de reparto 9, lo que cambia la superficie del programa, con lo que el importe de 53.206.460,98 € es a fecha de hoy totalmente ajeno al expediente.

b) La cantidad resultado de retasación a adoptar es 44.551.143,03 €, (idéntica a la que resultaría de restar a los antes citados 53.206.460,98€ las cargas correspondientes al área de reparto 9 excluida del PAI, siendo que dicha cantidad se mantiene idéntica en la final propuesta de retasación, a pesar de las modificaciones a introducir en la modificación del proyecto de urbanización, porque el agente urbanizador renuncia al efecto de tal mantenimiento al cobro de parte del coste de las obras y al proporcional incremento de sus gastos de gestión), y la misma ha de compararse con la totalidad de las cargas del programa actualmente vigentes, esto es 44.558.091,17 €, previa detracción de las cargas correspondientes al área de reparto 9, (al efecto de comprar ámbitos equivalentes), de lo que resulta la cantidad de 37.345.021,73 €. Pues bien, el incremento desde un total de cargas vigente de 37.345.021,73 € a un total del cargas retasadas de 44.551.143,03€, es de un 19,30% (19,296).

Se propone **desestimar** la alegación

Cuarta. Vulneración en la Retasación de Cargas: Se incluyen en la retasación obras de urbanización ya ejecutadas por los distintos propietarios del ámbito del PAI.

INFORME

La retasación de cargas se realiza en base a un proyecto de urbanización modificado que define las obras que se deben ejecutar, incluyendo las ejecutadas, todas ellas se valoran en base a los cuadros de precios incluidos en el proyecto de urbanización aprobado en 2001, añadiendo las nuevas partidas por nuevos materiales incluidos como consecuencia de los cambios normativos y avance de la tecnología. Por tanto, no se realiza, como indica el interesado, de modo global aplicando un porcentaje sin más.

Cabe recordar que las obras realizadas con licencia municipal recogían como requisito: "Las obras objeto de la licencia no podrán interferir, impedir, limitar o menoscabar las de urbanización que tiene encomendadas URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A. por el Ayuntamiento de Vila-real. El propietario de las obras debe renunciar, por escrito y antes de empezar la ejecución de las mismas, a cualquier indemnización que le pudiera corresponder por razón de las obras que se autoricen, para el caso de que éstas no resulten compatibles con las que debe ejecutar URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A. para cumplir las determinaciones del Programa."

Se propone **desestimar** la alegación.





12. DAVILAU SL (RE nº 2022002035 de 21/01/22).

Previa. Antecedentes de hecho.

INFORME

La exposición de antecedentes no es exacta, ya que entre otros, no se está planteando una retasación del 43,39%, el interesado confunde el importe de las obras contemplado en el proyecto de urbanización con el importe de las cargas del programa, ni tampoco se modifica el reparto de cargas tras extraer del Programa la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9", que sigue siendo proporcionalmente el mismo, manteniendo el aprovechamiento tipo y la equidistribución de beneficios y cargas originales.

Se propone **desestimar** la alegación.

Primera. Vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas al excluir del PAI el área de reparto 9.

INFORME

Es incierto el fundamento de la alegación, puesto que la exclusión de la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9" se funda en las dos modificaciones de planeamiento realizadas durante la tramitación del PAI, a lo que hay que añadir la dificultad de gestionar dicho ámbito consolidado por la edificación y la urbanización, surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada establecida en el Plan General, resultando más conveniente su desarrollo mediante actuaciones aisladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda. Improcedencia de retasación de cargas a cargo de los propietarios del ámbito del PAI, porque el incremento de costes deriva del incumplimiento de la responsabilidad del AU de ejecutar las obras y de la falta de diligencia del Ayuntamiento.

INFORME

Como conoce el interesado, por hacerlo constar en su escrito, el plazo de ejecución de las obras de urbanización comienza, conforme al convenio que regula las relaciones entre Ayuntamiento y Urbanizador, a contar desde la aprobación la última reparcelación de las unidades de ejecución que integran el PAI, lo que aún no se ha producido.

En relación con ello, es necesario reparar en el carácter complejo del Programa y, en particular, en el hecho de que las Unidades de Ejecución incluidas en el ámbito del mismo estén delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización.

Se propone **desestimar** la alegación.





Tercera. Vulneración del art. 168.4 de la LUV. La Retasación de Cargas supera el límite del 20%.

INFORME

El expediente de retasación de cargas iniciado a solicitud del Agente Urbanizador en 2008 no ha terminado mediante resolución expresa, por lo que la continuación de la tramitación del correspondiente procedimiento obliga a que en el acto que ponga fin al mismo, resolver las cuestiones suscitadas durante tal tramitación, y no incumple el citado artículo. Los documentos deben recoger cuál sea el importe de la retasación al margen de cuál sea el repercutible en los propietarios para cumplir el límite legal.

Se afirma primeramente por el interesado que con la aprobación del proyecto de urbanización por medio de Resolución de Alcaldía nº 1.697 de 29 de junio de 2001 ya se habían incrementado las cargas de urbanización en un 20,08 %.

Respecto de esta afirmación debe señalarse que las cargas del programa fueron establecidas con la aprobación del proyecto de urbanización en el importe de 44.558.091,17€, (con los gastos de gestión y el beneficio de urbanizador incluidos). Hasta la aprobación del proyecto de urbanización las cargas tenían el carácter de preliminares y aproximadas, (Art. 32.D).2º de la LRAU), por únicamente existir un anteproyecto de urbanización con los contenidos básicos y esquemáticos establecidos en el art. 29.4, por remisión del art. 32.B), ambos de la LRAU, no pudiendo considerarse fijadas a ningún efecto hasta que se dispuso de un proyecto de urbanización completo que definiera las obras a ejecutar.

El interesado afirma que la retasación solicitada supone un incremento de cargas urbanísticas del 43,39 %, superando el máximo establecido legalmente en el 20%.

Es una afirmación incorrecta ya que la correcta comparación ha de realizarse entre 44.551.143,03 € (total cargas retasadas, con área de reparto 9 excluida) y 37.345.021,73 € (total cargas vigentes, pero excluyendo las correspondientes al área de reparto 9).

Para mayor claridad indicar que la totalidad de las cargas vigentes, sin excluir el área de reparto 9 es de 44.558.091,17 € (frente a 37.345.021,73 € si se excluye el área de reparto 9) y que el PEC vigente, sin excluir el área de reparto 9 es de 37.048.233,39 € (frente a 31.049.798,87 € si se excluye el área de reparto 9).

Se hace una comparación del todo improcedente, estableciendo comparaciones con el total de cargas de urbanización propuesto en la solicitud de retasación originalmente formulada por el agente urbanizador (53.206.460,98 €), concluyendo según sus cálculos la errónea afirmación de incremento de un 43,39 %.

Es todo ello incorrecto, puesto que:

a) La retasación que ahora se somete a información pública no es la propuesta en 2008, sino que, partiendo de la solicitud inicial del agente urbanizador, sin embargo ésta se ha modificado, cambiando igualmente la propuesta de modificación del proyecto de urbanización, siendo fundamental la exclusión del área de reparto 9, lo que cambia la superficie del programa, con lo que el importe de 53.206.460,98 € es a fecha de hoy totalmente ajeno al expediente.

b) La cantidad resultado de retasación a adoptar es 44.551.143,03 €, (idéntica a la que resultaría de restar a los antes citados 53.206.460,98€ las cargas





Ajuntament de Vila-real

correspondientes al área de reparto 9 excluida del PAI, siendo que dicha cantidad se mantiene idéntica en la final propuesta de retasación, a pesar de las modificaciones a introducir en la modificación del proyecto de urbanización, porque el agente urbanizador renuncia al efecto de tal mantenimiento al cobro de parte del coste de las obras y al proporcional incremento de sus gastos de gestión), y la misma ha de compararse con la totalidad de las cargas del programa actualmente vigentes, esto es 44.558.091,17 €, previa detracción de las cargas correspondientes al área de reparto 9, (al efecto de comprar ámbitos equivalentes), de lo que resulta la cantidad de 37.345.021,73 €. Pues bien, el incremento desde un total de cargas vigente de 37.345.021,73 € a un total del cargas retasadas de 44.551.143,03€, es de un 19,30% (19,296).

Se propone **desestimar** la alegación.

Cuarta. Vulneración en la Retasación de Cargas: Se incluyen en la retasación obras de urbanización ya ejecutadas por los distintos propietarios del ámbito del PAI.

INFORME

La retasación de cargas se realiza en base a un proyecto de urbanización modificado que define las obras que se deben ejecutar, incluyendo las ejecutadas, todas ellas se valoran en base a los cuadros de precios incluidos en el proyecto de urbanización aprobado en 2001, añadiendo las nuevas partidas por nuevos materiales incluidos como consecuencia de los cambios normativos y avance de la tecnología. Por tanto, no se realiza, como indica el interesado, de modo global aplicando un porcentaje sin más.

Cabe recordar que las obras realizadas con licencia municipal recogían como requisito: "Las obras objeto de la licencia no podrán interferir, impedir, limitar o menoscabar las de urbanización que tiene encomendadas URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A. por el Ayuntamiento de Vila-real. El propietario de las obras debe renunciar, por escrito y antes de empezar la ejecución de las mismas, a cualquier indemnización que le pudiera corresponder por razón de las obras que se autoricen, para el caso de que éstas no resulten compatibles con las que debe ejecutar URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A. para cumplir las determinaciones del Programa."

Se propone **desestimar** la alegación.

13. ZSCHIMMER SCHWARZ ESPAÑA SLU (RE nº 2022002062 de 23/01/22).

Previa. Antecedentes de hecho.

INFORME

La exposición de antecedentes no es exacta, ya que entre otros, no se está planteando una retasación del 43,39%, el interesado confunde el importe de las obras contemplado en el proyecto de urbanización con el importe de las cargas del programa, ni tampoco se modifica el reparto de cargas tras extraer del Programa la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9", que sigue siendo proporcionalmente el mismo, manteniendo el aprovechamiento tipo y la equidistribución de beneficios y cargas originales.

Se propone **desestimar** la alegación.





Ajuntament de Vila-real

Primera. Vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas al excluir del PAI el área de reparto 9.

INFORME

Es incierto el fundamento de la alegación, puesto que la exclusión de la unidad de ejecución "Área de reparto nº 9" se funda en las dos modificaciones de planeamiento realizadas durante la tramitación del PAI, a lo que hay que añadir la dificultad de gestionar dicho ámbito consolidado por la edificación y la urbanización, surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada establecida en el Plan General, resultando más conveniente su desarrollo mediante actuaciones aisladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda. Improcedencia de retasación de cargas a cargo de los propietarios del ámbito del PAI, porque el incremento de costes deriva del incumplimiento de la responsabilidad del AU de ejecutar las obras y de la falta de diligencia del Ayuntamiento.

INFORME

Como conoce el interesado, por hacerlo constar en su escrito, el plazo de ejecución de las obras de urbanización comienza, conforme al convenio que regula las relaciones entre Ayuntamiento y Urbanizador, a contar desde la aprobación la última reparcelación de las unidades de ejecución que integran el PAI, lo que aún no se ha producido.

En relación con ello, es necesario reparar en el carácter complejo del Programa y, en particular, en el hecho de que las Unidades de Ejecución incluidas en el ámbito del mismo estén delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización.

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera. Vulneración del art. 168.4 de la LUV. La Retasación de Cargas supera el límite del 20%.

INFORME

Se afirma primeramente por el interesado que con la aprobación del proyecto de urbanización por medio de Resolución de Alcaldía nº 1.697 de 29 de junio de 2001 ya se habían incrementado las cargas de urbanización.

Respecto de esta afirmación debe señalarse que las cargas del programa fueron establecidas con la aprobación del proyecto de urbanización en el importe de 44.558.091,17 €, (con los gastos de gestión y el beneficio de urbanizador incluidos). Hasta la aprobación del proyecto de urbanización las cargas tenían el carácter de preliminares y aproximadas, (Art. 32.D).2º LRAU), por únicamente existir un anteproyecto de urbanización con los contenidos básicos y esquemáticos establecidos en el art. 29.4, por remisión del art. 32.B), ambos de la LRAU, no pudiendo considerarse fijadas a ningún efecto hasta que se dispuso de un proyecto de urbanización completo que definiera las obras a ejecutar.





Ajuntament de Vila-real

Continua la alegante afirmando que la retasación solicitada supone un incremento de cargas urbanísticas superior al máximo establecido legalmente en el 20 %.

De nuevo se trata de una afirmación incorrecta atendido que la correcta comparación ha de realizarse entre 44.551.143,03 € (total cargas retasadas, con área de reparto 9 excluida) y 37.345.021,73 € (total cargas vigentes, pero excluyendo las correspondientes al área de reparto 9).

Para mayor claridad indicar que la totalidad de las cargas vigentes, sin excluir el área de reparto 9 es de 44.558.091,17 € (frente a 37.345.021,73 € si se excluye el área de reparto 9) y que el PEC vigente, sin excluir el área de reparto 9 es de 37.048.233,39 € (frente a 31.049.798,87 € si se excluye el área de reparto 9).

Se hace una comparación del todo improcedente, estableciendo comparaciones con el total de cargas de urbanización propuesto en la solicitud de retasación originalmente formulada por el agente urbanizador (53.206.460,98 €).

Es todo ello incorrecto, puesto que:

a) la retasación que ahora se somete a información pública no es la propuesta en 2008, sino que, partiendo de la solicitud inicial del agente urbanizador, sin embargo ésta se ha modificado, cambiando igualmente la propuesta de modificación del proyecto de urbanización, siendo fundamental la exclusión del área de reparto 9, lo que cambia la superficie del programa, con lo que el importe de 53.206.460,98 € es a fecha de hoy totalmente ajeno al expediente;

b) La cantidad resultado de retasación a adoptar es 44.551.143,03 €, (idéntica a la que resultaría de restar a los antes comentados 53.206.460,98 € las cargas correspondientes al área de reparto 9 excluida del PAI, siendo que dicha cantidad se mantiene idéntica en la final propuesta de retasación, a pesar de las modificaciones a introducir en la modificación del proyecto de urbanización, porque el agente urbanizador renuncia al efecto de tal mantenimiento al cobro de parte del coste de las obras y al proporcional incremento de sus gastos de gestión)-, y la misma ha de compararse con la totalidad de las cargas del programa actualmente vigentes, esto es 44.558.091,17 €, previa detracción de las cargas correspondientes al área de reparto 9, (al efecto de comprar ámbitos equivalentes), de lo que resulta la cantidad de 37.345.021,73 €. Pues bien, el incremento desde un total de cargas vigente de 37.345.021,73 € a un total de cargas retasadas de 44.551.143,03 €, es de un 19,30% (19,296).

Se propone **desestimar** la alegación.

Cuarta. Vulneración en la Retasación de Cargas: Se incluyen en la retasación obras de urbanización ya ejecutadas por los distintos propietarios del ámbito del PAI.

INFORME

La retasación de cargas se realiza en base a un proyecto de urbanización modificado que define las obras que se deben ejecutar, incluyendo las ejecutadas, todas ellas se valoran en base a los cuadros de precios incluidos en el proyecto de urbanización aprobado en 2001, añadiendo las nuevas partidas por nuevos materiales incluidos como consecuencia de los cambios normativos y avance de la tecnología. Por tanto, no se realiza, como indica el interesado, de modo global aplicando un porcentaje sin más.

Cabe recordar que las obras realizadas con licencia municipal recogían como requisito: "Las obras objeto de la licencia no podrán interferir, impedir, limitar o menoscabar las de urbanización que tiene encomendadas URBANIZADORA PLANA





Ajuntament de Vila-real

BAIXA, S.A. por el Ayuntamiento de Vila-real. El propietario de las obras debe renunciar, por escrito y antes de empezar la ejecución de las mismas, a cualquier indemnización que le pudiera corresponder por razón de las obras que se autoricen, para el caso de que éstas no resulten compatibles con las que debe ejecutar URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A. para cumplir las determinaciones del Programa.”

Se propone **desestimar** la alegación.

