



Referencia:	<b>2017/00001349G</b>
Procedimiento:	<b>Proyectos de reparcelación</b>
Persona interesada:	<b>URBANIZADORA PLANA BAIXA SA, AZUVI CERAMICS SL, OCRE ESTUDI GRAFIC SL, BANKIA, S.A, I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES S.A.U., CERAMICA EVANA SL, CAJA RURAL CATOLICO AGRARIA S COOP CRE V, IBERDROLA SA, ESMALGLASS SA</b>
Representante:	<b>FRANCISCO GASCON RIBES</b>
<b>Règim Interior (MLDEHARO)</b>	

## **JOSÉ-BLAS MOLÉS ALAGARDA, SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL (CASTELLÓN).-**

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local en su sesión del día 1 de diciembre de 2023 adoptó el siguiente acuerdo:

### **3. Urbanisme.**

**Expediente: 2017/00001349G.**

## **PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE I-26 y UE 71 PAI CTRA. ONDA**

“Habida cuenta de los trámites seguidos en el expediente de aprobación del Proyecto de reparcelación para el desarrollo de las Unidades de Ejecución UE I-26 y UE 71, incluidas en el Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Crta. de Onda. Y vistos el proyecto de reparcelación y la cuenta de liquidación provisional contenida en el mismo presentados en fecha 4 de febrero de 2022 (con registro de entrada número 3608, siendo el código de verificación CSV 14160674133063025575 en la sede electrónica de este Ayuntamiento, en la dirección <https://seuelectronica.vila-real.es>) por la mercantil Urbanizadora Plana Baixa, SA (CIF A12474789), en su condición de agente urbanizador del referido Programa; resultando relevantes los siguientes, \_

### **ANTECEDENTES**

El Pleno del Ayuntamiento de Vila-real, en sesión de 19 de noviembre de 1999, aprobó el Programa de Actuación Integrada (PAI) 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 y, 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.





## 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. No obstante, la exclusión del área de reparto AR-9 del ámbito del PAI fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 4 de octubre de 2022, con motivo de las 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 fecha 1 de agosto de 2002 (registro de entrada RE núm. 11754) la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, en su condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda (en adelante, PAI Ctra. de Onda), presentó en este Ayuntamiento proyecto de reparcelación conjunto para el desarrollo de las unidades de ejecución I-26 y UE 71 del suelo homologado de Vila-real.

Urbanizadora Plana Baixa SA, sometió a información pública - conforme al procedimiento simplificado previsto en el art. 48.1.C) y 69.1.A) en relación con el artículo 46.3 de la LRAU - en la notaría de José Manuel Sánchez Almela en Vila-real, la propuesta de reparcelación del PAI de la Ctra. de Onda 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, del PGMOU de Vila-real y, en concreto entre otras, la referida a las UE I-26 y UE 71; haciendo constar la posibilidad de consultar en el Ayuntamiento de Vila-real, las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar ante él las alegaciones correspondientes (DOCV núm. 4368 de 30 de octubre de 2002 y anuncio en los periódicos Levante y Mediterráneo ambos de fecha 29 de octubre de 2002).

Durante el plazo de información pública fueron presentadas alegaciones por parte de:

- 1) José Álvaro Calduch Arrufat en representación de Seriman SA en fecha 20 de noviembre de 2002 (RE 17349), quien alega: primero, defecto en la adjudicación de la parcela resultante; segundo, mayor número de fincas registrales afectadas que las que según el proyecto de reparcelación se aportan; y tercera, referida al cómputo y transferencia del aprovechamiento del suelo afectado por el ámbito de actuación de la COPUT.
- 2) Carmen Broch Cabrera el 22 de noviembre de 2002 (RE 17573) alega: primero, que en el proyecto de reparcelación figuran varios datos erróneos sobre su finca (descripción registral, superficie, titularidad registral, título e inscripción); segundo, que la superficie de la finca aportada es mayor que la consignada en el proyecto; y finalmente, solicita que su parcela tenga un mayor número de metros de fachada a vial puesto que con la reparcelación ha sufrido una disminución muy elevada que supone una pérdida de valor de la finca y un agravio comparativo.
- 3) Fernando Vázquez Albert, en representación de Iberdrola Distribución Eléctrica SAU en fecha 22 de noviembre de 2002 (RE 17589) presenta las alegaciones siguientes: primera, que el proyecto de reparcelación omite las infraestructuras eléctricas de las que la alegante es titular, así como las propiedades en que se encuentran ubicadas y los derechos reales de los que es titular; segundo, alega la omisión de dichas infraestructuras, propiedades y derechos también en el proyecto de urbanización aprobado; tercero, a consecuencia de las omisiones puestas de manifiesto en las alegaciones anteriores, el proyecto de reparcelación vulnera los art. 71, 72 87 del





## Ajuntament de Vila-real

Reglamento de Gestión Urbanística; cuarto, el proyecto de reparcelación resulta inejecutable y no recoge los gastos que corresponden a los propietarios sufragar, ni los gravámenes ni la compensación por los mismos; quinto, hay instalaciones propiedad de la alegante que no han sido contempladas; y sexto, que la omisión de la partida de los gastos de electrificación del sector/es en el proyecto de reparcelación constituye un defecto insubsanable.

