



## Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2017/00001347W
Procedimiento:	Proyectos de reparcelación
Persona interesada:	URBANIZADORA PLANA BAIXA SA, GAMA-DECOR SAU, MANUEL ADSUARA LLORENS, BRIGIDA VIDAL MORENO, CAJA RURAL CASTELLON S ISIDRO CCOP DE CREDITO V, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA, DESARROLLOS TERCARIOS DEL MEDITERRANEO SL, AGRUNI SL, GENERALITAT VALENCIANA, ESMALGLASS SA, SOLARES EDIFICIOS Y PROMOCIONES ALCA SL
Representante:	
<b>Règim Interior (MLDEHARO)</b>	

### **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 24 de julio de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

#### **D.E.4. Urbanisme.**

**Expediente: 2017/00001347W.**

### **PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE I-23 y UE 9 PAI CTRA. ONDA**

“Habida cuenta de los trámites seguidos en el expediente de aprobación del Proyecto de reparcelación, de fecha noviembre de 2024, para el desarrollo de las Unidades de Ejecución UE I-23 y UE 9, incluidas en el Programa de Actuación Integrada del Polígono Industrial de la Crta. de Onda, presentado en este Ayuntamiento el 8 de noviembre de 2024 (RE núm. 35504, con CSV 15251231620642151713) por la mercantil Urbanizadora Plana Baixa, SA, en su condición de agente urbanizador del citado PAI, del que se consideran 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 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





## Ajuntament de Vila-real

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 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.

Atendido que el proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución UE I-23 y UE 9 del PAI de la Carretera de Onda, de fecha agosto de 2002, fue presentado por Urbanizadora Plana Baixa SA en este Ayuntamiento el 14 de agosto de 2002 (RE núm. 12268) y 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; el anuncio fue publicado 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

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

- 1) El abogado José Vicente Roca Marquina en nombre y representación de Unisystems SA, Gama Decor SA, System-Pool SA, Noken Design SA y Kolladur SA en fecha 22 de noviembre de 2002 (RE 17571), quienes alegan cambios de titularidad, diferencias de superficie, errores de fincas registrales, omisión de fincas y pactos de división de cosa común respecto a varias de las fincas afectadas por las reparcelación de dichas unidades de ejecución; solicitando se tengan hechas las manifestaciones, por aportados los planos y se modifica el proyecto de reparcelación en los términos propuestos en su escrito.
- 2) 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 y 82 del 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.

Las referidas alegaciones fueron informadas por Vicente Ribes Segura, como apoderado de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, el 1 de abril de 2003 (RE 4957 de 2 de abril de 2003), en el sentido siguiente:

- Respecto a las alegaciones de Unisystems SA, Gama Decor SA, System-Pool SA, Noken Design SA y Kolladur SA presentadas en fecha 22 de noviembre de 2002 (RE 17571), se acepta el cambio de titularidad de la registral 38551 a favor de Gama





## Ajuntament de Vila-real

Decor, el aprovechamiento y los derechos derivados. Y respecto a que la superficie afectada de la registral 3451 (finca 35 del proyecto) debe ser la totalidad de la superficie registral, no se acepta puesto que la parcela 35 comparte su ámbito con la UE I-24 y dentro de la UE-9 sólo recaen 174,81 m<sup>2</sup>

- Y, en relación al escrito de alegaciones presentado 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 puesto que no es el documento expuesto a información pública; 2) 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) Iberdrola no acredita ni la titularidad de bienes y derechos ni su reclamación; y 4) 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.

El 8 de abril de 2003 Vicente Ribes Segura, en nombre y representación de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, tras la finalización del periodo de exposición pública de los proyectos de reparcelación de, entre otras, las unidades de ejecución UE I-23 y UE 9 presenta copias simples de las actas protocolizadas de los referidos proyectos de reparcelación.