Quinta. Cambio de titularidad de la finca registral 78111, adjudicada en Reparcelación de la UE I-27 expedida por el Ayuntamiento de Vila-real con fecha 5 de abril de 2019.

INFORME

Se propone **estimar** la alegación.

Sexta. Pago de los costes de las obras de urbanización ya ejecutadas por parte de ZSCHIMMER & SCHWARZ ESPAÑA SLU (antes SAU).

INFORME

En base al PROTOCOLO PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE I-27 suscrito en 1999 entre la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas SA (GYC) y la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución número I-27 del PGOU de Vila-real: “del pago de las cuotas a efectuar por los propietarios en el ámbito del PAI presentado por GYC, SA, se detraerá el importe de las obras efectuadas por la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución I-27 a los precios unitarios reflejados en el Proyecto de Urbanización presentado por el Urbanizador”.

Se propone **estimar parcialmente** la alegación **y la aprobación del informe aportado por el Agente Urbanizador** en fecha 26 de septiembre de 2011 (R.E. 27972), estableciendo la cuantía a descontar de las cuotas de urbanización del interesado en 72.749,59€ (sin IVA).”

8.- SERGIO MANUEL SEGURA MIRÓ: el agente urbanizador en su informe de fecha 2 de mayo de 2022, contesta esta alegación y las números 1 y 2 ya que las tres tienen un contenido sustancialmente análogo; habiéndose transcrito dicha contestación en el punto 1.- anterior, se da por reproducida la contestación para evitar innecesarias repeticiones. Y, así mismo, informa el arquitecto general municipal el 8 de julio de 2022 señalando:

“8. SERGIO MANUEL SEGURA MIRÓ (RE nº 2022001425 de 17/01/22).

Primera: Antecedentes que acreditan la nulidad de la retasación de cargas que se pretende.

INFORME

El interesado realiza un relato de antecedentes incierto e inexacto, pues sus parcelas resultantes se encuentran en el ámbito de Unidad de Ejecución I-1, manifestando inciertamente que su proyecto de reparcelación no ha sido aprobado ni inscrito en el Registro de la Propiedad.

Cabe precisar que los interesados no han pagado ninguna cuota de urbanización cuyo cobro no haya sido previamente autorizado administrativamente por este Ayuntamiento, por corresponder a obras de urbanización ejecutadas.





Ajuntament de Vila-real

El hecho de que el Urbanizador emplee parte de los gastos generales que le corresponden para sufragar obras de urbanización no se opone a la legislación urbanística de aplicación, lo único que no se puede modificar es el beneficio, en aplicación del art 67.3 LRAU, que se mantiene inalterado.

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda: Responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Vila-real e incumplimiento de plazos por parte del agente urbanizador.

INFORME

Con motivo de la primera propuesta de retasación de cargas del año 2008, ya se pusieron de manifiesto diversos factores que incidieron en el retraso de la ejecución del programa:

Los retrasos habidos en la ejecución del Programa se justifican por la complejidad del mismo: extensión del ámbito superficial de la actuación, condicionamiento de la ejecución de los tramos de obras a la aprobación de los correspondientes proyectos de reparcelación, las exigencias de las compañías suministradoras como consecuencia de los constantes cambios legislativos, y la realización de obras por otras administraciones públicas en el ámbito de actuación.

El cómputo del inicio del plazo de vigencia del PAI no es el de su adjudicación, ni el de la aprobación de los proyectos; conforme al Art. 29.5 de la LRAU, y sin perjuicio de la existencia de razones de interés público que justifiquen la no caducidad del Programa.

La retasación de cargas es obligación de los propietarios de los terrenos conforme al Art. 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y al Art. 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), vigente cuando se aprobó el correspondiente Programa.

El plazo para ejecutar la urbanización se computa a partir de la aprobación del proyecto de reparcelación, que es el instrumento mediante el que se convierten en dominio público los terrenos necesarios para ejecutar la obra de urbanización. Actualmente los proyectos de reparcelación no están aprobados en su totalidad.

El cómputo del inicio del plazo de vigencia del Programa no es el de su adjudicación, de acuerdo con el Art. 29.5 de la LRAU, todo ello sin perjuicio de que razones de interés público que justifiquen su no caducidad.

Las modificaciones realizadas en la obra y su repercusión económica en el presupuesto aprobado, tienen su fundamento legal en el Art. 168.4 de la Ley Urbanística Valenciana y en el Art. 389.2 del Reglamento que la desarrolla.

A estos factores hay que añadir los siguientes:

El Programa de Actuación Integrada (PAI) abarca una superficie de casi TRES MILLONES de metros cuadrados (2.875.897,07 m²s), en la que existía y existe un altísimo grado de consolidación, con una parcelación de tipo agrícola y minifundista que le otorga una gran complejidad.





Ajuntament de Vila-real

Debido a la parcelación en origen, las edificaciones de carácter industrial existentes se han asentado sobre la adición de pequeñas parcelas agrícolas, lo que ha dado origen a parcelas irregulares, que ha dificultado la redacción y aprobación de las reparcelaciones, al haber sido objeto de sucesivas etapas de alegaciones y modificaciones de los proyectos de reparcelación.

El ámbito del PAI está formado por dos ámbitos claramente diferenciados, separados por la autopista AP7:

1. Suelo urbano industrial comprendido entre las Ronda Industrial y la autopista AP7, que debido a su grado de consolidación, y a una modificación de la ordenación establecida por el Plan General, en tramitación en la Conselleria competente para su aprobación, hace inviable mantener su programación, y por tanto su reparcelación y urbanización tal y como está concebida en el PAI. Estas circunstancias facilitan su exclusión del PAI, propiciando la posibilidad de edificar y urbanizar a través de actuaciones aisladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".

En el año 2013 se aprobó la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior del área de reparto nº 9 del PGMOU relativa a la redelimitación de la unidad de ejecución "Área de Reparto nº 9" (UE-AR-9), modificando sus límites y superficie de la referida unidad de ejecución, excluyendo de la misma una superficie total de 17.400 m²s y creando una nueva ficha de planeamiento de la actuación aislada resultante de la modificación. En el informe de 10 de agosto de 2012, el que suscribe indicaba "Las dificultades surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada, fundamentalmente de la zona situada al Sur de la CV-20, ha impedido el desarrollo urbanístico de la zona urbana en todos estos doce años conforme a lo previsto en el Programa adjudicado", a su vez se mantiene la consideración de los beneficios reportados al Ayuntamiento, concretados en dos aspectos: (i) mantenimiento y ampliación de la actividad económica y (ii) posibilitar la ejecución parcial del planeamiento en una zona en la que por las determinaciones que el Plan General impone es de muy difícil gestión. Todo lo entonces dicho es predicable de la totalidad del suelo perteneciente a la UE-AR-9 incluida en el ámbito del PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda.

2. Suelo urbano industrial (unidades de ejecución 1 a 9, 69 a 72) y suelo urbanizable homologado industrial (unidades de ejecución I1 a I32) comprendido entre la autopista AP7 y el límite con el término municipal de Onda, que además de las dificultades expuestas con carácter general, para su completa urbanización requiere que estén aprobadas la totalidad de las unidades de ejecución. Esto es así fundamentalmente por dos motivos:

- a) **La obtención de los terrenos dotacionales incluidos en el ámbito del PAI, está necesariamente vinculada a la aprobación de la totalidad de las unidades de ejecución**, delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes, pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización. A lo que hay que añadir que la obtención de la dotación de zona verde (220.962,55 m²s) y del equipamiento educativo (88.471,16 m²s), se lleva a cabo vinculando un porcentaje de éstas





Ajuntament de Vila-real

dotaciones públicas a cada unidad de ejecución de suelo urbanizable homologado.

- b) La coherencia y la lógica de la propia obra urbanizadora, compleja en sí misma, por su magnitud, por la dispersión de las acometidas a las infraestructuras de conexión exteriores y por la consolidación existente, hace indispensable abordar las obras conjuntamente.

A todas las dificultades inherentes al desarrollo de un programa tan peculiar por extensión, consolidación, infraestructuras, modificación sustancial de la estructura de la propiedad, etc., como el que nos ocupa, hay que añadir los efectos de la crisis económica global, iniciada en 2008 y concluida en el año 2014. Sin embargo, la economía española tardó bastantes más años en recuperar los niveles previos a la crisis. Además, la salida de la crisis se produjo a costa de un crecimiento de la desigualdad. Esta crisis se enmarca dentro de la denominada Gran Recesión que afectó a la mayor parte de países del mundo, en especial a los países desarrollados.

El inicio de la crisis mundial supuso para España la aparición de otros problemas: la explosión de la burbuja inmobiliaria, la crisis bancaria de 2010 y la destrucción de empleo en España, y en especial en Vila-real. La drástica disminución del crédito a familias y pequeños empresarios por parte de los bancos y las cajas de ahorros, algunas políticas de gasto llevadas a cabo por el gobierno central, el elevado déficit público de las administraciones autonómicas y municipales, el deterioro de la productividad y la competitividad y la alta dependencia del petróleo también contribuyeron al agravamiento de la crisis. La crisis se extendió más allá de la economía para afectar a los ámbitos institucionales, políticos y sociales; y Vila-real y el desarrollo del PAI no han sido una excepción.

Y por si esto fuera poco, hay que añadir la crisis del covid sobrevenida en 2019 y que se ha extendido hasta el año en curso con las limitaciones de todo tipo que ha producido.

Todo ello ha incidido el mencionado cambio en la estructura parcelaria. Muchos pequeños propietarios se han visto obligados a deshacerse de sus propiedades para atender a otras necesidades, lo que ha conllevado la modificación de los proyectos de reparcelación no aprobados.

De acuerdo con lo expuesto no existe incumplimiento de plazos y por tanto responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento.

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera: Inexistencia de causa legal para la retasación de cargas, y en caso, responsabilidad del Ayuntamiento y agente urbanizador en la generación de dicho incremento, no debiendo imputarlo a los propietarios.

INFORME

El plazo para ejecutar la urbanización se computa, de acuerdo con el Convenio Urbanístico vigente, a partir de la aprobación del último proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución que integran el programa, que es el instrumento mediante el que se obtienen los terrenos calificados como dominio público necesarios para ejecutar la obra de urbanización. Actualmente los proyectos de reparcelación no están aprobados en su totalidad.





Ajuntament de Vila-real

La retasación de cargas es obligación de los propietarios de los terrenos conforme al Art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, y al Art. 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, vigente cuando se aprobó el correspondiente Programa.

La retasación de cargas se contempla en la aprobación del Programa, recogiendo en la Proposición Económico-Financiera.

Se propone **desestimar** la alegación.

Cuarta: Ante la propuesta de modificación del convenio urbanístico.

INFORME

No se modifica el régimen de plazos establecido en el convenio urbanístico del PAI respecto a la fase 3 "EJECUCIÓN DE LA OBRA".

Se propone **desestimar** la alegación."

9.- TODAGRÉS: alega la existencia de error en las cuotas de urbanización de Todagrés; así mismo, consideraciones técnicas que deben aclararse relativas a las instalaciones propuestas (red drenaje, sección del vial, red eléctrica de MT). Además, se refiere a dos aspectos (gastos y ubicación de servicios) que ya puso de manifiesto en las alegaciones presentadas en el 2009. El agente urbanizador en su informe de fecha 2 de mayo de 2022, contesta esta alegación en el sentido siguiente:

"1.- Hace referencia, en primer lugar, a la existencia de error en las cuotas de urbanización contempladas en el anexo de modificaciones de la memoria de retasación de cargas.

Efectivamente, la mercantil alegante pone de manifiesto que en las tablas expuestas al público como Anexo 1, no se ha consignado (en el apartado Costes de urbanización inicial) la cantidad correcta para la Unidad de ejecución AR-22, pues dicha unidad se vio afectada por la Resolución de la Alcaldía nº 3238 de 21 de noviembre de 2003, que estableció la reducción del fondo de influencia de infraestructuras generales a 100 metros de la fachada de la parcela al Camino de Miralcamp, por las especiales circunstancias que concurren respecto de la mercantil TODAGRES, S.A. En base a ello, se adoptó un criterio de ponderación por el que el aprovechamiento a considerar a efectos de reparto de cargas de urbanización se establecía en función de una parcela neta inferior a la real, lo que afectó a los costes de urbanización de la unidad, pues de asumir un total de 702.512,53€ (cantidad repartida en el anexo como costes iniciales) pasó a asumir 589.225,45€ de costes de urbanización para el total de la Unidad (cantidad que sí que ha sido tenida en cuenta en el proyecto de reparcelación aprobado). Se hace constar que, en lo que pudiera afectar al resto de unidades de ejecución integrantes del programa, la ponderación de costes derivada del fondo de influencia de 100 m. se regularizará en la cuenta de liquidación definitiva que se tramite.

*De los costes repercutidos en el proyecto de reparcelación aprobado e inscrito, le corresponde a la mercantil TODAGRES, S.A., por la aportación de la finca 57, una cantidad de **426.967,55€** (más IVA), referida a costes de urbanización propiamente dichos. Y así consta en el certificado emitido por este urbanizador que adjuntan como DOC.6.*

La confusión viene porque las tablas expuestas son las que ya fueron sometidas a información pública en 2009, sin actualizar, por lo que habrá que estar a las cantidades





Ajuntament de Vila-real

resultantes de los proyectos de reparcelación aprobados para determinar la cantidad resultante de la retasación de cargas planteada.

Por ello, en la portada del Anexo 1 se hacen constar las siguientes notas:

(Se acompañan estas tablas a efectos meramente informativos, pues no suponen modificación alguna respecto a la repercusión planteada en la retasación de cargas ya sometida a información pública, eliminando la correspondiente a la Unidad AR-9).

NOTA: La distribución de las cantidades, que no la suma o cantidad global de cargas, puede variar según resulte de los proyectos de reparcelación que sean finalmente aprobados.

Por lo que, tras su aprobación se actualizarán las cargas planteadas en la memoria de retasación de cargas para cada unidad de ejecución, a las resultantes de la Cuenta de Liquidación Provisional de los Proyectos de Reparcelación aprobados.

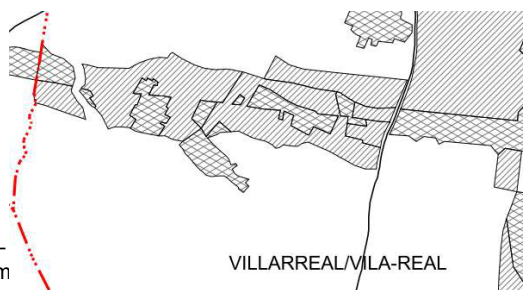
2.- La segunda de las alegaciones contenidas en el escrito que se ha identificado efectúa una serie de **consideraciones relativas a determinadas infraestructuras de servicios**, que se analizan detalladamente a continuación:

Red de drenaje

La propuesta se plantea con el fin de mantener el acceso viario a la industria en las cotas actuales, pues en el proyecto original, el vial Miralcamp-1, se establecía con una rasante única que suponía una diferencia de cotas respecto del acceso actual existente de 2,18 m. Se ha propuesto ajustar las rasantes de dicho viario, con el fin de mantener las cotas del terreno actual, lo cual implica la imposibilidad de ejecutar los colectores conforme a la solución del proyecto original. Se plantea modificar el diámetro del colector C-47 con el fin de permitir su ejecución y recogida de los caudales provenientes de los colectores C-44 y C-45, no como un simple ahorro como indica el alegante. Por ello, se propone la conexión del colector, de la calle Miralcamp-1, C-41 al canal existente, dado que todo el conjunto fabril se encuentra asentado en una vaguada, quedando su acceso rodado a la planta en el punto más bajo de todos los caminos existentes, resultando conveniente mantener dicho canal.