- 4) José Pascual Sebastián Notari en representación de Villarreal Cerámicas SL el 22 de noviembre de 2002 (RE 17595) solicita: primero, que se efectúe la transferencia de aprovechamiento de 1.250 m<sup>2</sup> de Promociones Brial SL (UE I-16) a la parcela de Villarreal Cerámicas SL, efectuando las compensaciones económicas que ello implique; segundo, trasladar el centro de transformación a la parte posterior de la parcela H; tercero, adjudicar por el linde oeste de la parcela una franja suficiente para permitir la carga y descarga y tránsito de un camión de tonelaje medio; y cuarto, adjudicar el resto de parcela neta, en la parte posterior a la nave existente.
- 5) Aurelio Beltrán Arnal en su propio nombre y en representación de Ana Pilar Cortés Corbató, Sergio Beltrán Arnal y Rosana Ana Cabedo Roca el 22 de noviembre de 2002 (RE 17616): primero se remite a la documentación presentada el 9 de noviembre de 2001 donde se ponían de manifiesto discrepancias de aprovechamiento, superficie y ubicación que en su mayoría no han sido atendidas; y segundo, disconformidad con la ubicación en la I-26 del aprovechamiento de dos parcelas procedentes de la I-30, así como omisión de la valoración de las indemnizaciones en algunas fincas aportadas.
- 6) Juan José Manzano Soria en representación de Cerámica Evana SL el 23 de noviembre de 2002 (RE 17688) alega: primera, en el proyecto de reparcelación no aparece indemnización alguna por varios elementos como la valla caso de que vaya a derribarse y parte de las actuales instalaciones de la empresa que han de derribarse al contemplar el proyecto una única entrada; y segundo no se ha tenido en cuenta la propiedad del camino que transcurre junto a la valla de entrada a la finca y cuya propiedad corresponde a la empresa.
- 7) Antonio Prades Gimeno en representación de Expo-Mader SL el 23 de noviembre de 2002 (RE 17700): primero, disconformidad con la superficie total de sus fincas que son 45 m<sup>2</sup> más de los recogidos en el proyecto, esto es en total debe ser 15.001 m<sup>2</sup>, superficie a la que hay que sumar la correspondiente al camino propiedad de la alegante; segundo, agravio comparativo con los titulares de las parcelas 18 y 19 en cuanto a la superficie adjudicada en relación a la aportada; tercero, que en caso de que los titulares de dichas parcelas puedan aportar el excedente en dinero, solicita el mismo derecho a poder adquirir su propio suelo; y cuarto, que se opone a los precios y valoraciones del proyecto solicitando su incremento.
- 8) Vicente Gil Grangel y M<sup>a</sup> Isabel Abad Palomero el 26 de noviembre de 2002 (RE 17868) alegan: primero, que en la reparcelación de la I-26 se les adjudica una parcela rectangular sólo mínimamente coincidente en superficie con las originarias, con una fachada a carretera considerablemente reducida, disminución que no compensa el incremento de profundidad, limitando las posibilidades constructivas, lo que les ocasiona una pérdida de valor económico y un agravio comparativo respecto





## Ajuntament de Vila-real

a otros propietarios, y se incumple el mandato del artículo 70.2 de la LRAU; y segundo, plantean cuatro posibles soluciones, a saber: diseño de una nueva parcela, aprobación de un estudio de detalle para la apertura de un nuevo vial, aplicación de coeficientes correctores o compensación en metálico por la pérdida de valor.

Las referidas alegaciones fueron informadas por Vicente Ribes Segura, como apoderado de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, el 2 de abril de 2003 (RE 6157 de 22 de abril de 2003, con CSV 11344060760254273030), en el sentido siguiente:

- Respecto a las alegaciones de José Álvaro Calduch Arrufat en representación de Seriman SA señala que: respecto a la primera, se acepta; sobre la segunda, que las fincas a que hace referencia la alegante están parcialmente incluidas en la actuación, por lo que se acepta la alegación; y respecto a la tercera, que se estima puesto que el área reparcelable constituida por las unidades UE 71 de suelo urbano e I-26 de suelo urbanizable tiene exceso de aprovechamiento y se puede adjudicar una parcela a la alegante a caballo entre ambas.
- En relación al escrito de alegaciones de Carmen Broch Cabrera señala el agente urbanizador respecto a la primera que, habiéndose cometido errores materiales en la descripción de la finca, procede estimar la alegación presentada y su modificación en el proyecto; respecto a la segunda que se acepta la medición; y en lo que se refiere a la pérdida de fachada, que se estudiará la distribución de las fachadas.
- En contestación a la alegación presentada por Fernando Vázquez Albert, en representación de Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, el agente urbanizador señala en concusión que 1) no cabe impugnar el proyecto de urbanización (definitivamente aprobado desde el 21 de enero de 2002, fecha en la que se desestimó el recurso interpuesto por la alegante) puesto que no es el documento expuesto a información pública; 2) que el proyecto de reparcelación recoge las cargas aprobadas por el Ayuntamiento en el proyecto de urbanización aprobado y firme en vía administrativa, sin perjuicio que la liquidación definitiva recoja un hipotético resultado adverso de recursos contencioso-administrativos que afectaran a la unidad de ejecución; 3) que Iberdrola no acredita ni la titularidad de bienes y derechos ni su reclamación; y 4) que la nueva red de distribución de energía eléctrica permitirá a Iberdrola SA seguir suministrando energía a sus clientes en el ámbito de la unidad de ejecución. Por todo lo anterior el agente urbanizador propone la desestimación de la alegación.
- Urbanizadora Plana Baixa SA en relación al escrito de alegaciones de José Pascual Sebastián Notari en representación de Villarreal Cerámicas SL señala que se acepta la primera; en cuanto a la segunda, en la medida que el cambio de ubicación del centro de transformación es técnicamente viable y adecuado a los intereses de la alegante, debe estimarse; tercero, se acepta.
- En cuanto a las alegaciones de Aurelio Beltrán Arnal en su propio nombre y en representación de Ana Pilar Cortés Corbató, Sergio Beltrán Arnal y Rosana Ana Cabedo Roca el agente urbanizador en su informe de 2 de abril de 2003 señala respecto a la primera, que de acuerdo con el estudio topográfico por él efectuado resulta que la superficie asignada a las fincas aportadas por los alegantes son manifestación de la realidad física de las mismas, prevaleciendo ésta sobre los títulos de propiedad de conformidad con el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística. Y segundo, respecto a la ubicación de las fincas de resultado, según el artículo 70 de la LRAU éstas se ubicarán si es posible en los terrenos de la antigua propiedad y, en su defecto, en el lugar más próximo posible; y respecto a la





## Ajuntament de Vila-real

valoración se remite al artículo 70.f LRAU que establece que se indemnizarán únicamente aquellas edificaciones incompatibles, no obstante lo cual se revisarán los elementos susceptibles de ser indemnizados por si se aprecia algún error.

