



Referencia:	2021/00006521G
Procedimiento:	Programas de actuación integrada
Persona interesada:	URBANIZADORA PLANA BAIXA SA
Representante:	FRANCISCO GASCON RIBES
Règim Interior (CROGLA)	

JOSÉ-BLAS MOLÉS ALAGARDA, VICESECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL (CASTELLÓN).-

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 14 de octubre de 2021 adoptó el siguiente acuerdo:

1. Urbanisme.

Expediente: 2021/00006521G.

DICTAMEN SOBRE LA PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO RELATIVA AL PAI CTRA. DE ONDA

“1) 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 (PAI) 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.

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

El PAI se tramitó conforme a la Ley 6/1994 de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística (LRAU).

El ámbito del referido PAI 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





Ajuntament de Vila-real

72 en suelo urbano. Se ubican a ambos márgenes de la CV-20, en el tramo entre Vila-real y el término municipal de Onda.

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 Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda.

URBANIZADORA PLANA BAIXA, SA, el 11 de febrero de 2008 presentó para su tramitación Proyecto modificado nº 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 presentada 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). 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, 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. La 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.

Como consecuencia de la no aprobación de la totalidad de los Proyectos de Reparcelación, no se ha producido el comienzo formal del plazo de ejecución de las obras de urbanización supeditado, de acuerdo con la cláusula tercera del Convenio, a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del último de tales Proyectos.

No obstante lo anterior, a medida en que se ha ido disponiendo de terrenos consecuencia de la sucesiva aprobación de los Proyectos de Reparcelación, URBANIZADORA PLANA BAIXA SA sí fue ejecutando obras de urbanización, señaladamente de los Sistemas Generales comunes a las Unidades de Ejecución del Programa, así como de las Unidades de Ejecución con reparcelaciones inscritas, habiendo





Ajuntament de Vila-real

acreditado la ejecución de aquéllas por importe de 16.294.474,97 euros, a fecha 31 de enero de 2011.

La tramitación a esta modificación del Proyecto de Urbanización y retasación de cargas se realiza conforme a lo dispuesto en la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, urbanística valenciana, así como el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006 de 19 de mayo del Consell, de conformidad con la Disposición Transitoria 1ª.1 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio (TRLOTUP).

2)En 2021, tras el encargo de la Alcaldía (Ref. 2021/00006521G), se emite informe por el Coordinador-Asesor de Alcaldía en Urbanismo, de fecha 20 de abril de 2021, que tiene por objeto el análisis de la situación jurídica y de las posibilidades de gestión del mencionado Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda, dentro del marco del “PLAN DE IMPULSO Y PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS POR LA PANDEMIA DE COVID-19”.

URBANIZADORA PLANA BAIXA S.A. presenta escrito, con número de registro de entrada en el Ayuntamiento de Vila-real 2021011572 y fecha 30 de abril de 2021, 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. Así, la documentación presentada plantea la introducción de una serie de modificaciones en el ámbito del Programa, en el Convenio del Programa y en el modificado nº 1 del Proyecto de Urbanización y Expediente de Retasación de Cargas en trámite.

El Arquitecto General del Ayuntamiento con fecha 22 de julio de 2021 ha emitido informe en relación a la documentación presentada en el que concluye: *“Por todo lo indicado, el técnico que suscribe informa 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, según ha quedado indicado en los diferentes puntos del presente informe”.*





Ajuntament de Vila-real

Consta informe del Coordinador-Asesor de Alcaldía en Urbanismo y de la técnica de Administración General de la Sección de Urbanismo de 4 de agosto de 2021, así como informe del Secretario de 17 de septiembre de 2021, informe complementario emitido por el arquitecto general municipal en fecha 23 de septiembre de 2021 e informe jurídico emitido por la funcionaria técnica de Administración General de la Sección de Urbanismo y el Secretario en fecha 29 de septiembre de 2021.

3) En relación a la propuesta de **modificación del Convenio urbanístico 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).

Dispone el artículo 102.1 LCAP que *“una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones por razón de interés público en los elementos que lo integran, siempre que sean debidas a necesidades nuevas o causas imprevistas, justificándolo debidamente en el expediente”*.

El informe del arquitecto municipal de 22 de julio se motiva la **desvinculación del área de reparto nº 9 del suelo urbano**:

“La tramitación de la citada modificación de planeamiento se realizó en cumplimiento de los escritos de la Alcaldía de fecha 31 de marzo y 19 de mayo de 2005, en relación a la necesidad de la redacción de una modificación puntual del Plan General que mejore la ordenación actual que permita la urbanización del ámbito de la unidad de ejecución AR-9, ante la imposibilidad real de gestionar dicho ámbito, tal y como resulta del Acuerdo de aprobación provisional de la modificación puntual del PGMOU “ÁREA DE REPARTO 9” y Estudio de Impacto Ambiental aprobada por el Pleno de fecha 29 de octubre de 2007, que a fecha de la presente no ha obtenido aprobación definitiva.