El canal propuesto se trata de un "Imbornal corrido con canaleta de recogida realizada in situ en hormigón HM-20/B/20/I+Qb y marco de angular galvanizado incrustado a la canaleta y rejilla articulada BARCINO de EJ y/o equivalente de fundición GE 500-7 según ISO 1083/EN 1563, en Clase D400 según norma EN-124:2015, con certificación AENOR, apertura libre 910x408 mm, dimensión exterior 1030x528 mm, altura 102 mm. Peso del conjunto 116,8 kg (peso rejilla 39,2 kg). Conjunto compuesto por 2 rejillas articuladas extraíbles de 500x500 mm con barrotes inclinados a 45°, giro de 90° en su marco sobre un plano horizontal, y apertura hasta 105°. Aseguramiento rejilla/marco a través de asiento en V con encaje, anti-ruido y anti-desplazamiento. Superficie tragante 2012 cm². Incluso conexión a la red general mediante tubo albañal de PVC Ø 250 mm, excavación, carga y transporte del material sobrante y relleno de la base y laterales con hormigón en masa HM-20/B/20/I.", que permite asegurar que en ningún momento la escorrentía del viario llegue al interior de la parcela resultante.

En cuanto al PATRICOVA, la primera aprobación del Plan de Acción Territorial data de 2003, aprobándose su revisión mediante Decreto 201/2015. Si analizamos el PATRICOVA 2003 observamos que no

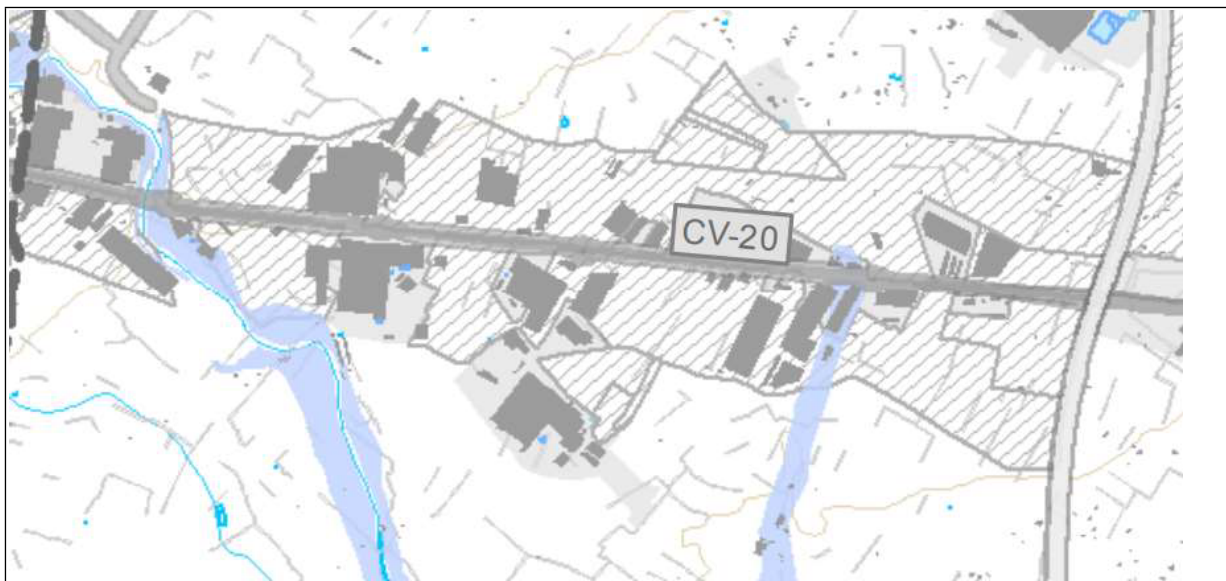




Ajuntament de Vila-real

establece ningún riesgo de inundación para el ámbito de la urbanización que nos ocupa.

En cuanto al PATRICOVA 2015, si analizamos el plano de zonificación de riesgos de inundación nº 641, la industria alegante no presenta riesgo de inundación:



El plano que aporta del alegante se trata de la peligrosidad de inundación, en el que para la industria del alegante se establece una peligrosidad geomorfológica, que no impide la edificación. En su artículo 20, que le es de plena aplicación al caso concreto que nos ocupa, se establece: “Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Asimismo, impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.” Por tanto, se considera que no es necesaria la consulta a la Consellería correspondiente que indica el alegante. Si el alegante lo estima conveniente, una vez finalizadas las obras y, por tanto, modificada la afección de la escorrentía pluvial a su parcela, puede tramitarlo ante el organismo de Cuenca correspondiente con el fin de definir, con mayor grado de detalle, la planimetría indicada.

En cuanto a las servidumbres de acueducto y vertido de aguas pluviales, en el Convenio Urbanístico suscrito el 19/01/2000 entre el Urbanizador y el Ayuntamiento de Vila-real, se establecía que éste último se encargaría de gestionar ante la Confederación Hidrográfica del Júcar las autorizaciones pertinentes.

Se propone estimar parcialmente la alegación, por lo que se eliminará el canal y punto de vertido propuestos en la fachada de TODAGRES, manteniendo el trazado de los colectores del proyecto original y ajustando su diámetro y altura para permitir el vertido de los caudales provenientes de los colectores de la C/La Vall y C/Ademuz.

Sección del vial





Ajuntament de Vila-real

Efectivamente, se trata de un error material al graficar dicha acera en determinadas zonas, pues al igual que sucede en el acceso a la industria, se encuentran mal graficados los encuentros con el Camí del Molí de Llop y Camí de l'Assagador, así como los entradores a las diferentes parcelas en SNU cuyo acceso se realiza desde el viario a ejecutar.

Se propone estimar parcialmente la alegación, por lo que se graficará correctamente el acceso rodado a la industria como vial.

Red eléctrica de media tensión

Efectivamente, se trata de un error al graficar dicha línea aérea, pues se ha trasladado el error existente en la planimetría del informe de redes existentes de la compañía distribuidora IBERDROLA REDES ELÉCTRICAS, S.A.

Se propone estimar parcialmente la alegación, por lo que se graficará correctamente la línea aérea de media tensión a mantener.

3.- La tercera y última de las alegaciones contenidas en el escrito al principio identificado, recuerda el contenido del informe emitido a propósito de las alegaciones efectuadas en su momento referidas al Proyecto de Urbanización modificado núm.1 y solicita que sea tenido en cuenta dicho contenido del informe.

Como se ha dicho más arriba, de acuerdo con el art. 88.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo, entre ellas las que resultan del informe cuyos criterios pretende la alegante que se mantengan ahora.

Se hace constar que los dos puntos indicados (aplicación costes indirectos y ubicación redes de servicios) ya se informaron en el sentido que indican los alegantes, en el escrito de alegaciones presentado por este urbanizador el 5 de mayo de 2009 (R.E. 14429), al que nos remitimos.”

Consta, así mismo, informe del arquitecto general municipal de fecha 8 de julio de 2022 en el que respecto a la alegación de Todagres SA señala:

“9. TODAGRES SA (RE nº 2022001923 de 21/01/22).

Primera. Error en las cuotas de urbanización de TODAGRES, S.A. (área de reparto nº 22), contempladas en el anexo de modificaciones de la memoria de retasación de cargas.

INFORME

Las tablas expuestas son las que se sometieron a información pública en el año 2009 sin actualizar, por lo que se deben actualizar con las cantidades de los proyectos de reparcelación aprobados.

Se propone **estimar** la alegación.

Segunda. Consideraciones técnicas que deben ser aclaradas, relativas a diferentes instalaciones propuestas.

INFORME

Red de drenaje: La zona presenta una depresión sobre la que se asienta la fábrica del interesado, el PATRICOVA en dicha zona presenta riesgo de inundación. No obstante, se debe mantener la recogida de aguas pluviales por los colectores que discurren por el viario público, por lo que se eliminará el canal y punto de vertido propuesto por el Agente Urbanizador en la fachada de TODAGRES, manteniendo el





Ajuntament de Vila-real

trazado de los colectores del proyecto original y ajustando su diámetro y altura para permitir el vertido de los caudales provenientes de los colectores de la C/ La Vall y C/ Ademuz.

Sección viaria: Se debe mantener el acceso rodado a la parcela, por lo que se deberá rectificar el error material en la propuesta del Agente Urbanizador.

Red eléctrica: Se deberá rectificar el error material en la propuesta del Agente Urbanizador.

Se propone **estimar parcialmente** la alegación. Por tanto, será precisa la presentación de un Texto refundido del Proyecto de Urbanización Modificado nº 1 que lo contemple.

3. Aspectos ya informados en la alegación de 2009

INFORME

De acuerdo con el art. 88.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo, entre ellas las que resultan del informe cuyos criterios pretende el interesado que se mantengan ahora.

Se propone **estimar parcialmente** la alegación.”

14.-TECDEMA CB: se opone a la retasación porque la paralización es imputable al urbanizador y además señala que no hay importes claros de lo ejecutado hasta la fecha. Tampoco está conforme con los plazos para el pago de las cuotas. Al respecto, el agente urbanizador en su informe de fecha 2 de mayo de 2022, contesta esta alegación en el sentido siguiente:

“1.- En contra de lo que sostiene el apartado 1 de tales alegaciones, la paralización de las obras no es imputable al Urbanizador.

Ya se ha dicho repetidamente que, conforme a las previsiones del Convenio Urbanístico que vincula a aquél con el Ayuntamiento de Vila-real, no se ha producido el inicio del cómputo de los plazos para ejecutar las obras de urbanización al no haberse aprobado definitivamente el último de los Proyecto de Reparcelación que habían de convertir en públicos los terrenos a urbanizar, a pesar de lo cual la compañía que represento ha ido anticipando la ejecución de las obras para cuya realización sí disponía de los terrenos necesarios. A ello se refiere el acuerdo del Pleno de ese Ayuntamiento de 14 de octubre de 2021 concluyendo haberse acreditado “la ejecución de aquéllas por importe de 16.294.474,97 euros”.

En cuanto a la mención que efectúan sobre la construcción de una subestación con una compañía u otra, en la fecha de aprobación del proyecto de urbanización, la legislación permitía la duplicidad de redes de distribución, lo que cambió con la aprobación del RD 1454/2005 de 2 de diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico. En dicho Real Decreto se modifica el RD 1955/2000 para prohibir la nueva distribución en cascada preservando la obligación de extensión de las redes por el distribuidor existente en la zona. Dicho de otro modo, que afianza el monopolio de distribución eléctrica en cada zona, por lo que no es cierto que el urbanizador pudiese convenir con una compañía eléctrica u otra.

2.- Tampoco es cierto que no haya importes claros de las obras que se han ejecutado.





Ajuntament de Vila-real

Es más cierto que las obras ejecutadas constan acreditadas mediante las correspondientes certificaciones y las actas de recepción que, entiende mi representada puede ese Ayuntamiento proporcionar a la alegante (art. 66.7 de la LRAU) toda vez que no constan entre la documentación sometida a información pública –de ahí, probablemente, la alegación- por ser ajenas al objeto de este trámite y de los documentos del PAI que se modifican.

Sin perjuicio de lo que acrediten tales certificaciones y actas de recepción, el acuerdo del Pleno citado en el apartado anterior manifiesta, como se ha dicho, “la ejecución de aquéllas por importe de 16.294.474,97 euros”.

Además, entre la documentación expuesta al público sí que se encuentra, como Anexo I al informe técnico municipal, el escrito de fecha 2 de abril de 2012 (RE 9773), presentado por este Urbanizador que incluye su informe de marzo de 2012, en el que se detalla el estado de las obras en cada una de las unidades de ejecución, así como los sistemas generales ejecutados y su importe.

3.- La oposición a la retasación de cargas que efectúa la alegante en el apartado 3 del correspondiente escrito es meramente nominal: No proporciona argumento alguno para combatir la procedencia de la retasación, por concurrir los requisitos legalmente establecidos para ello, y tampoco para impugnar el preciso importe de la retasación.

Además, respecto de los plazos de pago de las cuotas resultantes de la retasación, sobre lo que la alegación también se muestra en contra, se ha de reparar en que el plazo de pago de las cuotas de urbanización está legalmente determinado en un mes desde la notificación de la liquidación [art. 72.1.D) de la LRAU], ello sin perjuicio de los acuerdos que, respecto de tal pago, pueda alcanzar la alegante con mi representada acreedora de tales cuotas.”

Y así mismo, se ha emitido informe por el arquitecto general municipal de 8 de julio de 2022, en el que señala lo siguiente sobre la alegación de Tecdema CB:

“14. TECDEMA CB. (RE nº 2022002297 de 25/01/22).

Primera. No aceptar retasación por mala gestión.

INFORME

Conforme a las previsiones del Convenio Urbanístico que vincula al Agente Urbanizador con el Ayuntamiento, no se ha producido el inicio del cómputo de los plazos para ejecutar las obras de urbanización al no haberse aprobado definitivamente el último de los Proyectos de Reparcelación de las unidades que integran el programa.

Respecto a la subestación eléctrica, cabe recordar la aprobación del RD 1454/2005 de 2 de diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico. En dicho Real Decreto se modifica el RD 1955/2000 para prohibir la nueva distribución en cascada, preservando la obligación de extensión de las redes por el distribuidor ya existente en cada zona.

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda. No hay importes claros en cuanto a lo ejecutado.

INFORME

No es cierto lo indicado, pues las obras ejecutadas constan acreditadas mediante las correspondientes certificaciones y las actas de recepción, incluidas en el expediente del Programa, constando éstas últimas en el anexo I al informe técnico municipal.





Ajuntament de Vila-real

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera. En contra de retasación y plazos de pago.

INFORME

No se aporta argumento técnico alguno.

Se propone **desestimar** la alegación.”

15.- CRUZ VIVAS BATALLA: que plantea cuestiones relativas a la cronología de la tramitación del PAI y a la realización de obras, cuestiones relativas al proyecto modificado nº 1 y cuestiones generales relativas al desarrollo del PAI, solicitando la desestimación de la aprobación del proyecto modificado nº 1. El agente urbanizador en su informe de fecha 2 de mayo de 2022, contesta esta alegación en el sentido siguiente:

“1.- El escrito citado comienza efectuando consideraciones sobre *cuestiones relativas a la cronología de la tramitación del PAI y la realización de las obras*.

Al margen de las fechas de producción de los actos aprobatorios de los documentos que cita la alegación, sobre lo que no es necesaria consideración alguna por constar aquéllas en el expediente, sí importa precisa que el plazo “para el comienzo de las obras” al que se refiere el alegante se cuenta, como repetidamente se ha dicho en consideraciones anteriores, desde la aprobación del último proyecto de reparcelación, según resulta del convenio de aplicación.

También se ha de precisar que, en contra de lo afirmado por el interesado, no es cierto que “no ha habido actividad” desde 2011. Es más cierto que, desde entonces, se han redactado, tramitado, aprobado e inscrito proyectos de reparcelación de Unidades de Ejecución del ámbito del PAI.

Como en otras de las alegaciones examinadas, también la que ahora se analiza dice que “si la tramitación del PAI se hubiera hecho con la diligencia debida, una vez aprobado el Proyecto de urbanización el 19 de junio de 2001, las obras podrían y deberían estar previsiblemente acabadas...antes de la primera modificación” de las que se citan en la alegación, esto es, de las modificaciones legales producidas entre 2008 y 2020.

En concordancia con lo dicho a propósito de alegaciones análogas procede ahora, en relación con la que aquí se examina, tener presente lo siguiente:

i.- Hay que recordar una vez más que el convenio urbanístico no señala como “dies a quo” del plazo para ejecutar las obras el siguiente al de aprobación del Proyecto de Urbanización. Tal plazo comienza a contar desde que se aprueba la última reparcelación y, como se ha repetido, eso todavía no ha sucedido por lo que no ha comenzado el plazo para ejecutar las obras y, en consecuencia, carece de fundamento el presupuesto de alegación consistente en que “las obras podrían y deberían estar previsiblemente acabadas”.

ii.- Lo anterior desautoriza la alegación, en particular desautoriza la afirmación de que “no habría motivo para proyectos modificados con incremento de precio incluido”. Además, sin perjuicio de que antes de comenzar a contar el plazo para la ejecución de las obras se hayan producido modificaciones normativas sobrevenidas, cabe recordar que, como también se ha expuesto más arriba, el Ayuntamiento es titular de la función pública urbanística que incluye el “ius variandi” en cuyo ejercicio cabe la adopción de las mejores soluciones posibles para las obras de urbanización y, lógicamente, la adopción de las soluciones jurídicamente exigibles.