- En contestación a la alegación de Juan José Manzano Soria en representación de Cerámica Evana SL el agente urbanizador señala que en su mayoría la valla se respeta pero en la parte que no se hace se indemnizará; en cuanto al derribo de parte de las instalaciones para poder entrar en la zona de carga y descarga, la parcela se ajusta a la ley y tiene acceso desde vial público, no indicando la ley por qué parte se ha de dar acceso y además la adjudicación propuesta es el resultado de las conversaciones mantenidas con el sr. Manzano y fue él quien indicó que así podría tirar una parte para pasar a la zona de atrás de la parcela. En cuanto al camino, sí se ha tenido en cuenta aunque en aras de clarificar las propiedades no se ha dibujado como perteneciente a su propiedad.
- Respecto a lo alegado por Antonio Prades Gimeno en representación de Expo-Mader SL, el agente urbanizador en su informe señala que se acepta la primera; respecto a la segunda, se justifica que el haber adjudicado más terreno a las parcelas 18 y 19 tiene por objeto mantener las instalaciones existentes en su día autorizadas por el Ayuntamiento para no incurrir en gastos innecesarios de indemnización de éstas, y que, por otra parte los alegantes tienen asignada la parcela por todo el aprovechamiento al que tienen derecho, por lo que procede desestimar la alegación; finalmente, respecto a la valoración se señala que el interesado no ha presentado informe contradictorio suscrito por técnico competente, por lo que no puede admitirse al alegación, siendo que para todo el programa se han establecido los mismos precios para las valoraciones.
- Por último, a la vista del escrito de alegaciones de Vicente Gil Grangel y M<sup>a</sup> Isabel Abad Palomero, el agente urbanizador señala que de acuerdo con lo que señala el artículo 70.A de la LRAU “la finca adjudicada al propietario se formará, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad” y que dicho principio, con carácter general se cumple en el supuesto concreto. Señala igualmente que en cuanto a los criterios de ponderación estos se aplican únicamente en los supuestos en que existan diferencias apreciables entre las fincas de aportación y de resultado, circunstancia que no se da en este caso; y que la reducción de fachada se produce por una correcta formalización de las parcelas adjudicadas de cara a su mejor aprovechamiento al entender del urbanizador pero que, no obstante, se intentará una reordenación de las parcelas que pueda dar una mayor fachada a este propietario y a los restantes cuyo derecho debe estar ubicado en la Ctra. de Onda.

Urbanizadora Plana Baixa SA presentó el 29 de octubre de 2008 (RE núm. 33578) en este Ayuntamiento proyecto de reparcelación modificado de las unidades de ejecución I-26 y UE 71 que sustituye al último proyecto presentado, acompañando asimismo certificado de dominio y cargas de las nuevas fincas que no existían en el anterior proyecto. El 28 de mayo de 2009 se emite informe por el arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal sobre el proyecto de reparcelación modificado, en el que concluyen que el mismo se adecua al Plan General y homologación. Además, se emitió informe por el abogado José Vicente Morote Sarrión el 10 de septiembre de 2009 (RE núm. 28739 de 11 de septiembre de 2009). Por Decreto de Alcaldía de 3 de diciembre de 2009 se acordó conceder trámite de audiencia por término de diez días a los titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto inicial expuesto al público y a los afectados por las modificaciones introducidas como consecuencia de la tramitación del expediente, a los efectos de presentar alegaciones,





## Ajuntament de Vila-real

documentos o justificaciones que estimasen convenientes. Y, en fecha 21 de diciembre de 2009 (RE núm. 39725), Urbanizadora Plana Baixa SA presentó escrito acompañando nuevo plano de fincas resultantes tras la reparcelación que incluye una porción más de terreno para centro de transformación a efectos de la mejor provisión de suministro eléctrico; plano que se debía incorporar al texto refundido del proyecto de reparcelación; en contestación, el 21 de enero de 2010 emitió informe el arquitecto municipal en el que señala que la parcela resultante "A" a favor de Seriman SA pierde una superficie de 4 m<sup>2</sup>s y el aprovechamiento correspondiente, por lo que en la cuenta de liquidación se le deberá compensar la merma de aprovechamiento. Finalmente, el 23 de febrero de 2010 el arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal emiten informe complementario al emitido por ellos el 28 de mayo de 2009.

Durante el plazo de audiencia acordado por Decreto de Alcaldía de 3 de diciembre de 2009 fueron presentadas alegaciones por parte de:

- 1) Santiago y Rosario Cortés Ortells el 21 de diciembre de 2009 (RE núm. 39692): solicitan que se aclare el motivo de que en la última revisión de la I-26 se haya reducido su finca en 51 m<sup>2</sup>.
- 2) Aurelio Beltrán Arnal el 29 de diciembre de 2009 (RE 40336): alega que existe discrepancia entre el número de metros lineales de fachada en las parcelas adjudicadas en relación a los metros lineales aportados, solicitando la ampliación de los metros lineales de fachada de su parcela o al menos que sea más regular .
- 3) Rosa María Andrés García en nombre y representación de Ocre Estudi Grafic SL el 18 de marzo de 2010 (RE núm. 15540): señalando que es incorrecta la descripción registral de su finca H, porque las superficies no se corresponden con la realidad.

Dichas alegaciones fueron informadas por Ignacio Beotegui Zubieta en nombre y representación de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA el 4 de junio de 2010 (RE 18773 de 14 de junio de 2010, CSV 11344060412227406202) en el sentido siguiente:

- Respecto a la alegación de Santiago y Rosario Cortés Ortells, el agente urbanizador en su informe señala que las superficies de la finca aportada y adjudicada son las que resultan de la medición efectuada con ocasión de la redacción del documento que los alegantes no combaten con prueba que acredite que la superficie debe ser otra que prevalezca sobre la del documento, por lo que la alegación debe desestimarse.
- En relación a la de Aurelio Beltrán Arnal, el agente urbanizador en su informe de 4 de junio de 2010 (al margen, de la clarificación necesaria por el alegante ya que parte de que otra mercantil es propietaria de la parcela 4 que el documento atribuye al propio alegante), señala que el hecho de que parcelas aportadas no tuvieran fachada a vía pública y las que se adjudican sí, no convierte en contraria a derecho la adjudicación pues la finalidad de la reparcelación es adjudicar parcelas regularizadas urbanísticamente, lo que unido a que haya edificaciones a mantener condiciona la adjudicación e impide acceder a la pretensión del alegante, por lo que su pretensión debe ser desestimada.
- Respecto a la alegación de Rosa María Andrés García en nombre y representación de Ocre Estudi Grafic SL, la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA señala que sólo se puede acceder a lo solicitado si se acreditan las superficies pretendidas por cualquier modo que permita desvirtuar las mediciones efectuadas en el proyecto.





