



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2017/00001329F
Procedimiento:	Proyectos de reparcelación
Persona interesada:	ENAGAS SA, URBANIZADORA PLANA BAIXA SA, PORCELANOSA SA, IBERDROLA ESPAÑA SAU, UNISYSTEMS SAU, I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES S.A.U.
Representante:	
Règim Interior (CFERNAND)	

M^a DOLORES VÁZQUEZ PATERNA, SECRETARIA ACCTAL. DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL (CASTELLÓN).-

CERTIFICO: Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 13 de febrero de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

3. Urbanisme.

Expediente: 2017/00001329F.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE 2 PAI CTRA. ONDA

Habida cuenta de los trámites seguidos en el expediente para la aprobación del proyecto de reparcelación de fecha julio de 2024 para el desarrollo de la UE 2 incluida en el Programa de Actuación Integrada (PAI) del Polígono Industrial de la Carretera de Onda, de Vila-real, presentado en este Ayuntamiento el 22 de julio de 2024 (RE núm. 24520) por la mercantil Urbanizadora Plana Baixa, SA (CIF A12474789), en su condición de agente urbanizador del Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda, siendo el código de verificación CSV 15251232135617312602 en la sede electrónica de este Ayuntamiento en la dirección <https://seuelectronica.vila-real.es>, del que resultan 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.

El ámbito del referido PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda comprendía las unidades de ejecución I-1 a I-32 en suelo urbanizable homologado y las unidades de





Ajuntament de Vila-real

ejecución 1 a 9, única AR-9, única AR-22 y 69 a 72 en suelo urbano. No obstante, el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 4 de octubre de 2022 aprobó la exclusión del área de reparto AR-9 del ámbito del PAI, 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 21 de diciembre de 2001 (RE núm. 20646) Vicente Ribes Segura, en nombre y representación de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, presentó proyecto de reparcelación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 2 del suelo homologado de Vila-real; no obstante el señor Ribes Segura presentó en idéntica representación en fecha 22 de julio de 2002 (RE núm. 11269) nuevo proyecto de reparcelación que sustituye al presentado el 21 de diciembre de 2001.

El proyecto de reparcelación de, entre otras, la unidad de ejecución UE 2 del PAI de la Carretera de Onda se sometió a información pública conforme al procedimiento simplificado previsto en el art. 48 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), siendo protocolizado en la Notaría de José Manuel Sánchez Almela, en Vila-real; habiéndose publicado el correspondiente anuncio en el periódico Mediterráneo de fecha 29 de octubre de 2002 y en el D.O.G.V. nº 4368, de 30 de octubre de 2002. Y, de conformidad con el informe emitido por el arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal en fecha 17 de febrero de 2004, la documentación consistente en acta de depósito y de notificación con número de protocolo 2069 de fecha 22 de octubre de 2002 otorgada ante el notario José Manuel Sánchez Almela relativa al proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 2 coincide con la presentada en este Ayuntamiento en fecha 22 de julio de 2002 (RE 11269) por la citada mercantil.