Ajuntament de Vila-real

2.- La segunda de las alegaciones del escrito que se está examinando se refiere a cuestiones relativas al Proyecto Modificado nº 1.

Es cierto que el único Proyecto de Urbanización vigente en el ámbito de la programación es el inicial. Pero no es cierto que el Proyecto modificado de 2008 “nunca existió”. Es más cierto que éste (i) fue expuesto al público mediante anuncio insertado en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana núm. 5954, de 13 de febrero de 2009, y en el diario “Mediterráneo”, de Castellón, de 10 de febrero de 2009 y (ii) el mismo fue objeto de informe del arquitecto de ese Ayuntamiento de 8 de abril de 2008.

El expresado Proyecto modificado de 2008 no “se desestimó su aprobación” como dice el alegante. Sucede más bien, como también se ha dicho repetidamente, que el correspondiente procedimiento no ha terminado mediante acto expreso de modo que no existe ningún pronunciamiento explícito municipal sobre el mismo. Así las cosas, no habiendo recaído resolución expresa en el procedimiento referido a tal Proyecto modificado, carece de fundamento concluir, como hace el alegante, que los motivos que existían para desestimarlo continúan existiendo ahora y deberían producir los mismos efectos.

Pretende el alegante que la documentación sometida a información pública es insuficiente, está incompleta y no refleja con claridad suficiente los cambios introducidos respecto del Proyecto vigente. Pero esa alegación, por un lado, carece del detalle preciso que indique las razones por las que considera incompleta u oscura la documentación y, por otro lado, no se compadece con lo expresado en el informe del Arquitecto Municipal, de 22 de julio de 2021, que dice: “[E]n referencia a la descripción de las variaciones respecto del proyecto de urbanización modificado nº 1, se distribuye entre los diferentes capítulos del proyecto, en los que se justifican las causas que motivan su variación, incluyendo a su vez la descripción de la modificación respecto del proyecto de urbanización aprobado...”, en sus conclusiones, añade que tal informe junto con el anexo al mismo y el informe jurídico “...conforman un conjunto documental suficiente para su sometimiento a información pública...”.

Se niega, en particular, que no se aporte “la preceptiva comparación” que debe hacerse entre el proyecto modificado y el proyecto vigente, el de 2001. Se niega porque (i) no dice de que norma resulta esa pretendida “preceptiva comparación”, y porque (ii) tampoco se compadece con el citado informe del Arquitecto Municipal en el que se dice lo siguiente: “...se justifican las causas que motivan su variación, incluyendo a su vez la descripción respecto del proyecto de urbanización aprobado...” y también lo siguiente: “...un resumen comparativo de las variaciones respecto del proyecto modificado nº 1...” y “...presupuesto comparativo del proyecto aprobado y el proyecto modificado nº 1...”, expresiones éstas de las que resulta la existencia de la comparación que, sin fundamento, echa en falta el alegante.

En la documentación expuesta al público, el alegante dispone del documento completo del Proyecto de Urbanización Modificado nº 1, así como una memoria en la que se detallan los cambios que son necesarios introducir a dicho proyecto. En concreto, en el anexo al informe técnico se incorpora una memoria valorada que explica todos los cambios introducidos primero en 2008 y posteriormente en la actualidad, adjuntando en su punto noveno un comparativo entre el presupuesto del proyecto modificado de 2008 y lo ahora propuesto, a su vez, dicha memoria valorada cuenta con el anexo IV que aporta el comparativo entre el presupuesto del proyecto vigente y el modificado de 2008, se realiza una comparativa de presupuestos, partida a partida.

También se niega que no haya justificación de los nuevos “precios contradictorios” según sostiene el alegante. Lo dicho en el párrafo anterior con cita del informe del Arquitecto Municipal en el que consta las expresiones transcritas, permite desmentir el particular de la alegación que ahora se examina, siendo de añadir, además, que la mención a los precios contradictorios se contempla en el Proyecto modificado de 2008 y, como se cuida de decir el





Ajuntament de Vila-real

repetidamente citado informe del Arquitecto Municipal, "...se deberá aportar un Texto Refundido del Proyecto de urbanización modificado nº 1, ...", lo que garantiza que el documento que finalmente se apruebe –ahora estamos en la fase de información pública del correspondiente procedimiento- contendrá justificados todos los precios del documento.

En contra de lo que asegura la alegación que se examina en el apartado 2.4, el incremento del 19,3 por 100 sí está justificado. Así resulta del informe del Arquitecto Municipal de repetida mención y sobre ello también se han hecho más arriba las consideraciones procedentes. El resto de la alegación es una especulación: Está por ver que en la obra pendiente de ejecución en la Unidad de Ejecución I-9 "también habrá incidencias e imprevistos que propicien incremento de costo". Además, si las hay, nada impide que se resuelvan, aunque supongan incremento de costes porque el límite del 20 por 100, al que se refiere la alegación, lo es para repercutir en los propietarios, no es un límite objetivo para la retasación.

No hay ningún indicio y menos prueba alguna de que se ha rebajado la calidad de las obras para ajustar el presupuesto por debajo del 20%. En ausencia de ello, se ha de estar a lo que resulta del informe del Arquitecto Municipal repetidamente citado, dotado de la presunción de objetividad e imparcialidad.

En particular, por lo que se refiere a la alegada modificación del paquete de firme, importa tener presente que ya se incluyó en el Proyecto modificado de 2008 indicado que "la variación del firme se debe a la actualización de la Norma 6.1-I.C. de Secciones de firme actualizada en base a la Orden FOM/3460/2003 de 28 de noviembre de 2003. Se reduce la capa de firme de los aparcamientos, por no ser necesario el mismo firme que la calzada, dado que el tráfico soportado en dicha zona es mínimo".

El Proyecto de urbanización modificado no asume error alguno. No es el contenido propio de ese documento, de modo que no está concernido por el cruce de las canalizaciones en la autovía que, según dice el alegante, se ejecutaron por tercero a cotas supuestamente incompatibles con las previstas en el PAI.

Y no es contrario a derecho, en contra de lo que sostiene el alegante, que se aumente la capacidad del depósito de aguas por el hecho de que, según dice, se haya "agotado el margen del 20% de mejoras e imprevistos". El límite del 20 por 100 citado opera como tope para la repercusión en los propietarios de la modificación de las cargas de urbanización, no como impedimento para ella misma. Sin perjuicio de ello, la solución propuesta respecto del depósito de agua potable, construcción prefabricada y conexión a la red mancomunada del Consorcio de Aguas correspondiente, es más económica que la del Proyecto inicial y con el aumento de dimensiones de aquél se permite garantizar el suministro durante más tiempo.

Finalmente, en relación con las consideraciones de la alegación relativas al Proyecto modificado nº 1, se ha de decir (i) que es cierta la cita que en ella se hace del art. 188.4 de la LUV; (ii) que no es aplicable a este procedimiento el Texto Refundido de la LOTUP, por lo que es irrelevante lo que diga y cómo se interprete, y (iii) también es cierto el principio de riesgo y ventura al que se refiere la alegación, como también lo son las excepciones al mismo derivadas, además de la revisión de precios prevista en el contrato, de la doctrina y la jurisprudencia sobre el "ius variandi", el "factum principis", la fuerza mayor y el riesgo imprevisible como circunstancias determinantes del restablecimiento del equilibrio económico del contrato (en este sentido se puede ver la STS de 06.11.2015, recurso de casación 2785/2014, ponente Sr. Maurandi Guillén).

3.- La tercera de las alegaciones que se está examinando plantea cuestiones generales relativas al desarrollo del PAI.

A propósito de ellas, se ha de admitir con el alegante que la aprobación del Proyecto de Urbanización modificado no resolverá la paralización de las obras, como aquél afirma. Pero





Ajuntament de Vila-real

eso es así porque la finalidad del Proyecto no es esa. La finalidad de todo Proyecto de Urbanización es la de definir los detalles técnicos con que se han de ejecutar las obras públicas correspondientes, lo que sí es necesario para que éstas se puedan ejecutar cumpliendo las condiciones exigibles y en condiciones de ser recibidas y entregadas al uso público.

Se refiere el alegante a los supuestos perjuicios ocasionados a los propietarios, pero no acaba de precisar cuáles son aquéllos ni tampoco en qué medida la evolución del mercado al que se refiere hace peor la situación actual que la de 2008. Tampoco proporciona parámetros objetivos que, al margen de la perspectiva subjetiva del alegante, permitan considerar que se ha producido la pérdida de oportunidades a que se refiere la alegación.

No es cierto que el IBI “es un impuesto que corresponde a la contraprestación a los derechos que se otorgan a los bienes inmuebles, en particular el derecho de los solares a edificar en ellos”, como sostiene el alegante. Es más cierto que el hecho imponible de tal Impuesto es la titularidad de una serie de derechos, entre ellos el derecho de propiedad, respecto de bienes inmuebles rústicos y urbanos (art. 61.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales), siendo éstos los definidos como tales en la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario (art. 61.3 de la misma norma), resultando de ésta que son inmuebles urbanos, entre otros, los clasificados como urbanizables, tal como resulta del art. 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por tanto, por el hecho de su clasificación urbanística, es conforme con tales normas que los terrenos estén sujetos a gravamen del expresado Impuesto y la norma tributaria no se ha aplicado de manera discriminatoria por lo que el “agravio” a que se refiere el alegante es inexistente: Los propietarios de terrenos en el ámbito tributan todos ellos por el Impuesto de repetida mención y, además, los situados en ámbitos efectivamente urbanizados han tenido que pagar las cuotas de urbanización correspondientes.

El reproche de negligencia, desidia e inoperancia que la alegación atribuye a mi representada (también al Ayuntamiento) no va acompañada de prueba alguna ni siquiera de indicio de tales conductas. Y, además, tal afirmación no se compadece con la puntual presentación por mi representada de los proyectos de reparcelación correspondientes ni con la ejecución de obras de urbanización en la medida en que se ha ido produciendo la disponibilidad de los terrenos necesarios para ello.

Por todo lo expuesto, se propone desestimar la alegación.”

Por su parte, el arquitecto general municipal, en su informe de 8 de julio de 2022 señala lo siguiente:

“15. CRUZ VIVAS BATALLA (RE nº 2022003905 de 08/02/22).

Primera. Cuestiones relativas a la cronología de la tramitación del PAI y a la realización de las obras.

INFORME

Con motivo de la primera propuesta de retasación de cargas del año 2008, ya se pusieron de manifiesto diversos factores que incidieron en el retraso de la ejecución del programa:

Los retrasos habidos en la ejecución del Programa se justifican por la complejidad del mismo: extensión del ámbito superficial de la actuación, condicionamiento de la ejecución de los tramos de obras a la aprobación de los correspondientes proyectos de reparcelación, las exigencias de las compañías suministradoras como consecuencia de los constantes cambios





Ajuntament de Vila-real

legislativos, y la realización de obras por otras administraciones públicas en el ámbito de actuación.

El cómputo del inicio del plazo de vigencia del PAI no es el de su adjudicación, ni el de la aprobación de los proyectos; conforme al Art. 29.5 de la LRAU, y sin perjuicio de la existencia de razones de interés público que justifiquen la no caducidad del Programa.

La retasación de cargas es obligación de los propietarios de los terrenos conforme al Art. 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y al Art. 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRV), vigente cuando se aprobó el correspondiente Programa.

El plazo para ejecutar la urbanización se computa a partir de la aprobación del proyecto de reparcelación, que es el instrumento mediante el que se convierten en dominio público los terrenos necesarios para ejecutar la obra de urbanización. Actualmente los proyectos de reparcelación no están aprobados en su totalidad.

El cómputo del inicio del plazo de vigencia del Programa no es el de su adjudicación, de acuerdo con el Art. 29.5 de la LRAU, todo ello sin perjuicio de que razones de interés público que justifiquen su no caducidad.

Las modificaciones realizadas en la obra y su repercusión económica en el presupuesto aprobado, tienen su fundamento legal en el Art. 168.4 de la Ley Urbanística Valenciana y en el Art. 389.2 del Reglamento que la desarrolla.

A estos factores hay que añadir los siguientes:

El Programa de Actuación Integrada (PAI) abarca una superficie de casi TRES MILLONES de metros cuadrados (2.875.897,07 m²s), en la que existía y existe un altísimo grado de consolidación, con una parcelación de tipo agrícola y minifundista que le otorga una gran complejidad.

Debido a la parcelación en origen, las edificaciones de carácter industrial existentes se han asentado sobre la adición de pequeñas parcelas agrícolas, lo que ha dado origen a parcelas irregulares, que ha dificultado la redacción y aprobación de las reparcelaciones, al haber sido objeto de sucesivas etapas de alegaciones y modificaciones de los proyectos de reparcelación.

El ámbito del PAI está formado por dos ámbitos claramente diferenciados, separados por la autopista AP7:

1. Suelo urbano industrial comprendido entre las Ronda Industrial y la autopista AP7, que debido a su grado de consolidación, y a una modificación de la ordenación establecida por el Plan General, en tramitación en la Conselleria competente para su aprobación, hace inviable mantener su programación, y por tanto su reparcelación y urbanización tal y como está concebida en el PAI. Estas circunstancias facilitan su exclusión del PAI, propiciando la posibilidad de edificar y urbanizar a través de actuaciones asiladas, y en su caso, realizar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de "Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs".





Ajuntament de Vila-real

En el año 2013 se aprobó la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior del área de reparto nº 9 del PGMOU relativa a la redelimitación de la unidad de ejecución "Área de Reparto nº 9" (UE-AR-9), modificando sus límites y superficie de la referida unidad de ejecución, excluyendo de la misma una superficie total de 17.400 m²s y creando una nueva ficha de planeamiento de la actuación aislada resultante de la modificación. En el informe de 10 de agosto de 2012, el que suscribe indicaba "Las dificultades surgidas por la deficiente ordenación pormenorizada, fundamentalmente de la zona situada al Sur de la CV-20, ha impedido el desarrollo urbanístico de la zona urbana en todos estos doce años conforme a lo previsto en el Programa adjudicado", a su vez se mantiene la consideración de los beneficios reportados al Ayuntamiento, concretados en dos aspectos: (i) mantenimiento y ampliación de la actividad económica y (ii) posibilitar la ejecución parcial del planeamiento en una zona en la que por las determinaciones que el Plan General impone es de muy difícil gestión. Todo lo entonces dicho es predicable de la totalidad del suelo perteneciente a la UE-AR-9 incluida en el ámbito del PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda.

2. Suelo urbano industrial (unidades de ejecución 1 a 9, 69 a 72) y suelo urbanizable homologado industrial (unidades de ejecución I1 a I32) comprendido entre la autopista AP7 y el límite con el término municipal de Onda, que además de las dificultades expuestas con carácter general, para su completa urbanización requiere que estén aprobadas la totalidad de las unidades de ejecución. Esto es así fundamentalmente por dos motivos:
 - a) **La obtención de los terrenos dotacionales incluidos en el ámbito del PAI, está necesariamente vinculada a la aprobación de la totalidad de las unidades de ejecución**, delimitadas por el eje de las calzadas de modo que, para la obtención de los terrenos a urbanizar en cada Unidad de Ejecución, es necesario que estén aprobados los Proyectos de Reparcelación de todas las colindantes, pues sólo de ese modo se obtienen los terrenos destinados a viario objeto de las obras de urbanización. A lo que hay que añadir que la obtención de la dotación de zona verde (220.962,55 m²s) y del equipamiento educativo (88.471,16 m²s), se lleva a cabo vinculando un porcentaje de éstas dotaciones públicas a cada unidad de ejecución de suelo urbanizable homologado.
 - b) La coherencia y la lógica de la propia obra urbanizadora, compleja en si misma, por su magnitud, por la dispersión de las acometidas a las infraestructuras de conexión exteriores y por la consolidación existente, hace indispensable abordar las obras conjuntamente.