En fecha 19 de abril de 2005 el arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal emiten informe sobre las alegaciones presentadas en el sentido siguiente:

- En relación a las alegaciones de Unisystems SA, Gama Decor SA, System-Pool SA, Noken Design SA y Kolladur SA presentadas en fecha 22 de noviembre de 2002 (RE 17571), los técnicos municipales proponen estimar la referida al cambio de titularidad de la finca registral 38551, y sobre la relativa a la finca registral 3451 (en el proyecto nº 35) señalan que no es posible ya que la citada parcela comparte su ámbito con la unidad de ejecución I-24 y por tanto dentro el ámbito de la UE-9 sólo recaen 174,81 m<sup>2</sup>.
- En contestación a las alegaciones presentadas por Fernando Vázquez Albert, en representación de Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, los técnicos municipales señalan respecto a la primera, segunda y tercera que el proyecto de urbanización de las unidades de ejecución está aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, por tanto, cualquier referencia al contenido o documentación del citado proyecto de urbanización no procede; respecto a la cuarta, que la ejecución de obras de urbanización en el ámbito de una unidad de ejecución no comporta la privación del suministro eléctrico a las edificaciones o instalaciones existentes previas que ya dispusieran de dicho servicio ni tampoco a los usuarios del mismo, así como el que Iberdrola pueda suministrar energía no impide la presencia y actuación de otras compañías

En idéntica fecha, 18 de abril de 2005 se emite informe por el arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal en el que concluyen que el proyecto de reparcelación se adecua a la homologación y al documento "0" de los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución UE I-1 a I-32 y 1 a 9 y 69 a 72, poniendo, no obstante, de manifiesto algunas deficiencias en los planos nº 5 y nº 6. Y, en fecha 20 de abril de 2005 se emite informe jurídico por la técnico de Administración General y el Secretario poniendo de manifiesto una relación de deficiencias a subsanar. Dichas deficiencias son contestadas por Pascual





## Ajuntament de Vila-real

Artana Domingo en nombre de Urbanizadora Plana Baixa SA aportando proyecto de reparcelación modificado de fecha junio de 2005 y escrito de alegaciones de fecha 23 de junio de 2005 (ambos con RE núm. 18731 de 30 de junio de 2005). Y en fecha 20 de julio de 2006 (RE 21454) se presenta por Pascual Artana Domingo, en idéntica representación, escrito no aceptando la reclamación que le fue presentada por Carmen Cortés Mezquita relativa a la pérdida de riego de sus parcelas ubicadas en la UE 9.

En fecha 15 de septiembre de 2006 (RE 25841) se presenta informe jurídico suscrito por el abogado José Vicente Morote Sarrión e informe técnico suscrito por el arquitecto Vicente Mateu Muro, ambos respecto al proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución UE I-23 y UE 9. A la vista de los mismos, se requirió al agente urbanizador para que presentara certificado de dominio y cargas y proyecto de reparcelación modificado en el que se tuviera en cuenta lo señalado en los citados informes.

Pascual Artana Domingo en representación de Urbanizadora Plana Baixa SA presentó en este Ayuntamiento el 19 de octubre de 2006 (RE núm. 28734) proyecto de reparcelación modificado de fecha octubre de 2006 de las unidades de ejecución UE I-23 y UE, acompañando asimismo certificado de dominio y cargas y certificado registral complementario. Y, por Decreto de Alcaldía de 8 de noviembre de 2006, se concedió trámite de audiencia por plazo de diez a los titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto inicial expuesto al público y a los afectados por las modificaciones, siendo presentado, en fecha 30 de noviembre de 2006 (RE núm. 32977) un escrito por parte de la Consellería de Economía y Hacienda solicitando documentación aclaratoria en relación a las parcelas aportadas y adjudicadas en las unidades de ejecución para poder velar por los intereses de aprovechamiento urbanístico de la Generalitat; mediante escrito de 22 de diciembre de 2006 (RE 409 de 5 de enero de 2007) Urbanizadora Plan Baixa SA informó que, puestos en contacto con los representantes de la citada Consellería, se les facilitó toda la documentación aclaratoria sobre sus parcelas aportadas y adjudicadas en las correspondientes Unidades de Ejecución en las que participa.

El 19 de abril de 2007 (RE núm. 1470) se presenta informe urbanístico suscrito por el abogado José Vicente Morote Sarrión y el arquitecto Vicente Mateu Muro.

En fecha 3 de diciembre de 2007 se emite informe por la Viceinterventora relativo a la valoración de los defectos de adjudicación. En relación a estas consideraciones, en fecha 8 de febrero de 2008 (RE núm. 4346) el abogado José Vicente Morote Sarrión emitió informe. 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.