## Ajuntament de Vila-real

A tal efecto, la mercantil Ocre Estudi Grafic SL presentó en fecha 11 de febrero de 2011 (RE núm. 4178) documentación sobre sus fincas que fue informada por el agente urbanizador en fecha 11 de mayo de 2011 (RE núm. 15014 de 13 de mayo de 2011, CSV 11344060150676741503) señalando el mismo que se entienden acreditadas las superficies de la nave existente para ser incluidas en el proyecto de reparcelación modificado que se iba a presentar en breve, por lo que propone estimar la alegación.

En fecha 18 de mayo de 2011 (RE núm. 15139) se aportó por el agente urbanizador proyecto modificado de reparcelación de las Unidades de Ejecución I-26 y UE 71; así mismo, habiéndose observado la existencia de la omisión de la descripción de un centro de transformación, el agente urbanizador presentó el 5 de julio de 2011 (RE 20609) hojas y planos que modifican a su vez el referido proyecto modificado presentado el 18 de mayo de 2011. Al respecto, en fecha 4 de diciembre de 2012 se emitió informe urbanístico por el abogado José Vicente Morote Sarrión y el arquitecto Vicente Mateu Muro.

En fecha 15 de octubre de 2014 (RE 39689 de 10 de noviembre de 2014) el arquitecto Vicente Mateu Muro emitió informe técnico en relación con la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real, concretamente en lo que afecta a determinadas unidades de ejecución (en nuestro caso la I-26 de suelo industrial homologado) del PAI de la Ctra. de Onda, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de mayo de 2008. A la vista del mismo, se requirió al agente urbanizador para que presentara proyecto de reparcelación modificado en el que se tuviera en cuenta lo señalado en el citado informe técnico.

En cumplimiento de tal requerimiento, el 9 de agosto de 2016 (RE núm. 29158) Urbanizadora Plana Baixa SA presentó en este Ayuntamiento el proyecto de reparcelación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución I-26 y 71 del suelo homologado de Vila-real, fechado en julio de 2016.

Mediante decreto de Alcaldía núm. 4258 de 14 de octubre de 2016, en el expediente para la aprobación del proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución UE I-26 y UE 71 incluidas en el PAI de la ctra. de Onda, se concedió trámite de audiencia por plazo de diez días a todos los interesados en el expediente a los efectos de presentar alegaciones, documentos o justificaciones que estimen pertinentes.

En el referido trámite de audiencia se presentaron las siguientes alegaciones:

- 1) Vicente Gil Grangel en representación de Kuser Biolp SL en fecha 27 de octubre de 2016 (RE núm. 36933): alega que se ha modificado la figura de la finca que se adjudicaba en el exposición anterior de la I-26, adjudicándose una parcela muy irregular, que no tiene ningún lado perpendicular a la fachada, con ángulos de encuentro con fachada distintos por cada lado y en cuya parcela es muy difícil aprovechar la construcción, ya que no hay dos lados paralelos. Y plantea cuatro posibles soluciones: diseño de una nueva parcela de adjudicación, apertura de un nuevo vial dentro de la unidad, establecimiento de coeficientes de ponderación y compensación en metálico de la pérdida de valor.
- 2) Aurelio Beltrán Arnal el 2 de noviembre de 2016 (RE núm. 37416): estima que se están produciendo cambios según intereses, dejado otras parcelas con formas muy difíciles de edificar, con sobrecoste de ejecución y pocas posibilidades de uso como nave industrial, como a su juicio ocurre con su parcela, en la que además existen unas edificaciones preexistentes, por lo que debería tenerse en cuenta el coste de su





## Ajuntament de Vila-real

- demolición, adjudicando una nueva parcela que coincida con las fincas aportadas, sin inmuebles de otros propietarios y con lindes perpendiculares a la Ctra. de Onda.
- 3) Fernando Parra Soriano en representación de Magna Tiles SL en fechas 9 de noviembre de 2016 (RE núm. 38396) y 10 de noviembre de 2016 (RE núm. 38552): en la primera solicita una ampliación del plazo para formular alegaciones y el cambio de denominación social de Magna Tiles SL a Azuvi Cerámics SL. En lo referido a la segunda alegación, a la vista de la propuesta de adquisición efectuada por Azuvi Cerámics SL de dos parcelas de Cerámica Evana SL, la alegante propone la unificación de las propiedades.

Las alegaciones fueron remitidas al agente urbanizador, el cual emitió informe sobre las mismas en fecha 5 de junio de 2017 (RE núm. 19370 de 7 de junio de 2017, CSV 11343617711473363221) en el sentido siguiente:

- En relación a las alegaciones de Vicente Gil Grangel en representación de Kuser Biopl SL, el agente urbanizador señala que el PGOU y la homologación del suelo urbanizable establecen que los lindes laterales no formarán un ángulo inferior a 50º con la alineación exterior y que se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 70%, por lo que la configuración de la construcción no tiene por qué mantener la forma de la parcela; en cuanto al coeficiente de ponderación por los metros de fachada, en ningún momento se establece dicho parámetro como condicionante del proyecto de reparcelación. Así, la parcela propuesta es acorde con la previsión de las normas urbanísticas y la pérdida de fachada con arreglo a la superficie inicial es lógica por la apertura de nuevos viarios; y tampoco cabría ahora la apertura de nuevos viarios públicos, no previstos en el Plan y que incrementarían las cargas de urbanización, por lo que propone desestimar la alegación.
- Respecto a la alegación de Aurelio Beltrán Arnal, el agente urbanizador en su informe señala que la configuración de la edificación no tiene por qué mantener la forma de la parcela, que la edificación preexistente ya la ha demolido el propietario actual, por lo que no hay costes adicionales para el titular de la adjudicada; y finalmente, en cuanto a la coincidencia de la finca aportada - que no es una regla estricta sino un principio inspirador - la mayor parte de la alegación proviene de transferencias de aprovechamiento de otras unidades de ejecución por lo que es imposible aplicar el principio de superposición esgrimido. Por todo lo anterior, propone el agente urbanizador desestimar la alegación.
- Finalmente, en lo que hace a los escritos de alegaciones de Fernando Parra Soriano en representación de Magna Tiles SL presentados en fechas 9 de noviembre de 2016 y 10 de noviembre de 2016 (RE núm. 38552): respecto al primero proponiendo el agente urbanizador en su informe de 5 de junio de 2017 aceptar el cambio de denominación social; y en cuanto a la prórroga del plazo, por el tiempo transcurrido pudo el alegante presentar alegaciones, como efectivamente hizo. En lo referido a la segunda alegación, el agente urbanizador propone su desestimación puesto que hasta que no se produzca la compraventa, no es posible acceder a las pretensiones del alegante, al haberse solicitado sólo por una de las partes implicadas.