A todas las dificultades inherentes al desarrollo de un programa tan peculiar por extensión, consolidación, infraestructuras, modificación sustancial de la estructura de la propiedad, etc., como el que nos ocupa, hay que añadir los efectos de la crisis económica global, iniciada en 2008 y concluida en el año 2014. Sin embargo, la economía española tardó bastantes más años en recuperar los niveles previos a la crisis. Además, la salida de la crisis se produjo a costa de un crecimiento de la desigualdad. Esta crisis se enmarca dentro de la denominada Gran Recesión que afectó a la mayor parte de países del mundo, en especial a los países desarrollados.





Ajuntament de Vila-real

El inicio de la crisis mundial supuso para España la aparición de otros problemas: la explosión de la burbuja inmobiliaria, la crisis bancaria de 2010 y la destrucción de empleo en España, y en especial en Vila-real. La drástica disminución del crédito a familias y pequeños empresarios por parte de los bancos y las cajas de ahorros, algunas políticas de gasto llevadas a cabo por el gobierno central, el elevado déficit público de las administraciones autonómicas y municipales, el deterioro de la productividad y la competitividad y la alta dependencia del petróleo también contribuyeron al agravamiento de la crisis. La crisis se extendió más allá de la economía para afectar a los ámbitos institucionales, políticos y sociales; y Vila-real y el desarrollo del PAI no han sido una excepción.

Y por si esto fuera poco, hay que añadir la crisis del covid sobrevenida en 2019 y que se ha extendido hasta el año en curso con las limitaciones de todo tipo que ha producido.

Todo ello ha incidido el mencionado cambio en la estructura parcelaria. Muchos pequeños propietarios se han visto obligados a deshacerse de sus propiedades para atender a otras necesidades, lo que ha conllevado la modificación de los proyectos de reparcelación no aprobados.

El Art. 67.3 de la LRAU, vigente cuando se aprobó el Programa y el proyecto de urbanización ahora modificado posibilita que pueda modificarse un proyecto de urbanización aprobado, así como la previsión inicial de cargas estimada inicialmente en el Programa.

De acuerdo con lo expuesto no existe incumplimiento de plazos.

Se propone **desestimar** la alegación.

Segunda. Cuestiones relativas al Proyecto de Urbanización Modificado nº1.

INFORME

El interesado obvia que el Proyecto modificado en 2008 fue expuesto al público mediante anuncio insertado en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana núm. 5954, de 13 de febrero de 2009, y en el diario "Mediterráneo", de Castellón, de 10 de febrero de 2009 y el mismo fue objeto de informe del Arquitecto General de este Ayuntamiento de 8 de abril de 2008, que suscribe el presente, y cuya tramitación se pretende culminar ahora.

La documentación aportada se considera suficiente para la presente tramitación, como ya fue informado por el que suscribe, siendo necesaria la posterior presentación de un Texto Refundido del Proyecto de Urbanización Modificado nº 1 que la contemple y quedando a disposición del interesado en el expediente del Programa.

La comparación que pretende el interesado la puede realizar con toda la documentación expuesta al público, si bien no es automática, pero sí factible, toda vez que el interesado es el redactor del Proyecto de Urbanización aprobado.

El Ayuntamiento es titular de la función pública urbanística, en cuyo ejercicio cabe la adopción de las mejores soluciones posibles para las obras de urbanización.

Se propone **desestimar** la alegación.

Tercera. Cuestiones generales relativas al desarrollo del PAI.





INFORME

La finalidad de todo Proyecto de Urbanización es la de definir los detalles técnicos con que se han de ejecutar las obras públicas correspondientes, lo que sí es necesario para que éstas se puedan ejecutar cumpliendo las condiciones exigibles y en condiciones de ser recibidas y entregadas al uso público.

El interesado no proporciona parámetros objetivos que permitan considerar que se ha producido la pérdida de oportunidades o perjuicio económico.

El hecho imponible de tal Impuesto de Bienes Inmuebles es la titularidad de una serie de derechos, entre ellos el derecho de propiedad, respecto de bienes inmuebles rústicos y urbanos (art. 61.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales), siendo éstos los definidos como tales en la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario (art. 61.3 de la misma norma), resultando de ésta que son inmuebles urbanos, entre otros, los clasificados como urbanizables, tal como resulta del art. 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por tanto, por el hecho de su clasificación urbanística, es conforme con tales normas que los terrenos estén sujetos a gravamen del expresado Impuesto y la norma tributaria no se ha aplicado de manera discriminatoria por lo que el “agravio” a que se refiere el interesado es inexistente: Los propietarios de terrenos en el ámbito tributan todos ellos por el Impuesto de repetida mención y, además, los situados en ámbitos efectivamente urbanizados han tenido que pagar las cuotas de urbanización correspondientes.

El reproche de negligencia, desidia e inoperancia que la alegación atribuye al Agente Urbanizador y a este Ayuntamiento no va acompañada de prueba. Y, además, tal afirmación no se compadece con la puntual presentación por el Agente Urbanizador de los proyectos de reparcelación correspondientes ni con la ejecución de obras de urbanización en la medida en que se ha ido produciendo la disponibilidad de los terrenos necesarios para ello.

No hay que olvidar que cuando se presentó la solicitud de retasación de cargas, se produjo la crisis financiera global, que afectó de forma directa al sector inmobiliario y de la construcción y que se extendió hasta el año 2014 (según el Instituto Nacional de Estadística), produciéndose una alteración de la estructura parcelaria.

Se propone desestimar la alegación.”

En cuanto al procedimiento judicial a que se hace referencia en esta alegación número 15, se ha de reseñar que mediante Auto de 15 de junio de 2022 se ha admitido a trámite recurso de casación autonómico instado por el Ayuntamiento de Vila-real frente a la sentencia nº 12, de fecha 14 de enero de 2022, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, por la que se desestima el recurso de apelación contra la sentencia nº 419/2019, de 31 de julio, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº dos de Castellón de la Plana en el recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario, número 16/2017, que falló *“condenando a la Administración demandada a incoar el procedimiento administrativo o expediente solicitado relativo a la resolución de la condición de agente urbanizador de la mercantil “Urbanizadora Plana Baixa, S.A.” del aludido Programa de Actuación Integrada, recabando las peticiones e informes necesarios, tras los que deberá adoptar la decisión pertinente en derecho sobre la pertinencia o no de dicha resolución de la adjudicación”*. En todo caso, en cumplimiento del artículo 103 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa,





Ajuntament de Vila-real

se estará a lo que resulte de la sentencia firme y a las consecuencias que de la misma se deriven.

Vigésimo.- En fecha 18 de agosto de 2022 (RE núm. 25015) se presenta por Urbanizadora Plana Baixa SA informe (CSV núm. 14610720136550744631) relativo a la coherencia entre la estimación y desestimación de las alegaciones presentadas por los interesados inicialmente tras la exposición al público acordada por resolución de Alcaldía número 122 de fecha 20 de enero de 2009, del proyecto modificado nº 1 de urbanización, presentado en este Ayuntamiento el 11 de febrero de 2008, con las modificaciones aportadas el 29 de mayo de 2008, así como la memoria de retasación de cargas, y las alegaciones presentadas tras la exposición al público, acordada por el Pleno de 14 de octubre de 2021, de la modificación del convenio urbanístico, la modificación del proyecto de urbanización así como el anexo de retasación de cargas y la modificación del convenio económico. Dicho informe señala lo que sigue:

“(...) Efectivamente, por Resolución de la Alcaldía núm. 122 de fecha 20 de enero de 2009, se acordó someter a información pública, por el plazo de un mes, el Proyecto Modificado nº 1 de Urbanización de las Unidades de Ejecución I-1 a I-32 en suelo homologado y las unidades de ejecución 1 a 9 y 69 a 72 en suelo urbano, presentado en este Ayuntamiento el 11 de febrero de 2008, con las modificaciones aportadas el 29 de mayo de 2008, así como la Memoria de Retasación de Cargas. Publicándose anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana núm. 5.954, de fecha 13 de febrero de 2009, y en el periódico Mediterráneo, de fecha 10 de febrero de 2009, y emplazando personalmente a los interesados en el procedimiento que formularon las alegaciones que tuvieron por convenientes, en relación con las cuales, a requerimiento de este Ayuntamiento, el Urbanizador hizo las consideraciones que estimó procedentes mediante su escrito fechado el 30 de abril de 2009, presentado el 5 de mayo de 2009 (RE 14429).

El Arquitecto Municipal y el Ingeniero Técnico de Obras Públicas emitieron informe técnico en contestación a dichas alegaciones, de fecha 29 de diciembre de 2009.

En fecha 27 de abril de 2010 (RS-10992) el Alcalde-presidente del Excmo. Ayuntamiento de Vila-real requirió al Agente Urbanizador la subsanación de un error material detectado por parte de los Técnicos Municipales en la Memoria de Retasación de Cargas del Programa, por cuanto la suma de las cargas debía ser de 44.558.091,17€, en lugar de 44.588.091,17€ consignados en la misma. En fecha 28 de mayo de 2010 (RE-16773), el Agente Urbanizador presentó Memoria de la Retasación de Cargas en la que se subsanaba el error de cálculo detectado en la suma de las cargas del Programa convertidas a euros.

También emitieron informe en relación con las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, el 1 de febrero de 2011 (RE núm. 4561 de 15 de febrero de 2011), D. José Vicente Morote Sarrión y D. Carlos Primo Giménez, asesores jurídicos del Ayuntamiento.

El Arquitecto Municipal, con fecha 21 de febrero de 2011, emitió informe que motivó que con fecha 7 de marzo de 2011, la Alcaldía de este Ayuntamiento se dirigiese a





Ajuntament de Vila-real

URBANIZADORA PLANA BAIXA, SA (RS 5845, de la misma fecha), requiriéndole para que “proceda a la subsanación del documento de retasación de cargas, así como al desglose del cálculo de la retasación y justificación de cantidades que provienen de causas imprevistas y aquéllas que provienen de imposiciones de la Administración, analizando los porcentajes provenientes de cada causa u calculando, si supera o no el 20 % y si ese exceso es repercutible y, en su caso, en virtud de qué concepto y su justificación legal”.

Para dar cumplimiento a tal requerimiento el Urbanizador redactó el Texto Refundido de la Memoria de Retasación de Cargas, fechado en marzo de 2011, que presentó en este Ayuntamiento el día 22 de marzo de 2011 (RE-8303), el cual ha sido informado por el Arquitecto Municipal de la Oficina de Gestión Urbanística el 31 de mayo de 2011 y por el Asesor Jurídico de este Ayuntamiento José Vicente Morote Sarrión de 10 de junio de 2011 (RE núm.18574 de 15 de junio de 2011)

El 25 de julio de 2011 (R.S. 18011) se remite a la mercantil URBANIZADORA PLANA BAIXA, SA escrito requiriendo la subsanación del Texto refundido de la Memoria de Retasación de Cargas presentada, según los citados informes Técnicos Municipales. Ante lo que el Urbanizador, el 5 de agosto de 2011(RE-23399), presenta escrito aclaratorio subsanando las deficiencias encontradas.

Como se ha dicho, los interesados en el procedimiento formularon, en el trámite de información pública practicado en el mismo, las alegaciones que tuvieron por convenientes. Concretamente presentaron alegaciones los siguientes propietarios:

Alegación nº 1.- José Claramonte Avellana (RE-5.440 de 23-02-09), en representación de:

- Carpintería Serexpo SL (hoy DEF Mediterráneo SL)
- Panificadora Industrial Villarrealense SL (hoy Geldrom SL)
- Concepción Prades Candel (hoy Geldrom SL)
- Hnos.Bonet Sabater y otros SL (hoy Solares e Inmobiliarias Castellón SL)
- Villarreal cerámica SL (hoy Ocre Studi Grafic SL)
- Studi Flama SL (hoy Ceprovisa Costa Levante SL)

Alegación nº 2.- José Luis Vicent Amposta (RE-5572 de 24-02-09).

Alegación nº 3.- José Vicent Usó (RE-5573 de 24-02-09).

Alegación nº 4.- Rosario Pitarch Amposta y Héctor Gil Pitarch (RE-5606 de 24-02-09).

Alegación nº 5.- Agapito Lapuerta Vallejo (RE-5625 de 24-02-09).

Alegación nº 6.- Josefa Martín Gil y Rosa Ana Cubedo Martín (RE-5656 de 24-02-09).

Alegación nº 7.- José Manuel Llorens Martínez (RE-5929 de 26-02-09).

Alegación nº 8.- NOXALIA URBANA, SL (RE-5940 de 26-02-09).

Alegación nº 9.- Francisco Amado Pitarch Más (RE-6076 de 27-02-09).

Alegación nº 10.- Agustín Álvaro Ferrandis (RE-6187 de 27-02-09).

Alegación nº 11.- Santiago Llop Folch (RE-6264 de 27-02-09).

Alegación nº12.- Amador Valera Martínez (RE-6397 de 02-03-09).

Alegación nº 13. - Bautista Pons Rochera (RE-6828 de 05-03-09).

Alegación nº 14.- José María Fornas Monfil (RE-7351 de 10-03-09).

Alegación nº 15.- José Eugenio Usó Menero (RE-7478 de 11-03-09).

Alegación nº 16.- Carmen Broch Cabrera (RE-7636 de 12-03-09).

Alegación nº 17.- DASVILL SL (RE-7678 de 12-03-09).

Alegación nº 18.- ZSCHIMMER & SCHWARZ ESPAÑA SA (RE-7697 de 12-03-09).





Ajuntament de Vila-real

Alegación nº 19.- CERÁMICA EVANA SL (RE-7699 de 12-03-09).
Alegación nº 20.- Manuel y Concepción Gil Juan (RE-7713 de 12-03-09).
Alegación nº 21.- Ramón Sifre Sebastiá (RE-7803 de 12-03-09).
Alegación nº 22.- Manuel Sifre Sebastiá (RE-7804 de 12-03-09).
Alegación nº 23.- SIMILIOR SIGLO XXI, SL (RE-7805 de 12-03-09).
Alegación nº 24.- DORAMOA, SL (RE-7806 DE 12-03-09).
Alegación nº 25.- TODAGRES SA (RE-7828 de 13-03-09).
Alegación nº 26.- Concepción Rubert Broch (RE-7831 de 13-03-09).
Alegación nº 27.- Enrique Mezquita Muñoz y Consuelo Dolores Mulet Parra (RE-7832 de 13-03-09).
Alegación nº 28.- Santiago Mulet Parra y Consuelo Dolores Mulet Parra (RE-7833 de 13-03-09).
Alegación nº 29.- José Gómez Mata (RE-7847 de 13-03-09).
Alegación nº 30.- VIDRES SA (RE-7.911 de 13-03-09).
Alegación nº 31.- ESMALGLASS SA (RE-7.908 de 13-03-09).
Alegación nº 32.- José Claramonte Avellana (RE-7.911 de 13-03-09), en representación:

- Santiago Gil Vidal y M. Carmen Catalá Andrés, y Juan Antonio Ronchera Cardellat y Concepción Oms Febrer.

- CANRUB-4 SL.
- KARMA INMUEBLES SL.
- Santiago Cabrera Colonques.
- VILLARREAL CERÁMICA SL (hoy OCRE STUDI GRAFIC SL).
- IBÁÑEZ LLOP SL.
- AIRLUVI SL.
- OBNISIL SL.
- ENGINYERIA PC SL
- EL MIJARES SL.
- PANIFICADORA INDUSTRIAL VILLARREALENSE SL (hoy GELDROM SL).
- GELDROM SL.
- CARPINTERÍA SEREXPO SL (hoy DEF MEDITERRÁNEO SL).
- FABRICACIÓN Y REPUESTOS SA.
- SOLARES E INMOBILIARIAS CASTELLÓN SL.
- CONSTRUCCIONES BARRACHINA Y PERIS SL.
- STUDI FLAMA SL (hoy CEPROVISA COSTA LEVANTE SL).
- EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS EL MORRAL SL.
- RENURVAN SL.
- EUROELETTRA SL
- VAMALPO SL.
- PLANIFICACIÓN DE INVERSIONES Y CONTRATAS SL.
- INDUSTRIAL SALADO SA.
- PROMOCIONES BRIAL SL.
- ROMEGA SL.
- ALBEGA SL.
- Manuel Carda Castelló y Berta María Fortuño Carda.
- Concepción Prades Candel (hoy GELDROM SL).