Como consecuencia de lo anterior, puede afirmarse que resulta más conveniente el desarrollo de la zona mediante actuaciones aisladas, con el fin de facilitar la edificación de solares mediante licencia de obras realizando obras accesorias de urbanización adyacentes a las parcelas para completar los servicios urbanísticos existentes, tal y como establece el art. 69.3 de la LOTUP.





Ajuntament de Vila-real

Cabe destacar, que, en ese mismo sentido, en 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.

Por otra parte, si no se considerase aplicable el régimen de actuaciones aisladas, el grado de consolidación por la edificación que presenta la parte de la UE-AR-9 sita en el seno del PAI de la Carretera de Onda, a la vista de la normativa actualmente vigente, presenta características físicas que propiciarían su encuadre como Actuación sobre el Medio Urbano de regeneración y renovación urbana, (art. 2.1 TR 7/2015 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), y no al de actuaciones de transformación ordinarias (art. 2.1 TR 7/2015 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), de lo que también resultaría la adecuación de la exclusión de dichos suelos del ámbito del actual PAI en ejecución, al objeto de establecer en su caso, actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de “Áreas de Regeneración y Renovación Urbana, ARRUs”.

Es importante señalar que las obras de urbanización y la reparcelación en el ámbito de la UE-AR-9 no se han iniciado, debido a la modificación de su ordenación, actualmente en tramitación, lo que permite que su exclusión sea más fácil.

A efectos de la modificación del proyecto de urbanización y del expediente de retasación, se considera que procede la exclusión del PAI de todo lo referente a la UE-AR-9.





Ajuntament de Vila-real

En consecuencia, se informa favorablemente la modificación del ámbito del PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda mediante la exclusión del mismo del suelo incluido en la UE-AR-9"

De la misma manera, se acuerda una **modificación de los plazos de ejecución** (cláusula tercera del Convenio) derivada de la nueva situación, al objeto de finalizar la actuación.

Por último, en tanto se trata de una modificación contractual, en la parte dispositiva del acuerdo se da audiencia al agente urbanizador en orden a poder formular en su caso oposición a la propuesta de modificación, según dispone el artículo 60 LCAP.

4)En relación a la **modificación del proyecto de urbanización y de retasación de cargas**, el informe del arquitecto municipal de 22 de julio de 2021 indica que la documentación aportada *"constituye un documento comprensivo y expositivo de las modificaciones a introducir, que junto con el presente informe técnico y el correspondiente informe jurídico que al efecto sea emitido, conforman un conjunto documental suficiente para su sometimiento a información pública, sin perjuicio de que, tras dicho trámite de información pública y en el caso de que se produzca su preceptiva aprobación, se deberá aportar un Texto Refundido del Proyecto de Urbanización modificado nº 1, introduciendo la debida justificación de todos los cambios indicados en los párrafos precedentes"*.

En el mismo sentido, el arquitecto informa de forma favorable la retasación de cargas propuesta:

"El Urbanizador aporta el siguiente cuadro resumen comparativo, en el que detalla las cargas urbanísticas aprobadas y las propuestas a efectos de retasación, en las que efectúa renuncia a la actualización de gastos generales y a parte de los costes de obra (PEC), al efecto de mantener el porcentaje de retasación planteado en 2008, a pesar de las mejoras introducidas y de las actualizaciones normativas:





Ajuntament de Vila-real

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%

El importe total de la propuesta del Urbanizador asciende a un Presupuesto de Ejecución por Contrata revisado (PEC) de 38.632.413,30 €, cantidad que se ajusta a la baja por renuncia voluntaria del agente urbanizador hasta la cuantía de Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) de 38.255.920,17 €, de manera que el Urbanizador indica que renuncia al cobro y asumirá parte del coste de las obras presupuestadas, en concreto 376.493,13 €, además de las partidas que asume voluntariamente y que anteriormente se han enumerado. A su vez, el Urbanizador mantendrá los gastos generales (renunciando al incremento que legalmente le correspondería) y el beneficio correspondientes a las cargas aprobadas en 2001.

De este modo, el Urbanizador plantea asumir a su costa, respecto de la retasación solicitada en 2008, 790.912,68€ en concepto de gastos generales a los que se renuncia, (correspondientes a la zona desde la A7 hasta el T.M. Onda), cantidad a la que se le añade el importe de obras propuestas que no va a repercutir a los propietarios, que asciende a 376.493,13€, más los gastos generales y beneficio que se corresponden con la zona de la UE-AR-9, que se suprimirá del ámbito del PAI. Es decir, **el Urbanizador está renunciando a un total de 2.525.935,72€, para mantener las cargas urbanísticas, en el nivel planteado en la retasación solicitada en 2008, respecto de la zona desde la A7 hasta el T.M. Onda, que conforma el nuevo ámbito del PAI que se propone. Con ello se consigue actualizar las obras a la normativa y a las necesidades actuales sin mayores incrementos para los propietarios afectados.**

De todo ello resulta una retasación del 19,30 %, que está dentro del límite legal del 20%.