Durante el plazo de información pública fueron presentadas alegaciones en fecha 13 de febrero de 2003 (RE núm. 2257), por parte de Jesús Gutiérrez Pascual en representación de la mercantil Enagás SA quien solicita: primero, declarar sujeto a la servidumbre del gaseoducto BBV el Programa, ordenando se tomen todas las medidas oportunas para garantizar el respeto a las servidumbres establecidas y la seguridad del gaseoducto y de terceros, tanto en la fase de Proyecto como de ejecución de la construcción del polígono, con referencia expresa a las alegaciones efectuadas en el apartado segundo del escrito (que se respeten las servidumbres en el diseño definitivo del Programa y caso de ser necesario o conveniente una modificación del trazado en coordinación con Enagás previa solicitud de las autorizaciones administrativas; que el peticionario de los permisos deberá recoger en su proyecto constructivo las limitaciones expresadas en las autorizaciones administrativas sin modificación de los servicios afectados y con incorporación de protecciones mecánicas adecuadas y finalmente el Ayuntamiento y/o el promotor deberán mantener contacto permanente con Enagás); segundo, se declare excluida del Programa de urbanización la parcela de Enagás denominada finca C de la Unidad de Ejecución I-18 correspondiente a la posición de válvulas por ser dicha actuación contraria a la finalidad de la parcela y sus instalaciones de acuerdo con la Ley del sector de hidrocarburos; y tercero, se declare parcialmente excluida del Programa la parcela D correspondiente al CMOC por los mismos motivos alegados en relación a la posición de válvulas 15.09 y, en atención a esta peculiaridad, se alcance un acuerdo con Enagás en relación con las afecciones que el resto de la parcela podría soportar en el Programa y la participación en términos económicos razonables y proporcionados a la utilidad real y efectiva de dicho Programa para una empresa de las características de Enagás.





Ajuntament de Vila-real

En fecha 8 de abril de 2003 (RE núm. 5446) Urbanizadora Plana Baixa SA presenta copias simples de las actas protocolizadas de, entre otros proyectos de reparcelación, el correspondiente a la UE 2.

En fecha 29 de abril de 2003 (RE 6543) Vicente Ribes Segura, como apoderado de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, presenta informe a las alegaciones presentadas por Enagás SA durante el plazo de información pública en el sentido siguiente: primera, respecto a declarar sujeto a servidumbre del gaseoducto BBV el Programa, ordenando se tomen todas las medidas oportunas para garantizar el respeto a las servidumbres establecidas y la seguridad del gaseoducto y terceros, tanto en la fase de proyecto como de ejecución de la construcción del polígono, con referencia expresa a las alegaciones establecidas en el apartado segundo, se acepta. Respecto a la segunda, relativa a que se declare excluida del programa de urbanización la parcela C, correspondiente a la posición de válvulas 15.09, informa el agente urbanizador que el criterio mantenido para las reparcelaciones con carácter general ha sido que toda edificación que sea compatible con la ordenación que no es necesaria su derribo conforme al art. 89 Reglamento de Gestión urbanística, se mantiene y la superficie de parcela estrictamente necesaria para que las edificaciones queden dentro de la ordenación conforme a los parámetros establecidos en la normativa urbanística, por lo que en consecuencia tal parcela no puede ser reducida, ni eximida de sus obligaciones urbanísticas. Y respecto a la tercera referida a que se declare parcialmente excluida del Programa de urbanización la parcela D correspondiente al CMOC, por los mismos motivos que los alegados en relación con la posición de válvulas 15.09 y, en atención a esta peculiaridad, se alcance un acuerdo con Enagás en relación con las afecciones que el resto de la parcela podría soportar dentro del Programa y la participación en términos económicos razonables y proporcionados a la utilidad real de dicho Programa para una empresa de las características de Enagás; el agente urbanizador señala que respecto a la parcela D que corresponde al centro de mantenimiento y control (CMOC), esta ha sido tratado al igual que la subestación eléctrica nueva que van a instalar en la Unidad de Ejecución I-7, la cual asume las cuotas de urbanización que le corresponden. Por lo tanto, el trato jurídico y económico a ambas parcelas debe ser similar, fundamentalmente porque una vez la concesión administrativa se resolviera los terrenos mantendrán su edificabilidad neta, por lo que entiende que debe desestimarse. Además, en el mismo escrito, Urbanizadora Plana Baixa SA informa sobre las modificaciones efectuadas en el acta de reparcelación de la unidad de ejecución 2 a la vista de las alegaciones presentadas por Enagás SA y adjunta certificado de dominio y cargas de las fincas incluidas en la citada Unidad de Ejecución UE 2.

El arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal emitieron informe en fecha 10 de junio de 2003 sobre las alegaciones presentadas por Jesús Gutiérrez Pascual en representación de la mercantil Enagás SA en fecha 13 de febrero de 2003 (RE núm. 2257) referidas a la solicitud de esta mercantil de *declarar sujeto a la servidumbre del gaseoducto BBV el programa, ordenando se tomen todas las medidas oportunas para garantizar el respeto a las servidumbres establecidas y la seguridad del Gaseoducto y terceros, tanto en la fase de Proyecto como de ejecución de la construcción el polígono, con referencia expresa a las alegaciones establecidas en el apartado Segundo*, señalando los referidos técnicos municipales que, de acuerdo con el informe de la urbanizadora, se propone estimar la alegación.

El 30 de julio de 2003 (RE núm. 12639) Jesús Gutiérrez Pascual en representación de Enagás SA presenta alegaciones como continuación de las formuladas con fecha 13 de





Ajuntament de Vila-real

febrero de 2003 relativas, según señala, a las afecciones que sobre las fincas de su propiedad impone el Plan de urbanización aprobado por el Ayuntamiento; manifestando que aquellas alegaciones de 13 de febrero de 2003 siguen siendo sostenidas por Enagás SA excepto en la parte relativa al centro de mantenimiento que quedan modificadas por las nuevas alegaciones, solicitando: primero, declarar sujeto a servidumbre del gaseoducto BBV el Programa, ordenando se tomen todas las medidas oportunas para garantizar el respeto a las servidumbres establecidas y la seguridad del gaseoducto y de terceros, tanto en la fase de proyecto como de ejecución de la construcción del polígono, con referencia expresa a las alegaciones establecidas en el apartado segundo; segundo, se declare excluida del programa de urbanización la parcela C, correspondiente a la posición de válvulas 15.09, por ser dicha actuación contraria a la finalidad de la parcela y sus instalaciones de acuerdo con la Ley del Sector de los hidrocarburos; y tercera, se ratifique en el planeamiento que resulte aprobado el acuerdo alcanzado por Enagás con la Urbanizadora Plana Baixa-Lubasa en relación al centro de mantenimiento.

En fecha 12 de diciembre de 2006 (RE núm. 33814) la abogada María Teresa Arnau Bueso presenta informe urbanístico suscrito por el arquitecto Vicente Mateu Muro y el abogado José Vicente Morote Sarrión sobre el proyecto de reparcelación que sustituye al presentado el 21 de diciembre de 2001 de la unidad de Ejecución 2 del Programa de actuación integrada de la Carretera de Onda. En el mismo, en relación a las alegaciones presentadas por Enagás SA los informantes proponen: estimar parcialmente la alegación primera en el sentido de que se deberá proceder por el agente urbanizador a modificar el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 presentado, debiendo recogerse sobre las fincas aportadas uno, dos y tres las servidumbres existentes a favor de Enagás, SA, entendiendo el abogado firmante del informe que las parcelas incluidas en el ámbito reparcelable y que soporten la carga de la servidumbre del gaseoducto deberán aplicárseles un coeficiente de homogeneización del aprovechamiento que les corresponda, debiendo tenerse en cuenta además en la ejecución de las obras de urbanización el gaseoducto que discurre por el ámbito de actuación y deberá mantenerse una comunicación constante entre Enagás SA y el agente urbanizador; desestimar la alegación segunda de Enagás SA en relación a la exclusión del ámbito de reparcelación de la finca número dos, parcela adjudicada C de la Unidad de Ejecución I-18, puesto que ésta no debe ser eximida de sus obligaciones urbanísticas, debiendo de acuerdo con lo establecido en el artículo 98 del Reglamento de Gestión Urbanística, mantenerse las edificaciones e instalaciones compatibles con la ordenación prevista; y estimar parcialmente la tercera a la vista de que en un escrito de alegaciones presentado por Enagás SA el 30 de julio de 2003 (RE 12639) se comunica al Ayuntamiento que se ha alcanzado un acuerdo entre Enagás y el agente urbanizador en relación con el tratamiento del centro de mantenimiento, por lo que se deberá respetar el acuerdo alcanzado entre las dos mercantiles en relación con las condiciones de incorporación de su centro de mantenimiento situado en la Ctra. de Onda a Vila-real.