Ajuntament de Vila-real

- HNOS. BONET SABATER Y OTROS SL (hoy SOLARES E INMOBILIARIAS CASTELLÓN SL).

Alegación nº 33.- Aurelio y Sergio Pascual Beltrán Arnal (RE-7.946 de 13-03-09).

Alegación nº 34.- BATIMAT SA (RE-7.948 de 13-03-09).

Alegación nº 35.- UNISYSTEMS SA (RE-7.950 de 13-03-09).

Alegación nº 36.- GAMA DECOR SA (RE-7.952 de 13-03-09).

Alegación nº 37.- NOKEN DESIGN SA (RE-7.953 de 13-03-09).

Alegación nº 38.- SYSTEM POOL SA (RE-7.955 de 13-03-09).

Alegación nº 39.- KOLLADUR SA (RE-7.957 de 13-03-09).

Alegación nº 40.- José Sales Llopis (RE-7.974 de 13-03-09).

Alegación nº 41.- Carmen García Bartoll, GRÚAS TOMÁS SL y Pascual Mata Carda (RE-7.975 de 13-03-09).

Alegación nº 42.- Sucesores de Santiago Manzanet SL (RE-7.976 de 13-03-09).

Alegación nº 43.- URBAFORT SL, Antonio Vicedo Moner, Lola Costa Llorens e Ildefonso Alamillo

Sanz (RE-7.977 de 13-03-09).

Alegación nº 44.- Santiago Navarro Peset y Carmen Sanz Cabedo (RE-7.979 de 13-03-09).

Alegación nº 45.- José Vicente Capdevila Verchili (RE-7.980 de 13-03-09).

Alegación nº 46.- HIPERAZUL SL (RE-7.981 de 13-03-09).

Alegación nº 47.- M. Dolores Cubedo Cubedo, Concepción María Cubedo Cortés y TRACTORES

SALA SL (RE-7.982 de 13-03-09).

Alegación nº 48.- Salvador Soriano Moner (RE-7.983 de 13-03-09).

Alegación nº 49.- DAVILAU SL (RE-7.984 de 13-03-09).

Alegación nº 50.- José Vicente Vicedo Colonques (RE-7.986 de 13-03-09).

Alegación nº 51.- Ramón, Delfina y Eva María Martín Cubedo (RE-7.988 de 13-03-09).

Alegación nº 52.- José M. Meseguer Guzmán, José Pascual Ayet Fuster y Guillermo Meseguer

Cabedo (RE-7.990 de 13-03-09).

Alegación nº 53.- Pascual Rochera Soriano (7.991 de 13-03-09).

Alegación nº 54.- José Vicente Basiero Cubedo, Ricardo Agulleiro Gumbau y David García García

(RE-8.094 de 16-03-09).

Alegación nº 55.- José Vicente Basiero Cubero y Fingarba CB (RE-8.905 de 16-03-09).

Alegación nº 56.- INGSE SL (RE-8.906 de 16-03-09).

Alegación nº 56bis.- SOLARES EDIFICIOS Y PROMOCIONES ALCA SL

Alegación nº 57.- INMOBILTEC SPA (RE-8.158 de 16-03-09).

Alegación nº 58.- KERAMEX 1 SL (antes Cerámica Tena SL) (RE-8.160 de 16-03-09).

Alegación nº 59.- Santiago Cortés Ortells (RE-8.253 de 17-03-09).

Alegación nº 60.- Carmen Barrué Climent (RE-8.518 de 18-03-09).

Alegación nº 61.- EXPO-MADER SL (RE-8.660 de 20-03-09).

Alegación nº 62.- Natividad Juan Ortiz (RE-8.819 de 23-03-09)

Alegación nº 63.- Federico Rubio Font (RE-8.981 de 25-03-09).

Alegación nº 64.- Amparo Meseguer Cortells (RE-11.160 de 14-04-09).

Alegación nº 65.- Manuel Canós Vicent (RE-13.176 de 27-04-09).





Ajuntament de Vila-real

Así, los particulares, ya sean personas físicas o jurídicas, presentaron **66 alegaciones**, respecto de las cuales el Urbanizador hizo las consideraciones que estimó procedentes, y, como se ha dicho, han emitido informe tanto el Arquitecto Municipal y el Ingeniero Técnico de Obras Públicas, de fecha 29 de diciembre de 2009, como D. José Vicente Morote Sarrión y D. Carlos Primo Giménez, Asesores Jurídicos del Ayuntamiento, el 1 de febrero de 2011, a los que nos remitimos, estimando o desestimando las mismas según consta en los citados informes municipales que obran en el expediente. No obstante, pese a la remisión que se efectúa, tanto para el contenido de las alegaciones como a la fundamentación de su estimación o desestimación, a continuación, se relacionan expresamente las alegaciones estimadas y desestimadas:

Se **DESESTIMAN** las siguientes alegaciones: Alegación nº 2.- José Luis Vicent Amposta (RE-5572 de 24-02-09); Alegación nº 3.- José Vicent Usó (RE-5573 de 24-02-09); Alegación nº 4.- Rosario Pitarch Amposta y Héctor Gil Pitarch (RE-5606 de 24-02-09); Alegación nº 5.- Agapito Lapuerta Vallejo (RE-5625 de 24-02-09); Alegación nº 6.- Josefa Martín Gil y Rosa Ana Cubedo Martín (RE- 5656 de 24-02-09); Alegación nº 7.- José Manuel Llorens Martínez (RE-5929 de 26-02-09); Alegación nº 9.- Francisco Amado Pitarch Más (RE-6076 de 27-02-09); Alegación nº 10.- Agustín Álvaro Ferrandis (RE-6187 de 27-02-09); Alegación nº 11.- Santiago Llop Folch (RE-6264 de 27- 02-09); Alegación nº12.- Amador Valera Martínez (RE-6397 de 02-03-09); Alegación nº 13. - Bautista Pons Rochera (RE-6828 de 05- 03-09); Alegación nº 14.- José María Fornas Monfil (RE- 7351 de 10-03-09); Alegación nº 15.- José Eugenio Usó Menero (RE-7478 de 11-03-09); Alegación nº 16.- Carmen Broch Cabrera (RE-7636 de 12- 03-09); Alegación nº 18.- ZSCHIMMER & SCHWARZ ESPAÑA SA (RE-7697 de 12-03-09); Alegación nº 31.- ESMALGLASS SA (RE-7.908 de 13-03- 09); Alegación nº 56bis. - SOLARES EDIFICIOS Y PROMOCIONES ALCA S.L; Alegación nº 59.- Santiago Cortés Ortells (RE-8.253 de 17-03-09); y la Alegación nº 63.- Federico Rubio Font (RE-8.981 de 25-03-09).

Las alegaciones que se desestiman solicitaban la anulación de la retasación por no estar conformes con ella, alegaban que el incremento del coste de urbanización era superior al coste de vida, o bien que las nuevas cargas fuesen asumidas por el Urbanizador o por el Ayuntamiento, y en el caso de las alegaciones 18 y 31 determinadas cuestiones técnicas, pero en todos los casos sigue siendo coherente su desestimación en base a los informes técnicos municipales que obran en el expediente.

Se **ESTIMAN** las siguientes alegaciones: nº 1.- José Claramonte Avellana en representación de CARPINTERÍA SEREXPO SL y otros (RE-5.440 de 23-02-09) y la Alegación nº 8.- NOXALIA URBANA, SL (RE-5940 de 26-02- 09), por lo que se procederá a actualizar los datos de titularidad de las parcelas de los alegantes adecuándolos a la realidad de las transmisiones realizadas.

La alegación nº 1, cuya estimación se proponía, en el sentido de actualizar titularidades, quedaría sin objeto si se aprobase la modificación del P.A.I. propuesta, en relación con las mercantiles CARPINTERÍA SEREXPO SL (hoy DEF MEDITERRÁNEO, referencia catastral 5456303YK4255N0001WA), GELDROM SL (referencia catastral 5756201YK4255N0001WA) y SOLARES E INMOBILIARIAS CASTELLÓN SL (referencia catastral 5756208YK4255N0001LA), al quedar fuera de la Actuación por encontrarse las parcelas situadas en el ámbito de la AR-9, quedando estimada en relación con las mercantiles OCRE STUDI GRAFIC SL y CEPROVISA COSTA LEVANTE SL (hoy, INVERSIONES





Ajuntament de Vila-real

FINANCIERAS CASTELLÓN SL), que siguen constando como titulares actualmente, constando actualizada la titularidad de las parcelas, ubicadas en el caso de Ocre en la Unidad de ejecución I-26, y en el caso de INVERSIONES FINANCIERAS CASTELLÓN (antes STUDI FLAMA y CEPROVISA) en la Unidad de ejecución I-4.

La alegación nº 8, cuya estimación se proponía, y que solicitaba la actualización del titular de la parcela, quedaría sin objeto si se aprobase la modificación del P.A.I. propuesta, al quedar fuera de la Actuación por encontrarse la parcela en el ámbito de la AR-9 (referencia catastral 5957419YK4255N), según la documentación aportada.

Se **ESTIMA PARCIALMENTE** las siguientes alegaciones: nº 17.- DASVILL SL (RE-7678 de 12-03-09), la Alegación nº 19.- CERÁMICA EVANA SL (RE-7699 de 12-03-09), la Alegación nº 20.- Manuel y Concepción Gil Juan (RE-7713 de 12-03-09); la Alegación nº 21.- Ramón Sifre Sebastiá (RE-7803 de 12-03-09); la Alegación nº 22.- Manuel Sifre Sebastiá (RE-7804 de 12-03-09); la Alegación nº 23.- SIMILIOR SIGLO XXI, SL (RE-7805 de 12-03-09); la Alegación nº 24.- DORAMOA, SL (RE-7806 DE 12-03-09); la Alegación nº 26.- Concepción Rubert Broch (RE-7831 de 13-03-09); la Alegación nº 27.- Enrique Mezquita Muñoz y Consuelo Dolores Mulet Parra (RE-7832 de 13-03-09); la Alegación nº 28.- Santiago Mulet Parra y Consuelo Dolores Mulet Parra (RE-7833 de 13-03-09); la Alegación nº 29.- José Gómez Mata (RE-7847 de 13-03-09); Alegación nº 30.- VIDRES SA (RE-7.911 de 13-03-09), la Alegación nº 32.- José Claramonte Avellana (RE-7.911 de 13-03-09), en representación de: Santiago Gil Vidal y M. Carmen Catalá Andrés, y Juan Antonio Ronchera Cardellat y Concepción Oms Febrer, CANRUB-4 SL, KARMA INMUEBLES SL, Santiago Cabrera Colonques, VILLARREAL CERÁMICA SL (hoy OCRE STUDI GRAFIC SL), IBÁÑEZ LLOP SL, AIRLUVI SL, OBNISIL SL, ENGINYERIA PC SL, EL MIJARES SL, PANIFICADORA INDUSTRIAL VILLARREALENSE SL (hoy GELDROM SL), GELDROM SL, CARPINTERÍA SEREXPO SL (hoy DEF MEDITERRÁNEO SL), FABRICACIÓN Y REPUESTOS SA, SOLARES E INMOBILIARIAS CASTELLÓN SL, CONSTRUCCIONES BARRACHINA Y PERIS SL, STUDI FLAMA SL (hoy CEPROVISA COSTA LEVANTE SL), EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS EL MORRAL SL, RENURVAN SL, EUROELETTRA SL, VAMALPO SL, PLANIFICACIÓN DE INVERSIONES Y CONTRATAS SL, INDUSTRIAL SALADO SA, PROMOCIONES BRIAL SL, ROMEA SL, ALBEGA SL, Manuel Carda Castelló y Berta María Fortuño Carda, Concepción Prades Candel (hoy GELDROM SL), HNOS. BONET SABATER Y OTROS SL (hoy SOLARES E INMOBILIARIAS CASTELLÓN SL); la Alegación nº 33.- Aurelio y Sergio Pascual Beltrán Arnal (RE-7.946 de 13-03-09), la Alegación nº 34.- BATIMAT SA (RE-7.948 de 13-03-09); la Alegación nº 35.- UNISYSTEMS SA (RE-7.950 de 13-03-09); la Alegación nº 36.- GAMA DECOR SA (RE-7.952 de 13-03-09); la Alegación nº 37.- NOKEN DESIGN SA (RE-7.953 de 13-03-09); la Alegación nº 38.- SYSTEM POOL SA (RE-7.955 de 13-03-09); la Alegación nº 39.- KOLLADUR SA (RE-7.957 de 13-03-09); la Alegación nº 40.- José Sales Llopis (RE-7.974 de 13-03-09); la Alegación nº 41.- Carmen García Bartoll, GRÚAS TOMÁS SL y Pascual Mata Carda (RE-7.975 de 13-03-09); la Alegación nº 42.- SUCESORES DE SANTIAGO MANZANET SL (RE-7.976 de 13-03-09); la Alegación nº 43.- URBAFORT SL, Antonio Vicedo Moner, Lola Costa Llorens e Ildefonso Alamillo Sanz (RE-7.977 de 13-03-09); la Alegación nº 44.- Santiago Navarro Peset y Carmen Sanz Cabedo (RE-7.979 de 13-03-09); la Alegación nº 45.- José Vicente Capdevila Verchili (RE-7.980 de 13-03-09); la Alegación nº 46.- HIPERAZUL SL (RE-7.981 de 13-03-09); la Alegación nº 47.- M. Dolores Cubedo Cubedo, Concepción María Cubedo Cortés y TRACTORES SALA SL (RE-7.982 de 13-03-09); la Alegación nº 48.- Salvador Soriano Moner (RE-7.983 de 13-03-09); la Alegación nº 49.- DAVILAU SL (RE-7.984 de 13-03-09); la Alegación nº 50.- José Vicente Vicedo Colonques





Ajuntament de Vila-real

(RE-7.986 de 13-03-09); la Alegación nº 51.- Ramón, Delfina y Eva María Martín Cubedo (RE-7.988 de 13-03-09); la Alegación nº 52.- José M. Meseguer Guzmán, José Pascual Ayet Fuster y Guillermo Messeguer Cabedo (RE-7.990 de 13-03-09); la Alegación nº 53.- Pascual Rochera Soriano (7.991 de 13-03-09); la Alegación nº 54.- José Vicente Basiero Cubedo, Ricardo Agulleiro Gumbau y David García García (RE-8.094 de 16-03-09); la Alegación nº 55.- José Vicente Basiero Cubero y Fingarba CB (RE-8.905 de 16-03-09); la Alegación nº 56.- INGSE SL (RE-8.906 de 16-03-09); la Alegación nº 57.- INMOBILTEC SPA (RE-8.158 de 16-03-09); la Alegación nº 58.- KERAMEX 1 SL (antes Cerámica Tena SL) (RE-8.160 de 16-03-09); la Alegación nº 60.- Carmen Barrué Climent (RE-8.518 de 18-03-09); la Alegación nº 61.- EXPO-MADER SL (RE-8.660 de 20-03-09); la Alegación nº 64.- Amparo Meseguer Cortells (RE-11.160 de 14-04-09); y la Alegación nº 65.- Manuel Canós Vicent (RE-13.176 de 27-04-09), todas ellas únicamente en el sentido de requerir al Agente Urbanizador para que desglose adecuadamente el cálculo de la retasación y justifique en mayor medida las cantidades que provienen de causa imprevistas y aquellas que provienen de imposiciones de la Administración, analizando los porcentajes que provienen de cada causa y calculando, efectivamente, si se supera o no el 20% y si ese exceso es repercutible y, en su caso, en virtud de qué concepto y su justificación legal, desestimándose el resto de puntos de sus alegaciones.

