



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2023/00005262T
Procedimiento:	Programas de actuación integrada
Persona interesada:	URBANIZADORA PLANA BAIXA SA
Representante:	FRANCISCO GASCON RIBES
Règim Interior (MLDEHARO)	

GREGORIO JUAREZ RODRIGUEZ, 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 20 de marzo de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

5. Urbanisme.

Expediente: 2023/00005262T.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE AGRUPACIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS UE I-15 PAI CTRA. ONDA

Habida cuenta del proyecto, de fecha 21 de noviembre de 2022, de agrupación y segregación de fincas de la unidad de ejecución I-15, incluida en el Programa de Actuación Integrada (PAI) del Polígono Industrial de la Carretera de Onda de Vila-real, presentado en este Ayuntamiento el 30 de noviembre de 2022 (RE núm. 36478) por Francisco Vicente Gascón Brines en nombre y representación de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA (CIF A12474789), en su condición de agente urbanizador del PAI de la Carretera de Onda (con CSV 14160674053306006221 en la sede electrónica de este Ayuntamiento en la dirección <https://seuelectronica.vila-real.es>); y vista asimismo la subsanación de la descripción de la parcela agrupada presentada en idéntica representación de Urbanizadora Plana Baixa SA en fecha 7 de marzo de 2025 (RE 7562), con CSV 15705411170161727622.

Atendido que el Pleno del Ayuntamiento de Vila-real, en sesión de 19 de noviembre de 1999, aprobó el Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Carretera de Onda de Vila-real y adjudicó la condición de agente urbanizador a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas SA, quien la cedió a la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, con la aceptación del Pleno del Ayuntamiento de Vila-real, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 1999. El correspondiente convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Vila-real y Urbanizadora Plana Baixa SA se suscribió con fecha 19 de enero de 2000 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 comprendía 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, el área de reparto AR-9 quedó excluida del ámbito del PAI en virtud del acuerdo del 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.

Atendido que el Pleno del Ayuntamiento de fecha 4 de octubre de 2022 acordó, entre otros, aprobar definitivamente la modificación del convenio urbanístico de 19 de enero de 2000 en los términos del Anexo I al referido acuerdo, así como el proyecto modificado de urbanización presentado el 11 de febrero de 2008, documentación justificativa del mismo presentada el 29 de mayo de 2008 y memoria justificativa de cambios de obra en el proyecto de urbanización, todo ello corregido para adaptarlo a las necesidades actuales, en los términos del informe del arquitecto general municipal de fechas 22 de julio de 2021 y 8 de julio de 2022; igualmente aprobó la memoria de retasación de cargas presentada por la urbanizadora el 29 de mayo de 2008 y el anexo de modificaciones texto refundido de la memoria de retasación de cargas, todo ello corregido para adaptarlo al proyecto de urbanización modificado aprobado en los términos expresados, según resulta de los informes del arquitecto general municipal de 22 de julio de 2021 y 8 de julio de 2022. E igualmente aprobó el texto del convenio económico que sustituye al de 30 de diciembre de 2006.

Atendido que la resolución de Alcaldía número 2589 de fecha 24 de mayo de 2023 resuelve dar por cumplida por Urbanizadora Plana Baixa SA la obligación establecida en el acuerdo número cuarto del acuerdo del Pleno de 4 de octubre de 2022, de presentar el texto refundido del proyecto modificado de urbanización y el de la memoria de retasación de cargas del PAI de la Carretera de Vila-real a Onda con las condiciones establecidas en dicho acuerdo, al haber presentado dicha mercantil el 12 de diciembre de 2022 (RE núm. 37458) el texto refundido del proyecto de urbanización modificado nº 1 de las UE 1 a 9 y 69 a 72 en suelo urbano, y UE I-1 a I-32 en suelo urbanizable del PAI referido, y el 12 de enero de 2023 (RE núm. 1205) el texto refundido de la memoria de retasación de cargas y haber sido informados favorablemente dichos textos refundidos por el ingeniero municipal y el arquitecto general municipal en fecha 18 de mayo de 2023, quienes tras su análisis han señalado que la documentación aportada responde a las solicitudes demandadas en el expediente y justifican los requerimientos.