En fecha 29 de agosto de 2018 (RE 28254), Urbanizadora Plana Baixa SA presentó escrito en el que informaba de la existencia de un error en el proyecto de reparcelación presentado en agosto de 2016, así como de cambios de titularidad acaecidos desde tal fecha, por lo que acompañaba documentación para subsanar el error material detectado así como para







## Ajuntament de Vila-real

actualizar la titularidad de las fincas, incorporando la misma al proyecto de reparcelación modificado presentado.

La mercantil Azuvi Ceramics SL presentó el 3 de diciembre de 2020 (RE 27530) documentación informando de la adquisición por su parte de nuevas fincas afectadas por el proyecto así como desistiendo de la alegación presentada por la representación de Magna Tiles SL el 10 de noviembre de 2016 (38552) y solicitando la aprobación del proyecto de reparcelación.

El 14 de abril de 2021 (RE núm. 9915) Urbanizadora Plana Baixa SA presenta proyecto de reparcelación modificado en el que manifiesta que ha incorporado las nuevas titularidades e incluido asimismo la representación gráfica georeferenciada de las fincas adjudicadas, incluyendo las coordenadas georeferenciadas de sus vértices.

Finalmente, el 4 de febrero de 2022 (RE 3608) el agente urbanizador ha presentado proyecto de reparcelación de las Unidades de Ejecución I-26 y UE 71 del Polígono industrial de la Ctra. de Onda, el cual según manifiesta efectúa aclaraciones, subsana algunos errores detectados en el presentado en abril de 2021 y actualiza titularidades. Es por tanto este proyecto de reparcelación de las UE I-26 y UE 71 presentado el 4 de febrero de 2022, el que es objeto del informe.

En fecha 22 de marzo de 2023 (RE núm. 9847) se presenta por José Vicente Morote Sarrión, en nombre de Andersen Tax & Legal Iberia SLP, informe de contenido técnico y jurídico, suscrito por el abogado Carlos Morales Ruiz y el arquitecto Vicente Mateu Muro en fecha 10 de marzo de 2023, sobre el proyecto modificado de reparcelación de las unidades de ejecución de suelo urbanizable UE I-26 y UE 71, presentado por el agente urbanizador Urbanizadora Plana Baixa SA el 4 de febrero de 2022. En el referido informe se señala que, además de subsanar errores detectados y efectuar aclaraciones, se ha comprobado que se ha procedido a ajustar, en el proyecto de reparcelación modificado, la edificabilidad resultante de la modificación del planeamiento, el aprovechamiento está correctamente calculado sobre la base del coeficiente de edificabilidad 0,9556 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y que asimismo, el proyecto de reparcelación actualiza las titularidades de las fincas aportadas al proyecto. Y expresamente manifiesta que:

*“3.7 La adjudicación de las parcelas se ha realizado conforme al artículo 70 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. Se ha comprobado que el cálculo de la Cuenta de Liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación de la presente Unidad de Ejecución del Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda a Vila-Real, presentado en fecha 4 de febrero de 2022 no se ha visto alterado respecto del fechado en julio de 2016 e informado favorablemente por Don Vicente Mateu y Don José Vicente Morote Sarrión.*

*De acuerdo con lo informado entonces, se concluye que las cargas de urbanización contempladas en el Programa se han distribuido correctamente entre todos los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, en directa proporción con los derechos que a cada uno de los mismo corresponden, habiéndose tenido en cuenta la Modificación Puntual del Plan General de las Unidades de Ejecución 2, 3, 8, 9, 71, I-18, I-19, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26, I-27.*





## Ajuntament de Vila-real

*3.8 Se ha comprobado que se ha procedido a adaptar el Proyecto de Reparcelación a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. “*

Y terminan el abogado Carlos Morales Ruiz y el arquitecto Vicente Mateu Muro en su informe de fecha 10 de marzo de 2023, proponiendo otorgar trámite de audiencia *“con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Modificado de la Unidad de Ejecución I-26 y UE 71 incluida en el Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Ctra. De Onda, presentado por Urbanizadora Planta Baixa, S.A. el 4 de febrero de 2022.”*

En fecha 13 de abril de 2023 ha emitido informe favorable por el arquitecto general municipal, en el que concluye:

*“El proyecto de reparcelación se adecua al planeamiento de aplicación, al Documento “0” y a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.*

*La adjudicación de las parcelas se ha realizado conforme al artículo 70.A de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, por lo que el aprovechamiento objetivo de las fincas adjudicadas a los propietarios incluidos en el ámbito reparcelable, es proporcional a las superficies de sus fincas originarias, según los aprovechamientos subjetivos del que por ellas son titulares.*

*Las cargas de urbanización se han distribuido correctamente entre todos los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, proporcionalmente a los derechos que a cada uno les corresponden.*

*En lo no recogido en el presente informe, se está al informe de contenido técnico y jurídico de Andersen.”*

En el mencionado informe del arquitecto municipal de fecha 13 de abril de 2023, éste señala también que en la reparcelación resultan dos parcelas adjudicadas al Ayuntamiento (finca D y finca K), además del aprovechamiento que se materializa en la UE I-24 y el dominio público que le corresponde (viales, zona verde y dotacional privado). Al respecto, cabe recordar que en fecha 10 de julio de 2023 se suscribió el convenio económico con el agente urbanizador para la financiación de las cuotas de urbanización a cargo del Ayuntamiento de Vila-real del PAI de la Carretera de Onda, en cumplimiento del acuerdo de Pleno de 4 de octubre de 2022. En el referido convenio expresamente se pactó que el Ayuntamiento asumía el pago de las cuotas de urbanización que le corresponden en el PAI de la Ctra. de Onda mediante el sistema de pago en metálico (acuerdo primero); que 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, 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 (acuerdo segundo); y que 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 (acuerdo tercero).