Para dar cumplimiento a tal requerimiento, como se ha dicho anteriormente, el Urbanizador redactó el Texto Refundido de la Memoria de retasación de cargas, fechado en marzo de 2011, que presentó en este Ayuntamiento el día 22 de marzo de 2011 (RE-8303), el cual ha sido informado favorablemente por el Arquitecto Municipal de la Oficina de Gestión Urbanística el 31 de mayo de 2011 y por el asesor jurídico de este Ayuntamiento José Vicente Morote Sarrión de 10 de junio de 2011 (RE núm.18574 de 15 de junio de 2011).

Se **ESTIMA PARCIALMENTE** la Alegación nº 25.- TODAGRES SA (RE-7828 de 13-03-09), en el mismo sentido que las alegaciones indicadas anteriormente, pero además en cuanto a la subsanación de determinados errores materiales detectados (punto uno y dos del informe del Arquitecto Municipal), en cuanto a determinados puntos del capítulo de energía eléctrica del proyecto de urbanización y en cuanto a la ubicación de las redes de servicio (según lo señalado en los puntos cinco y seis del informe del Arquitecto Municipal), desestimándose el resto de los puntos de su alegación, que sigue siendo coherente con la documentación del proyecto de urbanización modificado expuesto al público en 2022, que tuvo en cuenta lo alegado. La mercantil TODAGRES ha presentado nueva alegación en 2022 cuya estimación se propone por este Urbanizador en su escrito de fecha 2 de mayo de 2022 (RE-13305), y cuyas determinaciones se verán reflejadas en el Texto refundido del proyecto de urbanización que se presente.

Se **ESTIMA PARCIALMENTE** la Alegación nº 62.- Natividad Juan Ortiz (RE-8.819 de 23-03-09), únicamente en cuanto que el Ayuntamiento debería disponer de copia digitalizada del proyecto de los planos y del presupuesto para mayor eficiencia y eficacia en la revisión de sus técnicos y de los propietarios, desestimándose el resto de los puntos de su alegación.

De las alegaciones presentadas en su día, cuya estimación o desestimación se acaba de detallar, se indican a continuación las alegaciones efectuadas por personas físicas o jurídicas que actualmente han transmitido las parcelas de las que eran titulares en el ámbito de la Actuación, **no constando ya como titulares afectados** en la misma: Alegación nº 9.- Francisco Amado Pitarch Más (RE-6076 de 27-02-09); Alegación nº 10.- Agustín Álvaro





Ajuntament de Vila-real

Ferrandis (RE-6187 de 27- 02-09); Alegación nº 11.- Santiago Llop Folch (RE-6264 de 27-02-09); Alegación nº 14.- José María Fornas Monfil (RE-7351 de 10-03-09); Alegación nº 16.- Carmen Broch Cabrera (RE-7636 de 12- 03-09); Alegación nº 19.- CERÁMICA EVANA SL (RE-7699 de 12-03-09); Alegación nº 29.- José Gómez Mata (RE-7847 de 13-03-09); Alegación nº 32.- José Claramonte Avellana (RE-7.911 de 13-03-09), en representación de Santiago Gil Vidal y M. Carmen Catalá Andrés, y Juan Antonio Ronchera Cardellat y Concepción Oms Febrer, KARMA INMUEBLES SL, Santiago Cabrera Colonques, IBÁÑEZ LLOP SL, AIRLUVI SL, OBNISIL SL, ENGINYERIA PC SL, EL MIJARES SL, PANIFICADORA INDUSTRIAL VILLARREALENSE SL, GELDROM SL, FABRICACIÓN Y REPUESTOS SA, SOLARES E INMOBILIARIAS CASTELLÓN SL, RENURVAN SL, PLANIFICACIÓN DE INVERSIONES Y CONTRATAS SL, INDUSTRIAL SALADO SA, Concepción Prades Candel, HNOS. BONET SABATER Y OTROS SL; Alegación nº 40.- José Sales Llopis (RE-7.974 de 13-03-09); Alegación nº 45.- José Vicente Capdevila Verchili; Alegación nº 56.- INGSE SL (RE-8.906 de 16-03-09); Alegación nº 57.- INMOBILTEC SPA (RE-8.158 de 16-03-09); Alegación nº 61.- EXPO-MADER SL (RE-8.660 de 20-03- 09); Alegación nº 64.- Amparo Meseguer Cortells (RE-11.160 de 14-04-09); y Alegación nº 65.- Manuel Canós Vicent (RE-13.176 de 27-04-09).

Asimismo, se detallan las alegaciones presentadas por titulares de parcelas ubicadas en el ámbito de la AR-9, que de aprobarse la modificación del P.A.I. quedarían excluidas del ámbito del programa: Alegación nº 2.- José Luis Vicent Amposta (RE-5572 de 24-02-09); Alegación nº 5.- Agapito Lapuerta Vallejo (RE-5625 de 24-02-09); Alegación nº 6.- Josefa Martín Gil y Rosa Ana Cubedo Martín (RE-5656 de 24-02-09); Alegación nº 7.- José Manuel Llorens Martínez (RE- 5929 de 26-02-09); Alegación nº 8.- NOXALIA URBANA, SL (RE-5940 de 26-02- 09); Alegación nº 13. - Bautista Pons Rochera (RE-6828 de 05- 03-09); Alegación nº 20.- Manuel y Concepción Gil Juan (RE-7713 de 12-03-09); Alegación nº 21.- Ramón Sifre Sebastiá (RE-7803 de 12-03-09); Alegación nº 22.- Manuel Sifre Sebastiá (RE-7804 de 12- 03-09); Alegación nº 23.- SIMILIOR SIGLO XXI, SL (RE-7805 de 12-03-09); Alegación nº 24.- DORAMOA, SL (RE-7806 DE 12-03-09); Alegación nº 26.- Concepción Rubert Broch (RE-7831 de 13-03-09); Alegación nº 27.- Enrique Mezquita Muñoz y Consuelo Dolores Mulet Parra (RE-7832 de 13-03-09); Alegación nº 28.- Santiago Mulet Parra y Consuelo Dolores Mulet Parra (RE-7833 de 13-03-09); Alegación nº 32.- José Claramonte Avellana (RE-7.911 de 13-03-09), en representación de CARPINTERÍA SEREXPO SL (hoy DEF MEDITERRÁNEO SL); Alegación nº 41.- Carmen García Bartoll, Grúas Tomás SL y Pascual Mata Carda (RE-7.975 de 13-03-09); Alegación nº 42.- SUCESORES DE SANTIAGO MANZANET SL (RE-7.976 de 13-03-09); Alegación nº 43.- URBAFORT SL, Antonio Vicedo Moner, Lola Costa Llorens e Ildefonso Alamillo Sanz (RE-7.977 de 13-03- 09) y Alegación nº 62.- Natividad Juan Ortiz (RE-8.819 de 23-03-09).”

Vigesimoprimer.- En fecha 22 de septiembre de 2022 se emite informe por el arquitecto general municipal a la vista del informe del agente urbanizador de 17 de agosto de 2022 relativo a la coherencia entre la estimación y desestimación de alegaciones. Dicho informe señala que:

“A la vista del escrito presentado por Urbanizadora Plana Baixa SA el 18/8/22 (RE 25015) en relación con la coherencia entre la estimación y desestimación de las alegaciones presentadas por los interesados inicialmente tras la exposición al público acordada en virtud de Resolución de la Alcaldía nº 122 de fecha 20/01/2009, del Proyecto Modificado nº 1 de Urbanización, presentado en este Ayuntamiento el 11 de febrero de 2008, con las modificaciones aportadas el 29/05/2008, así como la Memoria de Retasación de Cargas, y





Ajuntament de Vila-real

las alegaciones presentadas tras la exposición al público, acordada en virtud de Acuerdo del Pleno de 14/10/2021, de la modificación del convenio urbanístico, la modificación del proyecto de urbanización así como el anexo de retasación de cargas y la modificación del convenio económico, se informa favorablemente.”

Vigesimosegundo.- La tramitación de la modificación del proyecto de urbanización y retasación de cargas se realiza conforme a lo dispuesto en la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), vigente cuando se aprobó y adjudicó el referido PAI, tal como resulta de la disposición transitoria duodécima del vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell. Además, resulta también de aplicación con carácter supletorio la legislación en materia contractual vigente al momento de aprobarse y adjudicarse el PAI del Polígono industrial de la Carretera de Onda, esto es, la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, habida cuenta de la naturaleza contractual de la relación entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador.

En cuanto a la posibilidad de modificar las determinaciones de un Programa de Actuación Integrada viene prevista en el artículo 29.10 de la LRAU, mientras que la modificación del proyecto de urbanización se contempla en el artículo 67.3 de la LRAU, artículo que también establece la base jurídica que permite la modificación de las cargas de urbanización. Y, en lo que afecta a la propuesta de modificación del convenio urbanístico suscrito el 19 de enero de 2000 con el agente urbanizador, se trata de una modificación contractual, por remisión del artículo 29.13 LRAU, por la Ley 13/1995 de 18 de mayo de contratos de las Administraciones Públicas (LCAP), vigente en el momento de la suscripción.

El Pleno del Ayuntamiento es competente para adoptar los acuerdos objeto de la presente propuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local. Y,

Visto el informe emitido por la funcionaria técnico de Administración General y por el Secretario en fecha 29 de septiembre de 2022.

El Ayuntamiento Pleno, por catorce votos a favor de los Grupos Socialista y Unides Podem-EU y ocho abstenciones de los Grupos Popular, Compromís y Ciudadanos, acuerda:

PRIMERO- Resolver las alegaciones presentadas en este Ayuntamiento durante el plazo de información pública acordado por resolución de Alcaldía núm. 122 de 20 de enero de 2009, referidas al proyecto modificado núm. 1 de urbanización presentado por el agente urbanizador el 11 de febrero de 2008 (RE núm. 4413), la documentación modificativa del mismo presentada el 29 de mayo de 2008 (RE núm. 17253) y la memoria de retasación de cargas presentada el 29 de mayo de 2008, (RE núm. 17249, en el sentido siguiente:

- **Desestimar** las alegaciones presentadas por José Luis Vicent Amposta (**alegación nº 2**); por José Vicent Usó (**nº 3**); por Rosario Pitarch Amposta y Héctor Gil Pitarch (**nº 4**); por Agapito Lapuerta Vallejo (**nº 5**); por Josefa Martín Gil y Rosa Ana Cubedo Martín (**nº 6**); por José Manuel Llorens Martínez (**nº 7**); por Francisco Amado Pitarch Más (**nº 9**); por Agustín Álvaro Ferrandis (**nº 10**); por Santiago Llop Folch (**nº 11**); por Amador Valera





Ajuntament de Vila-real

Martínez (nº 12); por Bautista Pons Rochera (nº 13); por José María Fornas Monfil (nº 14); por José Eugenio Usó Menero (nº 15); por Carmen Broch Cabrera (nº 16); por Zschimmer & Schwarz España SA (nº 18); por Esmalglass SA (nº 31); por Solares Edificios y Promociones Alca SL (nº 56bis); por Santiago Cortés Ortells (nº 59) y por Federico Rubio Font (nº 63), todo ello, de conformidad con lo señalado en el informe del agente urbanizador de fecha 17 de agosto de 2022, transcrito en el punto vigésimo (CSV núm. 14610720136550744631).

- **Estimar** las alegaciones presentadas por José Claramonte Avellana en representación de Carpintería Serexpo SL, Panificadora Industrial Villarrealense SL, Concepción Prades Candel, Hnos. Bonet Sabater y otros SL, Villarreal Cerámica SL y Studi Flama SL (nº 1); y por Noxalia Urbana SL (nº 8), por lo que se procederá a actualizar los datos de titularidad de las parcelas de los alegantes adecuándolos a la realidad de las transmisiones realizadas, según documentación aportada, todo ello, de conformidad con lo señalado en el informe del agente urbanizador de fecha 17 de agosto de 2022, transcrito en el punto vigésimo (CSV núm. 14610720136550744631).
- **Estimar parcialmente** las siguientes alegaciones presentadas por Dasvill SL (nº 17); por Cerámica Evana SL (nº 19); por Manuel y Concepción Gil Juan (nº 20); por Ramón Sifre Sebastiá (nº 21); por Manuel Sifre Sebastiá (nº 22); por Similior Siglo XXI, SL (nº 23); por Doramoa SL (nº 24); por Concepción Rubert Broch (nº 26); por Enrique Mezquita Muñoz y Consuelo Dolores Mulet Parra (nº 27); por Santiago Mulet Parra y Consuelo Dolores Mulet Parra (nº 28); por José Gómez Mata (nº 29); por Vidres SA (nº 30); por José Claramonte Avellana, en representación de: Santiago Gil Vidal y M. Carmen Catalá Andrés, y Juan Antonio Ronchera Cardellat y Concepción Oms Febrer, Canrub-4 SL, Karma Inmuebles SL, Santiago Cabrera Colonques, Villarreal Cerámica SL (hoy Ocre Studi Grafic SL), Ibáñez Llop SL, Airluvi SL, Obnisil SL, Enginyeria PC SL, El Mijares SL, Panificadora Industrial Villarrealense SL (hoy Geldrom SL), Geldrom SL, Carpintería Serexpo SL (hoy Def Mediterráneo SL), Fabricación y Repuestos SA, Solares e Inmobiliarias Castellón SL, Construcciones Barrachina y Peris SL, Studi Flama SL (hoy Ceprovisa Costa Levante SL), Explotaciones Agrícolas El Morral SL, Renurvan SL, Euroelettra SL, Vamalpo SL, Planificación de Inversiones y Contratas SL, Industrial Salado SA, Promociones Brial SL, Romega SL, Albega SL, Manuel Carda Castelló y Berta María Fortuño Carda, Concepción Prades Candel (hoy Geldrom SL), Hnos. Bonet Sabater y otros SL (hoy Solares e Inmobiliarias Castellón SL) (nº 32); por Aurelio y Sergio Pascual Beltrán Arnal (nº 33); por Batimat SA (nº 34); por Unisystems SA (nº 35); por Gama Decor SA (nº 36); por Noken Design SA (nº 37); por System Pool SA (nº 38); por Kolladur SA (nº 39); por José Sales Llopis (nº 40); por Carmen García Bartoll, Grúas Tomás SL y Pascual Mata Carda (nº 41); por Sucesores de Santiago Manzanet SL (nº 42); por Urbafort SL, Antonio Vicedo Moner, Lola Costa Llorens e Ildefonso Alamillo Sanz (nº 43); por Santiago Navarro Peset y Carmen Sanz Cabedo (nº 44); por José Vicente Capdevila Verchili (nº 45); por Hiperazul SL (nº 46); por M. Dolores Cubedo Cubedo, Concepción María Cubedo Cortés y Tractores Sala SL (nº 47); por Salvador Soriano Moner (nº





Ajuntament de Vila-real

48); por Davilaur SL (nº 49); por José Vicente Vicedo Colonques (nº 50); por Ramón, Delfina y Eva María Martín Cubedo (nº 51); por José M. Meseguer Guzmán, José Pascual Ayet Fuster y Guillermo Meseguer Cabedo (nº 52); por Pascual Rochera Soriano (nº 53); por José Vicente Basiero Cubedo, Ricardo Agulleiro Gumbau y David García García (nº 54); por José Vicente Basiero Cubero y Fingarba CB (nº 55); por Ingse SL (nº 56); por Inmobiltec SPA (nº 57); por Keramex 1 SL (antes Cerámica Tena SL) (nº 58); por Carmen Barrué Climent (nº 60); por Expo-Mader SL (nº 61); por Amparo Meseguer Cortells (nº 64); y por Manuel Canós Vicent (nº 65); todo ello, de conformidad con lo señalado en el informe del agente urbanizador de fecha 17 de agosto de 2022, transcrito en el punto vigésimo (CSV núm. 14610720136550744631).