En fecha 26 de abril de 2007 (RE núm. 12246) Manuel Cruceta Esteve, interviniendo en representación de Urbanizadora Plan Baixa SA, presenta planos para aclarar las alineaciones de, entre otra, la Unidad de Ejecución UE 2; y el 28 de junio de 2007 (RE 19604) Manuel Cruceta Esteve en idéntica representación presenta nuevos planos que dejan sin efecto los presentados el 26 de abril de 2007.

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de mayo de 2008 aprobó la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vila-real para las unidades de ejecución nº 2, 3, 8, 9, 71, I-18, I-19, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26 e I-27.





Ajuntament de Vila-real

En fecha 22 de octubre de 2008 (RE núm. 32798) Manuel Cruceta Esteve en su condición de apoderado de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA presenta proyecto de reparcelación modificado de la Unidad de Ejecución UE 2 que sustituye al último proyecto presentado obrante en el expediente en consonancia, entre otros, con la modificación puntual reseñada, según manifiesta.

En fecha 19 de noviembre de 2008 (RE 36069) la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA presenta certificación registral de dominio y cargas emitida por el Registro de la Propiedad nº 1 de Vila-real.

En fecha 3 de marzo de 2009 se emite informe por el arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal en el que concluyen que el proyecto de reparcelación presentado el 22 de octubre de 2008 (RE núm. 32798) por Urbanizadora Plana Baixa SA no se adecúa al documento nº 0 del proyecto de reparcelación, conforme al análisis expuesto en el referido informe.

El 3 de junio de 2009 (RE 18738) Manuel Cruceta Esteve, como apoderado de Urbanizadora Plan Baixa SA, a la vista del informe técnico de 3 de marzo de 2009 presenta documentación con enmiendas y aclaraciones al proyecto de reparcelación de fecha octubre de 2008 y solicita su aprobación.

El 5 de abril de 2012 (RE núm. 10159) Lex Urban Abogados & Urbanistas presenta informe suscrito por el abogado José Vicente Morote Sarrión y el arquitecto Vicente Mateu Muro de fecha 3 de abril de 2012 sobre el proyecto de reparcelación presentado por Urbanizadora Plana Baixa SA el 22 de octubre de 2008 (RE núm. 32798), considerando el informe técnico del arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal de fecha 3 de marzo de 2009 y el escrito presentado el 3 de junio de 2009 por Manuel Cruceta Esteve, como Apoderado de Urbanizadora Plan Baixa SA, contestando al mismo. El informe de 3 de abril de 2012 concluye que para evitar posibles errores en la consulta de la documentación debería redactarse por el urbanizador un refundido del proyecto de reparcelación presentado, donde se modifiquen las normas urbanísticas para actualizarlas a las vigentes en materia de aparcamiento, recogiendo el articulado aprobado.

En cumplimiento de lo concluido en el informe de 3 de abril de 2012 referido en el párrafo anterior, el 9 de julio de 2012 (RE núm. 21472) Ignacio Beotegui Zubieta, en su calidad de apoderado de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, presenta texto refundido del proyecto de reparcelación de la UE 2 de fecha julio de 2012, solicitando su aprobación. Dicho proyecto de reparcelación de julio de 2012 fue informado por el abogado José Vicente Morote Sarrión y el arquitecto Vicente Mateu Muro en fecha 4 de diciembre de 2013 (RE núm. 2483 de 22 de enero de 2014), quienes señalan que en el proyecto presentado se ha incluido la normativa recogida en los art. 201 y 205.1 de la modificación puntual del PGMOU aprobada por la Comisión territorial de Urbanismo en sesión de 5 de abril de 2006 relativa a plazas de aparcamiento y dotación de aparcamientos de uso industrial, habiendo sido comprobados tales extremos por los firmantes de dicho informe, quienes consideran que se ajusta por tanto el proyecto a las exigencias contenidas en el informe emitido por los mismos en abril de 2012, proponiendo la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Además, en fecha 16 de febrero de 2018 (RE núm. 6515) AndersenTax&Legal presenta informe complementario ampliatorio con propuesta de acuerdo emitido por José Vicente Morote Sarrión y el arquitecto Vicente Mateu Muro el 24 de enero de 2018 en relación con el proyecto modificado de fecha julio de 2012 de reparcelación de la Unidad de Ejecución UE 2.