Atendido que, en fecha 30 de noviembre de 2022 (RE núm. 36478), Francisco Gascón Ribes en nombre y representación de Urbanizadora Plana Baixa SA presenta proyecto de agrupación y segregación de fincas de la unidad de ejecución I-15 del PAI Carretera de Onda suscrito en fecha 21 de noviembre de 2022. En el referido proyecto el agente urbanizador señala que el mismo se redacta al objeto de proceder a la segregación de la parcela dotacional y las parcelas destinadas a viales de la referida unidad de ejecución I-15 de las integrantes del PAI, y ello tras la agrupación instrumental previa de las fincas que actualmente integran la unidad y que no se hallan ajustadas al planeamiento aprobado. Manifiesta igualmente Urbanizadora Plana Baixa SA en el proyecto aportado que la totalidad de las fincas que integran la unidad de ejecución I-15, dado su carácter íntegramente dotacional, son actualmente titularidad del Ayuntamiento de Vila-real y ello de acuerdo con el método de obtención previsto en el Documento nº 0 de las unidades de ejecución nº I-1 a I-32 en suelo urbanizable industrial homologado y de las unidades de ejecución 1 a 9 y 69 a 72 en suelo urbano del PAI de la Carretera de Onda del que dicho documento trae causa. En el proyecto el agente urbanizador incluye un cuadro en el que manifiesta que se





Ajuntament de Vila-real

consignan los Proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución donde se materializa el aprovechamiento de cada parcela originaria inicial y donde consta la descripción del suelo que pasó a ser, con la aprobación de cada proyecto, de titularidad municipal.", acompañándose también la descripción de las fincas aportadas, de la finca agrupada y de las fincas segregadas resultantes.

Visto que en fecha 13 de junio de 2023 el arquitecto general municipal emitió informe favorable con el siguiente tenor:

INFORME

El proyecto tiene por objeto la segregación de la parcela dotacional y las parcelas destinadas a viales de la Unidad de Ejecución UE I-15 del Programa de Actuación Integrada de la Carretera de Onda.

La totalidad de las fincas que integran la Unidad de Ejecución UE I-15, son dotacionales y de titularidad municipal, en virtud de las reparcelaciones de las unidades de ejecución de procedencia: UE I-1, UE I-9, UE I-10, UE I-11, UE I-16, UE I-17, UE I-27, UE I-28.

SITUACIÓN ACTUAL TERRENOS

- Terrenos de titularidad pública obtenidos por transferencias aprovechamiento: 82.155,64 m²s.
- Terrenos de titularidad pública preexistentes (camino de la unidad): 6.315,52 m².
- TOTAL 88.471,16 m²s.

SITUACIÓN RESULTANTE PARCELACIÓN TERRENOS

- SUPERFICIE TOTAL UE I-15: 88.471,16 m²s.
- PARCELA DOTACIONAL: 79.160,18 m²s.
- VIALES: 9.310,98 m²s.

Se aportan 61 parcelas y el viario existente. Como consecuencia de la ordenación establecida por el planeamiento, resultan 3 parcelas dotacionales:

1. PARCELA DOTACIONAL EDUCATIVA

Parcela A de suelo destinado a USO DOTACIONAL EDUCATIVO, sistema general de equipamiento comunitario GEC-1, con una superficie de 79.110,09 m²s, ubicados en la Unidad de ejecución I-15, sin aprovechamiento urbanístico.

Linderos: al norte, Unidad de ejecución 1 y Carretera de Onda a Vila real (CV-20); al sur, calle Xert, descrita a continuación; al este, calle Castellnovo, que se describe a continuación; y al oeste, Unidad de ejecución 1 y calle Geldo.

TITULARIDAD: AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL. SIN CARGAS.

2. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Parcela en suelo urbano de forma regular, con una superficie de 50,09 m²s (o lo que corresponda según las necesidades impuestas por la legislación vigente), ubicados en la Unidad de ejecución I-15, sin aprovechamiento urbanístico.

Linderos: Frente, Carretera de Onda; Fondo, Izquierda y Derecha, parcela A, destinada a uso dotacional educativo".