En fechas 18 de abril de 2023 y 15 de mayo de 2023 (RE núm. 13096 y 16736) se han aportado por el agente urbanizador certificados de dominio y cargas de los Registros de la





## Ajuntament de Vila-real

Propiedad de Vila-real núm. 2 y 1, respectivamente, actualizados a fechas marzo y mayo de 2023, habiéndose practicado, así mismo, nota marginal en tales Registros.

La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 4 de julio de 2023, acordó conceder trámite de audiencia por plazo de quince días, en el expediente para la aprobación del proyecto de reparcelación modificado de fecha febrero de 2022 (RE núm. 3608 de 4 de febrero de 2022) de las unidades de ejecución UE I-26 y UE 71, incluidas en el Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda, a todos los interesados en el expediente a los efectos de que puedan presentar las alegaciones, documentos o justificaciones que estimen pertinentes. En el referido trámite de audiencia no se ha presentado alegación u observación alguna.

En fecha 20 de noviembre de 2023 se emite informe sobre el arquitecto general municipal en relación a las alegaciones presentadas por los propietarios en el trámite de información pública efectuado en la notaría de José Manuel Sánchez Almela (DOCV de 30 de octubre de 2002), en la audiencia acordada por decreto de Alcaldía de 3 de diciembre de 2009 y en la audiencia acordada por decreto de Alcaldía de 14 de octubre de 2016. Dichas alegaciones fueron informadas por el agente urbanizador el 2 de abril de 2003 (RE 6157 de 22/04/02), el 4 de junio de 2010 y 11 de mayo de 2011 (RE 18773 de 14/06/10 y 15014 de 13/05/11) y 5 de junio de 2017 (RE 19370 de 07/06/17), informando favorablemente el arquitecto general municipal lo informado por el agente urbanizador.

Finalmente, en lo que afecta a garantía de pago, debe tenerse en consideración el acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2003, por el que se estima el recurso de reposición interpuesto por el agente urbanizador en el expediente de aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria de la UE I-11, habida cuenta que el escrito de recurso plantea unas *líneas básicas de actuación, las cuales deberían hacerse extensivas a todos los Proyectos de Reparcelación que en lo sucesivo se vayan aprobando por la Corporación municipal*; habiéndose aprobado en el acuerdo las matizaciones siguientes fundadas en el principio de seguridad jurídica:

- a) El agente urbanizador del Programa devolverá las garantías depositadas, en todo caso, cuando el correspondiente propietario haya efectuado el pago de las cuotas de urbanización que se le liquiden.
- b) Las garantías quedarán sin efecto en los supuestos de la extinción de la personalidad jurídica del Agente Urbanizador o de pérdida de esa condición, en particular en cualquiera de los casos del art. 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
- c) La eficacia de la sustitución de la afeción registral de las fincas resultantes al pago de las cuotas de urbanización, por la de otro tipo de garantía de pago -real o financiera-, queda supeditada a que tenga acceso al Registro de la Propiedad la circunstancia expresa de tal sustitución con identificación, de acuerdo con la cuenta de liquidación provisional aprobada, del importe garantizado y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva, así como de los datos que permitan identificar la garantía real o financiera correspondiente.

En cualquier caso, la exacción y el importe de las cuotas se somete a lo que resulta del acuerdo de Pleno de 4 de octubre de 2022 (expediente 2021/00006521G) por el que se resuelven alegaciones y se aprueban definitivamente la memoria de retasación de cargas





del PAI y el convenio económico. Los importes derivados de la citada retasación no están incluidos en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El proyecto de reparcelación que nos ocupa se rige por la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), de conformidad con las disposiciones transitorias primeras del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) y de las Leyes 5/2014, de 25 de Julio, de Ordenación de territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana y 16/2005 de la Generalitat Valenciana de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, al haberse sometido el proyecto de reparcelación a información pública con anterioridad a la entrada en vigor de las referidas normas.

II.- La regulación del procedimiento de tramitación de los proyectos de reparcelación forzosa así como del contenido de los mismos, se recoge en la Sección Segunda del Capítulo Tercero del Título Tercero de la LRAU, en concreto en los artículos 68 a 71. Asimismo, resulta de aplicación subsidiaria, y en lo que no se oponga al citado cuerpo legal, el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU).

III.- Tal y cómo se ha reflejado en los antecedentes, el abogado Carlos Morales Ruiz y el arquitecto Vicente Mateu Muro en su informe urbanístico emitido en fecha 10 de marzo de 2023, señalan expresamente que *“La adjudicación de las parcelas se ha realizado conforme al artículo 70 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. Se ha comprobado que el cálculo de la Cuenta de Liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación de la presente Unidad de Ejecución del Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda a Vila-Real, presentado en fecha 4 de febrero de 2022 no se ha visto alterado respecto del fechado en julio de 2016 e informado favorablemente por Don Vicente Mateu y Don José Vicente Morote Sarrión.*

*De acuerdo con lo informado entonces, se concluye que las cargas de urbanización contempladas en el Programa se han distribuido correctamente entre todos los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, en directa proporción con los derechos que a cada uno de los mismo corresponden, habiéndose tenido en cuenta la Modificación Puntual del Plan General de las Unidades de Ejecución 2, 3, 8, 9, 71, I-18, I-19, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26, I-27.”*

Señalan también el abogado Carlos Morales Ruiz y el arquitecto Vicente Mateu Muro en su informe de fecha 10 de marzo de 2023 que *“Se ha comprobado que se ha procedido a adaptar el Proyecto de Reparcelación a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.”*

IV.- Por su parte, el arquitecto general municipal en su informe favorable emitido en fecha 13 de abril de 2023 concluye que:





## Ajuntament de Vila-real

*“El proyecto de reparcelación se adecua al planeamiento de aplicación, al Documento “0” y a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.*

*La adjudicación de las parcelas se ha realizado conforme al artículo 70.A de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, por lo que el aprovechamiento objetivo de las fincas adjudicadas a los propietarios incluidos en el ámbito reparcelable, es proporcional a las superficies de sus fincas originarias, según los aprovechamientos subjetivos del que por ellas son titulares.*

*Las cargas de urbanización se han distribuido correctamente entre todos los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, proporcionalmente a los derechos que a cada uno les corresponden.*

*En lo no recogido en el presente informe, se está al informe de contenido técnico y jurídico de Andersen.”*

V.- De resultas de lo anterior, la adjudicación de las parcelas se ha realizado conforme al artículo 70 de la LRAU y las cargas de urbanización contempladas en el Programa se han distribuido correctamente entre todos los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, en directa proporción con los derechos que a cada uno de los mismos, todo ello según se desprende de los referidos informes emitidos por el abogado Carlos Morales Ruiz y el arquitecto Vicente Mateu Muro en fecha 10 de marzo de 2023 y por el arquitecto general municipal en fecha 13 de abril de 2023.