Ajuntament de Vila-real

En fecha 22 de julio de 2024 (RE núm. 24520) Francisco Gascón Ribes en nombre y representación de Urbanizadora Plana Baixa SA presenta proyecto de reparcelación de fecha julio de 2024 de la referida Unidad de Ejecución UE 2 del suelo homologado de Vila-real incluida en el Programa de Actuación Integrada (PAI) del Polígono Industrial de la Carretera de Onda, de Vila-real. Además aporta copia del certificado de dominio y cargas expedido por el Registro de la propiedad nº 2 de Vila real el 23 de mayo de 2024, al haber caducado las notas marginales efectuadas en virtud del certificado registral de dominio y cargas de 11 de marzo de 2006, habiéndose practicado, así mismo, nota marginal en tal Registro. Y asimismo, en cumplimiento del artículo 1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de la Ley hipotecaria, aporta la representación gráfica georreferenciada de las fincas adjudicadas, incluyendo las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

En fecha 30 de julio de 2024 ha emitido informe favorable por el arquitecto general municipal, en el que concluye que "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", que "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". Y que "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."

La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 16 de septiembre de 2024, acordó conceder trámite de audiencia por plazo de quince días en el expediente para la aprobación del proyecto de reparcelación de fecha julio de 2024 (CSV 15251232135617312602) de la Unidad de Ejecución UE 2 del PAI 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.

La arquitecta municipal emite informe en fecha 13 de enero de 2025 en el que, en relación al escrito de alegaciones presentado por Enagás SA el 30 de julio de 2003, señala:

(...) "Respecto al apartado 1, que se corresponde con el mismo apartado del escrito de alegaciones de fecha 13 de febrero de 2003, emitió informe el Arquitecto Municipal y el Arquitecto Técnico Municipal en fecha 10 de junio de 2003 proponiendo estimar la alegación, de acuerdo con el informe de la urbanizadora.

Respecto al apartado 2, que se corresponde asimismo con el mismo apartado del escrito de alegaciones de fecha 13 de febrero de 2003, se propone desestimar la alegación puesto que la Parcela C, correspondiente a la posición de las válvulas 15.09, está ubicada en la Unidad de Ejecución UE-18, no siendo por tanto objeto del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-2. Además, tanto el informe de la urbanizadora de 29 de abril de 2003 como el informe urbanístico de Don Vicente Mateo Muro y Don José Vicente Morote Sarrión de 11 de diciembre de 2006, proponían desestimar la alegación puesto que esta parcela no debía ser eximida de sus obligaciones urbanísticas, habiéndose seguido en las reparcelaciones el criterio de mantener toda edificación compatible con la ordenación conforme el artículo 89 del Reglamento de Gestión Urbanística.





Ajuntament de Vila-real

Respecto al apartado 3, se propone desestimar la alegación puesto que el Centro de Mantenimiento está ubicado en la Unidad de Ejecución UE I-19, no siendo por tanto objeto del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-2."

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 afección 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).





Ajuntament de Vila-real

III.- Tal y cómo se ha reflejado en los antecedentes, el arquitecto general municipal en su informe de fecha 30 de julio de 2024 CSV 15250327370402734434, señala expresamente que 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*; señala igualmente el referido técnico municipal en su informe que *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*. Y finalmente indica también el arquitecto general municipal que *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*.