- **Estimar parcialmente** la alegación de Todagrés (nº 25), en el mismo sentido que las alegaciones indicadas anteriormente, pero además en cuanto a la subsanación de determinados errores materiales detectados, en cuanto a determinados puntos del capítulo de energía eléctrica del proyecto de urbanización y en cuanto a la ubicación de las redes de servicio, según resulta del informe del agente urbanizador de fecha 17 de agosto de 2022 transcrito en el punto vigésimo (CSV núm. 14610720136550744631).
- **Estimar parcialmente** la alegación de Natividad Juan Ortiz (nº 62), únicamente en cuanto que el Ayuntamiento debería disponer de copia digitalizada del proyecto de los planos y del presupuesto, desestimándose el resto de los puntos de su alegación, según resulta del informe del agente urbanizador de fecha 17 de agosto de 2022 transcrito en el punto vigésimo (CSV núm. 14610720136550744631).

SEGUNDO.- Resolver las alegaciones presentadas en este Ayuntamiento durante el período de información pública, acordado por el Pleno el 14 de octubre de 2021, de la modificación del convenio urbanístico, de la modificación del proyecto de urbanización así como del anexo de retasación de cargas y de la modificación del convenio económico del PAI del polígono Industrial de la Carretera de Onda y por lo tanto:

- **Desestimar** las alegaciones presentadas por José Vicente Vicedo Colonques (nº 1); por Pascual Rochera Soriano (nº 2); por Kolladur SAU (nº 3); por Gama Decor SAU (nº 4); por Noken Design SAU (nº 5); por Unisystems SAU (nº 6); por Krion Solid Surface SAU (nº 7); por Sergio Manuel Segura Miró (nº 8); por Inmobles García Sarrión SL (nº 10); por Chumillas Technology SL (nº 11); por Davilaur SL (nº 12); por Tecdema CB (nº 14) y por Cruz Vivas Batalla (nº 15).
- Respecto a la alegación de Todagrés SA (nº 9), **estimar la primera y estimar parcialmente** la segunda y la tercera.
- Y, en lo que se refiere a las alegaciones de Zschimmer Schwarz España SLU (nº 13), **desestimar** la previa, primera, segunda, tercera y cuarta, **estimar** la quinta y **estimar parcialmente** la sexta.





Ajuntament de Vila-real

Todo ello según resulta del informe sobre las referidas alegaciones emitido por el arquitecto general municipal en fecha 8 de julio de 2022 (CSV núm. 14157770605350157116), al que se refiere el punto decimonoveno.

TERCERO.- Aprobar definitivamente la modificación del convenio urbanístico de 19 de enero de 2000 en los términos en que se adjunta como Anexo I al presente acuerdo, así como aprobar de manera definitiva los siguientes documentos:

(1) el Proyecto modificado de urbanización presentado por dicha mercantil el 11 de febrero de 2008 (RE núm. 4413), documentación modificativa del mismo presentada el 29 de mayo de 2008 (RE núm. 17253) y memoria justificativa cambios de obra en el proyecto de urbanización (con CSV: 13523612376002603411, 13526765404231370422, 13526766176304467331, 13526766412326210717 y 13526765611507257302), todo ello corregido, para adaptarlo a las necesidades actuales, en los términos de los informes del arquitecto general municipal de fechas 22 de julio de 2021 (CSV núm. 13523612043567223531) y 8 de julio de 2022 (CSV núm. 14157770605350157116).

(2) la memoria de retasación de cargas del Programa presentada por Urbanizadora Plana Baixa SA el 29 de mayo de 2008 (RE núm. 17249) y anexo modificaciones texto refundido de la memoria de retasación de cargas, con CSV: 13524754410254136526, todo ello corregido para adaptarlo al proyecto de urbanización modificado aprobado en los términos que se acaban de expresar, según resulta de los informes del arquitecto general municipal de fechas 22 de julio de 2021 (CSV núm. 13523612043567223531) y 8 de julio de 2022 (CSV núm. 14157770605350157116).

(3) el texto del convenio económico que sustituye al de 30 de diciembre de 2006 y se inserta como anexo II del presente acuerdo.

CUARTO.- Requerir a Urbanizadora Plana Baixa SA para que, en el plazo máximo de tres meses desde la notificación de este acuerdo, presente en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

1. Texto refundido del proyecto modificado de urbanización (proyecto modificado de urbanización presentado por tal compañía el 11 de febrero de 2008, documentación modificativa del mismo presentada el 29 de mayo de 2008 y memoria justificativa cambios de obra en el proyecto de urbanización (con CSV: 13523612376002603411, 13526765404231370422, 13526766176304467331, 13526766412326210717 y 13526765611507257302), en el que se recojan las necesidades actuales y la estimación de alegaciones que constan en los informes del arquitecto general municipal de fechas 22 de julio de 2021 (CSV núm. 13523612043567223531) y 8 de julio de 2022 (CSV núm. 14157770605350157116).
2. Texto refundido de la memoria de retasación de cargas (memoria de retasación de cargas del Programa presentada el día 29 de mayo de 2008 y anexo modificaciones texto refundido de la memoria de retasación de cargas, con CSV: 13524754410254136526,) todo ello corregido para adaptarlo al proyecto de urbanización modificado aprobado en los términos que se acaban de expresar, según resulta de los informes del arquitecto general municipal de fechas 22 de julio de 2021 (CSV núm.





Ajuntament de Vila-real

13523612043567223531) y 8 de julio de 2022 (CSV núm. 14157770605350157116).

Verificado que sea que los dos Textos Refundidos citados han sido redactados observando el contenido del presente acuerdo, se ordenará, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente al de su presentación en este Ayuntamiento, la publicación del presente acuerdo en los diarios oficiales que proceda, lo que podrá llevar a cabo Urbanizadora Plana Baixa SA sí, transcurrido tal plazo, no lo hace este Ayuntamiento.

En los 10 días siguientes al de la publicación, la representación de este Ayuntamiento y la de Urbanizadora Plana Baixa SA formalizarán en documento administrativo el convenio urbanístico modificado.

QUINTO.- Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de un mes recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, o bien, en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, con la advertencia de que este último no se podrá interponer hasta la resolución expresa o la desestimación presunta del de reposición, todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso, en su caso, que se estime procedente, en virtud de lo dispuesto en los artículos 40.2, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ANEXO I: (MODIFICACIÓN DEL CONVENIO DE 19 DE ENERO DE 2000)

Primero.- El acuerdo segundo queda redactado del siguiente modo:

“Las obras de urbanización objeto del Programa son las descritas en el Proyecto modificado núm. 1 de la urbanización -o el Texto Refundido del mismo que lo sustituya- de las Unidades de Ejecución I-1 a I-32, en suelo urbanizable homologado, y de las Unidades de Ejecución 1 a 9 y 69 a 72, en suelo urbano, integrantes todas ellas del Programa de Actuación Integrada citado, redactado por los ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D. José M. Miquel Alcañiz y D. Manuel Usó Molés, posteriormente completado, con los planos núm. 9.1.2 (hoja 3) y núm. 9.3.2 (hoja 3) que modifican a los incluidos en el citado proyecto modificado núm. 1”, obligándose URBANIZADORA PLANA BAIXA SA a la ejecución de estas últimas en los términos del presente Convenio.

El ámbito territorial de ejecución de tales obras queda delimitado, al norte y al sur, por el suelo clasificado como no urbanizable en el Plan General de Vila-real; al este, por la autopista AP-7 y las zonas de afección de la misma; y al oeste, por el límite del término municipal de Vila-real en su colindancia con el de Onda; todo ello sin perjuicio de que se rebase dicho ámbito para la ejecución de conexiones de servicios”.

Segundo.- El apartado a.- del acuerdo tercero (“PLANING DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN”) queda redactado del siguiente modo:

“a.- PLANING DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN





Ajuntament de Vila-real

URBANIZADORA PLANA BAIXA SA se compromete a ejecutar el Programa conforme al siguiente calendario de actuaciones:

FASE 1.- REDACCIÓN O MODIFICACIÓN Y PRESENTACIÓN EN EL AYUNTAMIENTO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. Se efectuará en el plazo de dos meses desde la fecha del requerimiento que el Ayuntamiento de Vila-real le formule.

FASE 2.- REDACCIÓN Y PRESENTACIÓN EN EL AYUNTAMIENTO DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN. Se efectuará en el plazo de tres meses a partir de la fecha del requerimiento que el Ayuntamiento de Vila-real le formule.

FASE 3.- EJECUCIÓN DE LA OBRA. El plazo de ejecución de las obras será de cuarenta meses, desde el día siguiente al de notificación del acuerdo de aprobación definitiva del último Proyecto de Reparcelación”

Tercero.-El acuerdo quinto del Convenio Urbanístico queda redactado del siguiente modo:

“QUINTO.- RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN.

El Ayuntamiento de Vila-real se compromete a tramitar con celeridad y eficacia todos los documentos y Proyectos que tengan por objeto la ejecución del Programa y, en ningún caso, resolverá los pertinentes procedimientos en plazo superior a los legalmente establecidos para ello.

Específicamente, salvo causa justificada, el Ayuntamiento de Vila-real se compromete a:

- Resolver expresamente las solicitudes en forma de autorización de cobro de cuotas de urbanización que le formule el Urbanizador, en el plazo de un mes desde la fecha de presentación de tales solicitudes.

- Iniciar procedimiento de apremio para el cobro en vía ejecutiva de las cuotas de urbanización, en el plazo de un mes desde la fecha de la correspondiente solicitud en forma del urbanizador, y resolver dicho procedimiento en el plazo de cuatro meses desde la fecha de su inicio, sin perjuicio, en su caso, de la posterior realización de los correspondientes procedimientos de realización de bienes.

- Aprobar, en el plazo de cuatro meses desde la fecha de aprobación de la modificación de este Convenio, los Proyectos de Reparcelación de las Unidades de Ejecución UE-2, UE-72, I23/UE9 y I-26/UE71 presentados en forma por el Urbanizador.”

ANEXO II (CONVENIO ECONÓMICO CON EL AGENTE URBANIZADOR PARA LA FINANCIACIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL DEL P.A.I. CARRETERA DE ONDA)





Ajuntament de Vila-real

I.- Por acuerdo plenario de 19 de noviembre de 1999, el Ayuntamiento de Vila-real aprobó el Programa de Actuación Integrada “Polígono Industrial de la Carretera de Onda-Vila-real” y adjudicó a la mercantil GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A. la condición de Agente Urbanizador, quien la cedió a la mercantil URBANIZADORA PLANA BAIXA, S.A., con la aceptación del Pleno del Ayuntamiento de Vila-real, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 1999.

II.- El 19 de enero de 2000 se suscribió Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Vila-real y la Urbanizadora Plana Baixa, S.A.

III.- En junio de 2004, el Agente Urbanizador presentó ante el Ayuntamiento la “Memoria de Cuotas de Urbanización de los Sistemas Generales del P.A.I. Carretera de Onda del P.G.O.U. de Vila-real” de las que se derivarán, en el momento de su aprobación, las responsabilidades económicas que corresponden al Ayuntamiento de Vila-real como sujeto obligado al pago en virtud de la titularidad de bienes patrimoniales situados dentro del ámbito de la Actuación Integrada. En particular, su participación en el excedente del aprovechamiento urbanístico (10% del total).

IV.- El artículo 66.1 de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística, establece:

“El urbanizador será retribuido según dispone el artículo 29.9 y el propietario afectado por la Actuación puede cooperar con él conforme a dicho precepto. Las relaciones entre ambos se articularán preferentemente en los términos que libremente convengan, siempre que respeten la ordenación urbanística y la Programación aprobada.”

V.- En base a ello, y para regular las obligaciones económicas que le corresponde asumir al Ayuntamiento de Vila-real, en tanto titular de parcelas resultantes en el ámbito del PAI de la CARRETERA DE ONDA, el 30 de diciembre de 2006 el Ayuntamiento de Vila-real y el Urbanizador suscribieron un CONVENIO ECONÓMICO PARA LA FINANCIACIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO.

VI.- Que ambas partes estiman conveniente adaptar los compromisos convencionales suscritos entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador, en relación a la forma y momento del pago de las cargas de urbanización correspondientes al Ayuntamiento, garantizando que las mismas sean en toda situación soportadas por los adquirentes finales de las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento.

En virtud de todo ello, las partes comparecientes

ACUERDAN

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Vila-real asume el pago de las Cuotas de Urbanización que le corresponden en el ámbito del P.A.I. mencionado mediante el sistema de pago en metálico.





Ajuntament de Vila-real

SEGUNDO.- El devengo de dichas Cuotas de Urbanización, tanto por sistemas generales como por el resto de conceptos de las obras de urbanización, que resulten a cargo del Ayuntamiento de Vila-real, se iniciará una vez se hayan enajenado las parcelas necesarias, de las que resulten a favor del Ayuntamiento en cada una de las aprobaciones de los correspondientes proyectos de reparcelación.

Una vez enajenadas, las parcelas necesarias de las que resulten a favor del Ayuntamiento en los correspondientes proyectos de reparcelación, el pago de las Cuotas se realizará de acuerdo con el calendario de pagos previsto en dichos proyectos de reparcelación.

TERCERO.- Los nuevos adjudicatarios de las parcelas que se enajenen por el Ayuntamiento se harán cargo del importe de las cuotas de urbanización correspondientes a dichas parcelas. A tales efectos, ello se tendrá en cuenta en la valoración técnica a que se refiere el apartado sexto de este Convenio.

CUARTO.- En el caso de que el procedimiento de enajenación fuese la subasta o el concurso y estos quedasen desiertos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 188.2 de la Ley 8/2010 de 23 de junio, de régimen local valenciano, en redacción dada por Ley 5/2013 de 23 de diciembre, previa la tramitación del procedimiento correspondiente, podrá procederse a la enajenación directa al urbanizador de la parcela o parcelas, destinando el precio de la citada enajenación al pago de las cuotas de urbanización adeudadas por el Ayuntamiento.

QUINTO.- El Ayuntamiento se compromete a iniciar el procedimiento de enajenación de la parcela o parcelas adjudicadas, en el plazo de un mes desde el acuerdo de aprobación de la modificación del Convenio del Programa de actuación integrada de la Carretera de Vila-real a Onda, para todas las parcelas de titularidad municipal cuya enajenación esté pendiente a la firma del presente, que se adjuntan en la relación anexa, previa depuración física y jurídica de las mismas, así como inscripción en el Registro de la Propiedad si no lo estuviera, en los términos en artículo 113 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por RD 1372/1986 de 13 de junio.

SEXTO.- En la relación anexa se incluye asimismo el importe de las cuotas de urbanización que le corresponden a cada una de las parcelas municipales obtenidas con el desarrollo del Programa. Con carácter previo al inicio del procedimiento de enajenación, de conformidad con el artículo 118 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, se procederá a efectuar una valoración técnica de las parcelas, que servirá a efectos de conocer con cuál o cuáles de ellas puede asumirse el pago de las cuotas de urbanización correspondientes al Ayuntamiento.





Ajuntament de Vila-real

UNIDAD DE EJECUCION	PARCELA	FINCA REGISTRAL	m2 suelo	m2 techo	CUOTAS CLP (€)	FECHA INSCRIPCION PROYECTO REPARCELACION	IMPORTE CUOTAS AUTORIZADAS HASTA LA FECHA (€)
I-1	S	78.200	2.255,82	2.254,08	64.720,53	12/05/2014	14.839,77
I-7, I-8	Q	77.985	6.342,39	5.263,90	110.720,04	18/07/2012	40.892,93
I-3	B	76.027	1.541,32	1.472,92	38.408,00	07/02/2008	9.630,28
I-4	B	76.439	1.014,96	969,59	33.655,32	03/06/2008	6.341,60
I-17	H	74.737	12.898,90	12.322,29	345.154,73	28/03/2007	84.787,34
I-19	E	76.871	2.182,68	2.085,11	-132.432,57	28/10/2008	-132.432,57
I-24	F	78.076	20.864,80	19.938,41	353.774,28	15/03/2019	131.210,13
I-18	E	PTEINSC	3.359,59	3.312,62	83.469,69		21.799,59
I-26	D, K	PTEINSC	8.610,10	8.227,81	138.821,91		10.944,21
			59.070,56	55.846,73	1.036.291,93		188.013,28

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

Vila-real, 10 de octubre de 2022
El alcalde

Vila-real, 8 de octubre de 2022
El Secretario

JOSE BENLLOCH FERNANDEZ

RAMON LÓPEZ SALES