TITULARIDAD: AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL, en cuanto a la totalidad del pleno dominio, como suelo dotacional privado destinado a Centro de Transformación de energía eléctrica para su posterior cesión a la empresa suministradora, en virtud del artículo 47.5 del RD 1955/2000, de 1 de diciembre. SIN CARGAS.





Ajuntament de Vila-real

3. RED VIARIA

La descripción geométrica de los viales se realiza conforme a la realidad geométrica de los mismos, y debido a los chaflanes e intersecciones no coincide la multiplicación del ancho por el largo de los mismos con la superficie indicada que es aproximada.

VIAL CTRA. ONDA-VILA REAL: Vial de 10,18 m de ancho y 218 m de longitud media, en total 2.291,04 m²s de superficie. Linda: al Norte, Carretera de Vila-real a Onda; al Sur, parcela A, destinada a uso dotacional educativo; al Este, Autopista; y al Oeste, calle Geldo y Unidad de ejecución 1.

VIAL CALLE CASTELLNOVO: Vial de 12 m de ancho y 177 m de longitud media, en total 3.389,98 m²s de superficie. Lindante: al Norte, carretera de Onda a Vila-real; al Sur, misma calle Castellnovo, en el tramo que forma parte de la Unidad de ejecución I-16; al este, Autopista; al Oeste, parcela A, destinada a uso dotacional educativo.

VIAL CALLE XERT: Vial de 6 m de ancho y 429 m de longitud media, en total 2.858,95 m²s de superficie. Lindante: al Norte, parcela A, destinada a uso dotacional educativo; al Sur, misma calle Xert, en el tramo que forma parte de las Unidades de ejecución I-17 e I-16; al este, calle Castellnovo; al Oeste, vial que forma parte de la Unidad de ejecución I-17 y calle Geldo.

VIAL CALLE GELDO: Vial de 6 m de ancho y 129 m de longitud media, en total 771,01 m²s de superficie, que linda: al Norte, Unidad de ejecución 1; al Sur, continuación calle Geldo, en el tramo que forma parte de la Unidad de ejecución I-17; al Este, parcela A, destinada a uso dotacional educativo; y al Oeste, continuación calle Geldo, en el tramo que forma parte de la Unidad de ejecución I-18.

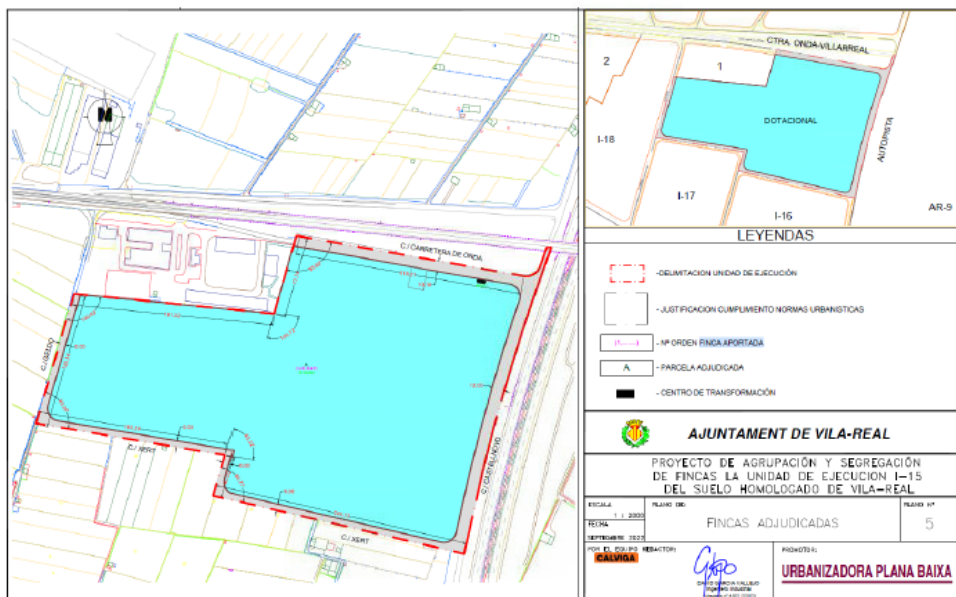
TITULARIDAD DE LA RED VIARIA: AYUNTAMIENTO DE VILA REAL, en cuanto a la totalidad del pleno dominio. SIN CARGAS.