De resultados del informe referido en el párrafo anterior se desprende que la adjudicación de las parcelas se ha realizado conforme al artículo 70 de la LRAU, las cargas de urbanización contempladas en el Programa se han distribuido correctamente entre todos los propietarios incluidos en el ámbito de actuación en proporción con los derechos que a cada uno de los mismos le corresponden y el proyecto se adecua al planeamiento, al documento "0" y al artículo 1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria.

IV.- 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. Obran en el expediente certificados de dominio y cargas presentados en fechas 29 de abril de 2003 y 19 de noviembre de 2008 (RE 6543 y 36069) respectivamente. Además, la última certificación de dominio y cargas de la que obra copia en el expediente fue expedida por el Registro de la propiedad nº 2 de Vila real el 23 de mayo de 2024 (RE núm. 24520 de 22 de julio de 2024) 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.

V.- Respecto de las alegaciones presentadas en los trámites de información pública y audiencia que se han detallado en la parte expositiva, se emitieron informes sobre las mismas por la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA en fecha 29 de abril de 2003 (RE 6543) CSV 11344060301421410447 y por el arquitecto Vicente Mateu Muro y el abogado José Vicente Morote Sarrión en fecha 12 de diciembre de 2006 (RE núm. 33814) CSV 11344060637421044501, así como por el arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal en fecha 10 de junio de 2003 CSV 11344057564320614361 y por la arquitecta municipal en fecha 13 de enero de 2025 CSV 15704506514602151165; a su vista, las cuestiones técnicas planteadas en dichas alegaciones deben resolverse en el sentido indicado en los informes emitidos por los técnicos municipales reseñados en la parte expositiva.

VI.- 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 no tiene parcelas municipales adjudicadas en el ámbito de la unidad de ejecución habida cuenta que se trata de suelo urbano sin excedente de aprovechamiento a la vista de lo señalado por el arquitecto general municipal en su informe de 30 de julio de 2024.

Visto el informe jurídico emitido por la funcionaria técnico de Administración General y el Secretario en fecha 5 de febrero de 2025. Y,

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.

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 la Unidad de Ejecución UE 2 en el sentido que sigue:

- o Estimar la primera de las alegaciones presentadas en fecha 13 de febrero de 2003 (RE núm. 2257) por Jesús Gutiérrez Pascual en representación de la mercantil Enagás SA por las razones expresadas por la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA (CIF A12474789) en el informe presentado el 29 de abril de 2003 (RE 6543) CSV 11344060301421410447 y en el informe emitido por el arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal en fecha 10 de junio de 2003 CSV 11344057564320614361.
- o Desestimar la segunda de las alegaciones presentadas en fecha 13 de febrero de 2003 (RE núm. 2257), por parte de Jesús Gutiérrez Pascual en representación de la mercantil Enagás SA por las razones expresadas en el informe de la arquitecta municipal de fecha 13 de enero de 2025, CSV 15704506514602151165.
- o Desestimar la tercera de las alegaciones formulada por Jesús Gutiérrez Pascual en representación de Enagás SA por las razones señaladas por la arquitecta municipal en su informe de fecha 13 de enero de 2025, CSV 15704506514602151165.

Segundo.- Aprobar el proyecto de reparcelación de fecha julio de 2024 y la cuenta de liquidación provisional contenida en el mismo, presentados por Francisco Gascón Ribes en nombre y representación de Urbanizadora Plana Baixa SA en fecha 22 de julio de 2024 (RE núm. 24520) con CSV 15251232135617312602, correspondiente a la Unidad de Ejecución UE 2 incluida en el Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda.

Lo anterior 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





Ajuntament de Vila-real

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 la Consellería de Medio ambiente, agua, infraestructuras y territorio, 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 30 de julio de 2024, 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.
- 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





Ajuntament de Vila-real

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