VI.- Las certificaciones registrales de dominio y cargas emitidas a partir de los datos catastrales existentes suponen que las distintas parcelas objeto de reparcelación forzosa se hallan inscritas en el Registro de la Propiedad de Vila-real, determinando el ámbito de actuación de la reparcelación así como los titulares de bienes y derechos afectados por la misma. Las certificaciones de dominio y cargas que obran en el expediente datan de 2002 y, de conformidad con el art. 5.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora. No obstante, en fechas 18 de abril de 2023 y 15 de mayo de 2023 (RE núm. 13096 y 16736) se han aportado por el agente urbanizador certificados de dominio y cargas de los Registros de la Propiedad de Vila-real núm. 2 y 1, respectivamente, actualizados a fechas marzo y mayo de 2023, habiéndose practicado, así mismo, nota marginal en tales Registros.

VII.- Respecto de las alegaciones presentadas en los trámites de información pública y audiencia que se han detallado en la parte expositiva, atendidos los informes emitidos sobre las mismas por la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA en fechas 2 de abril de 2003 (RE 6157 de 22 de abril de 2003), 4 de junio de 2010 (RE 18773 de 14 de junio de 2010), 11 de mayo de 2011 (RE núm. 15014 de 13 de mayo de 2011) y 5 de junio de 2017 (RE núm. 19370 de 7 de junio de 2017), así como por el arquitecto general municipal en fecha 20 de noviembre de 2023, dichas alegaciones deben resolverse en el sentido indicado en los referidos informes emitidos por el agente urbanizador reseñados en la parte expositiva, a la vista del informe favorable del arquitecto general municipal.

VIII.- Tras la aprobación de la reparcelación forzosa deberá procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad, tal como disponen el art. 69.1 de la LRAU, y los arts. 113 y





## Ajuntament de Vila-real

siguientes del RGU, artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 8 del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Considerando que el Ayuntamiento tiene parcelas adjudicadas en el proyecto de reparcelación de las UE I-26 /UE 71 de conformidad con el informe del arquitecto general municipal de fecha 13 de abril de 2023; no obstante, a la vista del convenio económico suscrito con el agente urbanizador el 10 de julio de 2023 para la financiación de las cuotas de urbanización a cargo del Ayuntamiento de Vila-real del PAI de la Carretera de Onda, no es necesario comprometer crédito con cargo al presupuesto municipal que permita asumir los gastos de urbanización pues 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.

Considerando lo dispuesto en el artículo 21.1.j de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local, así como la resolución de Alcaldía 4687 de 3 de octubre de 2023, que en su acuerdo quinto, número 2, delega en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística. Y,

Visto el informe jurídico favorable emitido por la funcionaria técnico de Administración General y el Secretario en fecha 24 de noviembre de 2023. \_

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

Primero.- Estimar o desestimar las alegaciones presentadas, durante los trámites de información pública y audiencia, del proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución I-26 y UE 71, en el sentido que sigue:

- Estimar las alegaciones presentadas por José Álvaro Calduch Arrufat en representación de Seriman SA en fecha 20 de noviembre de 2002 (RE 17349), por las razones expresadas por la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, en su informe de 2 de abril de 2003 (RE 6157 de 22 de abril de 2003, CSV 11344060760254273030).
- Estimar las alegaciones presentadas por Carmen Broch Cabrera el 22 de noviembre de 2002 (RE 17573) de conformidad con el informe emitido por el agente urbanizador el 2 de abril de 2003 (RE 6157 de 22 de abril de 2003, con CSV 11344060760254273030).
- Desestimar las alegaciones presentadas por Fernando Vázquez Albert, en representación de Iberdrola Distribución Eléctrica SAU en fecha 22 de noviembre de 2002 (RE 17589) de conformidad con el informe emitido por el agente urbanizador el 2 de abril de 2003 (RE 6157 de 22 de abril de 2003, con CSV 11344060760254273030).
- Estimar las alegaciones presentadas por José Pascual Sebastiá Notari en representación de Villarreal Cerámicas SL el 22 de noviembre de 2002 (RE 17595) en las condiciones establecidas por Urbanizadora Plana Baixa SA en su





## Ajuntament de Vila-real

informe de 2 de abril de 2003 (RE 6157 de 22 de abril de 2003, con CSV 11344060760254273030).