A la vista de la documentación aportada se informa favorablemente la presente segregación de fincas dotacionales.





Ajuntament de Vila-real



Atendido que, en fecha 7 de marzo de 2025 (RE 7562), Francisco Vicente Gascón Brines en nombre y representación de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa presenta subsanación de la descripción de la parcela agrupada al haberse omitido en el proyecto de agrupación y segregación de fincas de la unidad de ejecución I-15 presentado el 30 de noviembre de 2022 (RE 36478) la titularidad (Ayuntamiento de vila-real) y las cargas (sin cargas) de la parcela agrupada.

Atendido que el único interesado en el expediente es el Ayuntamiento de Vila-real a la vista de que el arquitecto general municipal en su informe de fecha 13 de junio de 2023 señala que la totalidad de las fincas que integran la unidad de ejecución I-15 son dotacionales y de titularidad municipal, en virtud de las reparcelaciones de las unidades de ejecución de procedencia: UE I-1, UE I-9, UE I-10, UE I-11, UE I-16, UE I-17, UE I-27 y UE I-28.

Atendido que todos los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución de procedencia (UE I-1, UE I-9, UE I-10, UE I-11, UE I-16, UE I-17, UE I-27 y UE I-28) están aprobados y figuran inscritos en el Registro de la Propiedad puesto que, a la vista de los datos obrantes en este Ayuntamiento, se deduce que el texto refundido del proyecto de reparcelación de la I-1 se aprobó por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 24 de marzo de 2014, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad el 12 de mayo de 2014; el de la I-9, I-10 e I-16 se aprobó por Junta de Gobierno Local de 12 de mayo de 2008, el texto refundido por acuerdo del mismo órgano de 28 de abril de 2014, el anexo I para la UE I-9 e I-10 por la Junta de Gobierno Local de 19 de enero de 2015 y el anexo II para la I-16 el 25 de septiembre de 2017, siendo inscritos en el Registro de la Propiedad en fecha 23 de febrero de 2015 la reparcelación de la I-9 y la I-10 y en fecha 4 de septiembre de 2018 la de la I-16; el proyecto de reparcelación de la I-17 fue aprobado por Junta de Gobierno Local de 20 de diciembre de 2004 e inscrito en el Registro de la Propiedad el 28 de marzo de 2007; el proyecto de reparcelación de la I-27 se aprobó por Junta de Gobierno Local de 27 de agosto de 2018 y se inscribió en el Registro el 20 de febrero de 2020; en cuanto a la unidad de ejecución UE I-28 el proyecto se aprobó por la Junta de Gobierno Local en fecha 2 de julio de 2007 y se inscribió en el Registro de la Propiedad el 20 de noviembre de 2007; y, finalmente, en lo que afecta al proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución





Ajuntament de Vila-real

voluntaria I-11 fue aprobado mediante acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 7 de julio de 2003 e inscrito en el Registro de la Propiedad el 8 de julio de 2005.

Considerando que las reparcelaciones de las que traen causa las fincas objeto de la agrupación y segregación se rigen 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 los proyectos de reparcelación a información pública con anterioridad a la entrada en vigor de las referidas normas.