Ajuntament de Vila-real

Al efecto ha de destacarse que tal y como dispone la LUV, legislación aplicable al presente expediente, en su artículo 168.4 “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”. Igualmente el Texto Refundido de la LOTUP en su art. 147.4 dispone que “La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado”. Por tanto el 20% toma como base de cálculo la totalidad de las cargas, con inclusión de todos los conceptos, incluidos gastos generales y beneficio, (si bien la partida correspondiente al beneficio del urbanizador que se integrará en la base de cálculo no puede ser incrementada, (art 168.3 LUV).

De acuerdo con lo expuesto se informa favorablemente la retasación propuesta”

5)En relación al **Convenio económico para la financiación de las cuotas de urbanización entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, se incluye como memoria justificativa la que se expone a continuación.

Con el fin de regular las obligaciones económicas que le corresponde asumir al Ayuntamiento de Vila-real, en tanto titular de parcelas resultantes en el ámbito del PAI, el 30 de diciembre de 2006 el Ayuntamiento de Vila-real y el agente urbanizador firmaron convenio económico para la financiación de las cuotas de urbanización a cargo del Ayuntamiento en este PAI, previo acuerdo plenario de 27 de noviembre de 2006.

Se propone nueva redacción del convenio económico, al objeto de contemplar la posibilidad de adjudicación directa al agente urbanizador de las parcelas resultantes de propiedad municipal, en caso de quedar desierto su procedimiento de enajenación, así como destinar el importe al pago de las cuotas de urbanización correspondientes al Ayuntamiento. Se garantiza con ello que las cuotas sean soportadas por los adquirentes finales de las parcelas.

La Ley 8/2007 de 28 de mayo de suelo, estableció en su artículo 16.1.b) como obligación de la entrega a la Administración del suelo “*libre de cargas de urbanización*”. En





Ajuntament de Vila-real

el mismo sentido se contempla en el artículo 18.2.a) del vigente texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre (TRLR), así como 77.1 TRLOTUP.

No obstante, la Disposición Transitoria primera del Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio del Consell dispone que *“la exigencia de ceder libre de cargas de urbanización el suelo correspondiente al porcentaje que legalmente corresponda a la administración del aprovechamiento tipo se exigirá en todos los procedimientos de programación iniciados a partir de 1 de julio de 2007, considerando iniciado el procedimiento, en los supuestos de gestión indirecta del Programa, en el momento del acuerdo municipal previsto en el artículo 130.3.b) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana...”*. En el caso que nos ocupa, el propio Convenio se firmó a 19 de enero de 2000, motivo por el cual, de acuerdo con este precepto, en esta actuación urbanística no es aplicable la cesión libre de cargas a la Administración.

Se trata de una aplicación del patrimonio municipal de suelo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51.2 TRLR, por el que los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que integran en patrimonio municipal de suelo se pueden destinar a su administración, siempre que solo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que le sea aplicable.

De acuerdo con el artículo 61 TRLR, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Es de aplicación el Capítulo VI de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Se ha de someter a información pública de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1 TRLR.

Se trata de un acuerdo entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador en cuanto al pago de las cuotas urbanísticas (contemplado con carácter general para todos los obligados





Ajuntament de Vila-real

al pago de cuotas urbanísticas en el artículo 66.1 LRAU). Por tanto, no se trata de una prestación contemplada en la normativa de contratación del sector público.

Es de aplicación, por el contrario, la normativa patrimonial de las Administraciones Públicas, a la que respecto al patrimonio municipal de suelo se remite el artículo 105.4 TRLOTUP. En particular 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, por el que procede la enajenación directa cuando fuera declarada desierta la subasta o concurso promovidos para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de los mismos. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación.

Por todo lo anterior, de conformidad con el informe jurídico emitido por la funcionaria técnica de Administración General de la Sección de Urbanismo y el Secretario en fecha 29 de septiembre de 2021,

Visto el dictamen de la Comisión Informativa Permanente del Area de Gobierno de Oportunidades.

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, acuerda:

PRIMERO-Someter a información pública por el plazo de un mes 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 este 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.

SEGUNDO-Someter a información pública por el plazo de un mes la modificación del proyecto de urbanización de las Unidades de Ejecución del Programa de Actuación





Ajuntament de Vila-real

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:

- 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 núm. 1697 de 29 de junio de 2001.
- 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).
- Memoria justificativa cambios de obra en el proyecto de urbanización, con CSV: 13523612376002603411, 13526765404231370422, 13526766176304467331, 13526766412326210717 y 13526765611507257302
- Memoria de retasación de cargas presentada el 29 de mayo de 2008 (RE núm. 17249).
- 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.

TERCERO-Someter a información pública por el plazo de un mes la modificación del convenio económico para la financiación de las cuotas de urbanización a cargo del Ayuntamiento en el PAI de la Carretera d'Onda, de acuerdo con la redacción prevista en el Anexo II, que sustituye el acordado a 30 de diciembre de 2006.

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





Ajuntament de Vila-real

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

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

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 Alcañíz 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





Ajuntament de Vila-real

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)

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:





Ajuntament de Vila-real

“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.

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





Ajuntament de Vila-real

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, 14 de octubre de 2021
El alcalde

Vila-real, 14 de octubre de 2021
El Vicesecretario

JOSE BENLLOCH FERNANDEZ

JOSÉ-BLAS MOLÉS ALAGARDA