- Desestimar las alegaciones presentadas por Aurelio Beltrán Arnal en su propio nombre y en representación de Ana Pilar Cortés Corbató, Sergio Beltrán Arnal y Rosana Ana Cabedo Roca el 22 de noviembre de 2002 (RE 17616) por las razones expuestas por el agente urbanizador en su informe de 2 de abril de 2003 (RE 6157 de 22 de abril de 2003, con CSV 11344060760254273030).
- Estimar la primera y desestimar el resto de las alegaciones presentadas por Juan José Manzano Soria en representación de Cerámica Evana SL el 23 de noviembre de 2002 (RE 17688) en las condiciones y por las razones expuestas por el agente urbanizador en su informe de 2 de abril de 2003 (RE 6157 de 22 de abril de 2003, con CSV 11344060760254273030).
- Estimar la primera y desestimar el resto de las alegaciones presentadas por Antonio Prades Gimeno en representación de Expo-Mader SL el 23 de noviembre de 2002 (RE 17700) en las condiciones y por las razones expuestas por el agente urbanizador en su informe de 2 de abril de 2003 (RE 6157 de 22 de abril de 2003, con CSV 11344060760254273030).
- Desestimar las alegaciones presentadas por Vicente Gil Grangel y M<sup>a</sup> Isabel Abad Palomero el 26 de noviembre de 2002 (RE 17868) en las condiciones y por las razones expuestas por el agente urbanizador en su informe de 2 de abril de 2003 (RE 6157 de 22 de abril de 2003, con CSV 11344060760254273030).
- Desestimar la alegación presentada por Santiago y Rosario Cortés Ortells el 21 de diciembre de 2009 (RE núm. 39692) por las razones expuestas por Urbanizadora Plana Baixa SA en su informe de 4 de junio de 2010 (RE 18773 de 14 de junio de 2010, con CSV 11344060412227406202).
- Desestimar las alegaciones de Aurelio Beltrán Arnal el 29 de diciembre de 2009 (RE 40336) por las razones expuestas por Urbanizadora Plana Baixa SA en su informe de 4 de junio de 2010 (RE 18773 de 14 de junio de 2010, con CSV 11344060412227406202).
- Estimar la alegación presentada por Rosa María Andrés García en nombre y representación de Ocre Estudi Grafic SL el 18 de marzo de 2010 (RE núm. 15540) y 11 de febrero de 2011 (RE núm. 4178), de conformidad con el informe emitido por el agente urbanizador en fecha 11 de mayo de 2011 (RE núm. 15014 de 13 de mayo de 2011, CSV 11344060150676741503).
- Desestimar las alegaciones presentadas por Vicente Gil Grangel en representación de Kuser Biolp SL en fecha 27 de octubre de 2016 (RE núm. 36933) por las razones señaladas por el agente urbanizador en su informe de fecha 5 de junio de 2017 (RE núm. 19370 de 7 de junio de 2017, CSV 11343617711473363221).
- Desestimar las alegaciones presentadas por Aurelio Beltrán Arnal el 2 de noviembre de 2016 (RE núm. 37416) por las razones señaladas por el agente urbanizador en su informe de fecha 5 de junio de 2017 (RE núm. 19370 de 7 de junio de 2017, CSV 11343617711473363221).
- Estimar la alegación presentada por Fernando Parra Soriano en representación de Magna Tiles SL en fecha 9 de noviembre de 2016 (RE núm. 38396) respecto al cambio de denominación social y desestimar en lo que afecta a la prórroga y





## Ajuntament de Vila-real

desestimar la alegación de la misma mercantil presentada el 10 de noviembre de 2016 (RE núm. 38552), todo ello en las condiciones y por las razones expuestas por el agente urbanizador en su informe de fecha 5 de junio de 2017 (RE núm. 19370 de 7 de junio de 2017, CSV 11343617711473363221).

Segundo.- Aprobar el proyecto de reparcelación y la cuenta de liquidación provisional contenida en el mismo, presentados por la mercantil Urbanizadora Plana Baixa en fecha 4 de febrero de 2022 (RE núm. 3608), con CSV 14160674133063025575, correspondiente a las Unidades de Ejecución I-26 y UE 71, incluidas en el Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda.

Todo ello sin perjuicio de la retasación de cargas y el convenio económico aprobados por acuerdo de Pleno de 4 de octubre de 2022, en el expediente 2021/00006521G. Los importes derivados de la citada retasación no están incluidos en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

Tercero.- Ordenar la publicación de un extracto del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, así como publicar el mismo junto con copia del proyecto de reparcelación aprobado en la página web del Ayuntamiento.

Cuarto.- Comunicar el presente acuerdo de forma telemática, a través de la plataforma urbanística digital, a la Consellería competente en Urbanismo, adjuntando certificado de presente acuerdo y copia del proyecto de reparcelación aprobado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 en relación con la Norma 6 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, de regulación de la plataforma urbanística digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

Quinto.- Notificar esta resolución a Urbanizadora Plana Baixa, SA, a los propietarios afectados y a los interesados en el expediente.

Sexto.- Trasladar el presente acuerdo al Catastro Municipal y a la Sección de Gobernación a los efectos oportunos.

Séptimo.- Reflejar en el inventario municipal el alta de los bienes adquiridos por el Ayuntamiento por título de la reparcelación, de conformidad con el informe del arquitecto general municipal de fecha 13 de abril de 2023, detallado en los antecedentes.

Octavo.- Apercibir al agente urbanizador que, con carácter previo a la ocupación de fincas originales de los acreedores netos, indemnice a los mismos.

Noveno.- Ordenar la realización de todas aquellas gestiones tendentes a la inscripción registral del proyecto de reparcelación aprobado.

Décimo.- Requerir al agente urbanizador para que, una vez sea firme en vía administrativa el presente acuerdo, solicite del Registro de la Propiedad:

- La inscripción del proyecto de reparcelación aprobado, remitiendo duplicado ejemplar, que deberá ser aportado por el promotor del proyecto, a cuyo efecto se dictarán, en su caso, los actos aclaratorios que resulten exigidos para tal inscripción.







## Ajuntament de Vila-real

- La afección de las parcelas resultantes sujetas al pago de cargas urbanísticas, al importe provisional fijado en la cuenta de liquidación provisional.

Undécimo.- En relación con la garantía de pago - real o financiera - de las cuotas de urbanización, se estará a lo dispuesto en el acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2003, en los términos reseñados en la parte expositiva de este acuerdo.

Duodécimo.- Significar al agente urbanizador que el cobro de las cuotas de urbanización conforme a la cuenta de liquidación provisional incluida en el proyecto aprobado sólo se podrá llevar a cabo previa solicitud y autorización expresa del órgano municipal competente. Asimismo, de conformidad con la resolución núm. 2.531, dictada por la Alcaldía en fecha 17 de julio de 2008, las solicitudes de inicio de cobro de las cuotas de urbanización que se formulen sobre los proyectos de reparcelación que hayan devenido firmes en vía administrativa, deberán de hacerse individual y periódicamente para cada uno de los pagos que se pretendan girar, y sólo podrán llevarse a cabo previa autorización expresa de la Alcaldía.

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 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.”\_

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, 1 de diciembre de 2023  
El alcalde

Vila-real, 1 de diciembre de 2023  
El Vicesecretario

JOSE BENLLOCH FERNANDEZ

JOSÉ-BLAS MOLÉS ALAGARDA