Considerando que, tal y cómo se ha reflejado anteriormente, el arquitecto municipal en su informe favorable de 13 de junio de 2023 señaló que la totalidad de las fincas que integran la Unidad de Ejecución I-15 son dotacionales y de titularidad municipal en virtud de las reparcelaciones de las unidades de ejecución de procedencia: UE I-1, UE I-9, UE I-10, UE I-11, UE I-16, UE I-17, UE I-27, UE I-28. Y, según se ha detallado también, los proyectos de reparcelación de dichas unidades de ejecución fueron aprobados y figuran inscritos en el Registro de la Propiedad, quedando por tanto en la unidad de ejecución I-15, que tiene carácter íntegramente dotacional, los terrenos de titularidad pública obtenidos por transferencias de aprovechamiento así como los terrenos de titularidad pública preexistentes (camino), todos ellos de titularidad del Ayuntamiento. Señala el agente urbanizador en la memoria del proyecto de agrupación y segregación que las unidades de ejecución dotacionales acomodan sus derechos en los excedentes de aprovechamiento de cada una de las unidades de ejecución lucrativas tal y como prevé la ley; de esta manera, *la totalidad de los derechos de los propietarios de las parcelas que formaban parte de la Unidad de ejecución I-15, se acomodaron en su totalidad en el resto de las Unidades con aprovechamiento materializable. Al constar los proyectos de reparcelación de las Unidades de ejecución "de destino" ya aprobados e inscritos, se ha conseguido que la totalidad del suelo integrante de la Unidad de ejecución I-15 haya pasado a ser de titularidad municipal, constando una finca registral por cada una de las originarias parcelas aportadas integrantes de la I-15.* Así las cosas y estando ya todas las fincas inscritas a nombre del Ayuntamiento, interesa la agrupación en una única parcela de todas las fincas registrales que integran la unidad de ejecución I-15 para a continuación segregar dicha parcela agrupada en la parcela dotacional educativa, el centro de transformación y las parcelas de red viaria.

Atendido que, en lo que afecta al aspecto económico, establece el artículo 30 de la LRAU que los programas deben siempre cubrir una serie de objetivos imprescindibles, entre los cuales en su letra D) recoge la "Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de actuación." Y el artículo 68.2 del mismo texto legal dispone que la reparcelación forzosa tiene por objeto, entre otros, según su letra B) *adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.* En este sentido, en el Documento "0" del proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución nº I-1 a I-32, en suelo urbanizable industrial homologado, y de las unidades de ejecución 1 a 9 y 69 a 72 en suelo urbano del PAI de la Carretera de Onda de fecha agosto de 2002, en su punto 2.2 referido a bases generales de distribución de cuotas se recoge en su letra g) que "por otro lado, dado que las unidades I-15, I-30, I-31 e I-32 no tienen repercutidos costes de urbanización por no tener





Ajuntament de Vila-real

aprovechamiento lucrativo...". En el mismo sentido el agente urbanizador presenta escrito en fecha 7 de marzo de 2025 (RE 7562) en el que en relación a la parcela agrupada señala que corresponde al Ayuntamiento al ser el resultado de la agrupación de todas las parcelas integrantes de la unidad que ya son de titularidad municipal, "y la indicación de que "se haya "LIBRE DE CARGAS", como no puede ser de otro modo, dado el carácter dotacional de la misma", señalando también que *Dicho carácter dotacional determina que la parcela no puede quedar afecta al pago de cuota de urbanización alguna dado que carece de aprovechamiento, y así lo determina la legislación urbanística: el artículo 30.4 de la Ley 6/1994, de aplicación al presente expediente, configura como objetivo imprescindible de los programas la " Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de actuación".*

Vistos el art. 69.1 de la LRAU, y los arts. 113 y 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.15492715

Visto el informe emitido por la funcionaria técnico de Administración General y el Secretario en fecha 14 de marzo 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.- Aprobar el proyecto, de fecha 21 de noviembre de 2022, de agrupación y segregación de fincas de la unidad de ejecución I-15 incluida en el PAI de la Carretera de Onda, presentado el 30 de noviembre de 2022 (RE núm. 36478) por la representación de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa, SA con CSV 14160674053306006221, con la subsanación resultante en la descripción de la parcela agrupada presentada en idéntica representación de Urbanizadora Plana Baixa, SA en fecha 7 de marzo de 2025 (RE 7562), con CSV 15705411170161727622.

Segundo.- 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 agrupación y segregación aprobado en la página web del Ayuntamiento.

Tercero.- Comunicar el presente acuerdo de forma telemática a la Consellería de Medio ambiente, agua, infraestructuras y territorio, adjuntando certificado del presente acuerdo y copia del proyecto de agrupación y segregación 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.

Cuarto.- Notificar esta resolución a Urbanizadora Plana Baixa, SA.





Ajuntament de Vila-real

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

Sexto.- Reflejar en el inventario municipal el alta de los bienes adquiridos por el Ayuntamiento, de conformidad con el informe del arquitecto general municipal de fecha 13 de junio de 2023, detallado en los antecedentes.

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

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

Noveno.- 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 agrupación y segregación 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.

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