En fecha 7 de agosto de 2008 (RE núm. 25822) Manuel Cruceta Esteve en su condición de apoderado de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA presenta proyecto de reparcelación modificado de la Unidades de Ejecución UE I-23 y UE 9 de fecha agosto de 2008 que sustituye al último proyecto presentado obrante en el expediente en consonancia con la modificación puntual reseñada, según manifiesta. Y el 3 de septiembre de 2008 (RE núm. 27683) el sr. Cruceta Esteve en idéntica representación presenta escrito informando que la finca aportada nº 31 del proyecto de agosto de 2008 que aparecía a nombre de la Generalitat Valenciana debe entenderse como de titularidad dudosa. No obstante lo anterior, aunque el proyecto de reparcelación de agosto de 2008 no es el objeto de aprobación, se señala que de conformidad con el certificado de dominio y cargas expedido por el Registro





## Ajuntament de Vila-real

de la Propiedad nº 2 de Vila-real de 3 de junio de 2024, la parcela 31 pertenece en pleno dominio a la Generalitat.

En fecha 16 de abril de 2009 se emite informe por el arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal en el que concluyen que el proyecto de reparcelación de agosto de 2008 no se adecua a la modificación puntual del Plan General conforme al análisis expuesto en el referido informe. Trasladado dicho informe al agente urbanizador, el mismo en fecha 28 de abril de 2009 (RE núm. 13353) presenta escrito con enmiendas y aclaraciones, solicitando la aprobación del referido proyecto de agosto de 2008; no obstante el arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal en informe de 27 de junio de 2012 de nuevo concluyen que el proyecto de reparcelación no se adecua a la modificación puntual del Plan General. Por su parte, el apoderado de Urbanizadora Plana Baixa SA presenta escrito en fecha 9 de julio de 2012 (RE núm. 21474) en el que efectúa consideraciones a la vista del referido informe de 27 de junio de 2012, solicitando se admitan las manifestaciones contenidas en dicho escrito y se continúe la tramitación del proyecto de reparcelación hasta su aprobación.

En fecha 10 de noviembre de 2014 (RE núm. 39689) se presenta informe técnico suscrito el 15 de octubre de 2014 por el arquitecto Vicente Mateu Muro, en relación con la modificación puntual del PGMOU en lo que afecta a determinadas unidades de ejecución del PAI de la Ctra. de Onda; en dicho informe el técnico propone que aquellas unidades e ejecución que todavía no se hayan aprobado por la Administración (su proyecto de ejecución) o estando aprobado no se haya inscrito, se adapten a lo previsto en la modificación puntual.

El 2 de octubre de 2015 (RE núm. 35243) se presenta por Francisco Vicente Gascón Brines, en su calidad de representante físico del Administrador único de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, proyecto de reparcelación modificado, de fecha agosto de 2015, de las unidades de ejecución UE I-23 y UE 9 en el que manifiesta que se ha regularizado la edificabilidad de las parcelas adjudicadas para ajustarse a la edificabilidad resultante de la modificación puntual del PGMOU aprobada en 2008.

La Generalitat Valenciana mediante escrito de fecha 1 de agosto de 2016 (RE núm. 29221 de 10 de agosto de 2016) presentó escrito en relación a la titularidad de una finca, parte del cual estaba integrada en la UE 9, por lo que solicitaba se le comunicase el aprovechamiento urbanístico que se le debía reconocer en dicha unidad de ejecución; el referido escrito fue contestado por Urbanizadora Plana Baixa SA el 14 de septiembre de 2016 (RE núm. 32596 de 19 de septiembre de 2019) señalando que en el proyecto de reparcelación de la UE 9 la Generalitat Valenciana no obtiene parcela adjudicada por su aportación al proyecto, por lo que el aprovechamiento que le corresponde se valora y recoge en la cuenta de liquidación provisional como defecto de aprovechamiento. El escrito del agente urbanizador se le trasladó a la Consellería de Hacienda y Modelo Económico mediante escrito con salida núm. 18734 de 23 de septiembre de 2016.

El 6 de abril de 2021 se emite informe favorable por el arquitecto general municipal.

En fecha 8 de noviembre de 2024 (RE núm. 35504) se aportó por Francisco Gascón Ribes, en nombre y representación de la mercantil Urbanizadora Plana Baixa SA, proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución UE I-23 y UE 9 del PAI de la Ctra. de Onda, fechado en noviembre de 2024, con CSV 15251231620642151713. Dicho proyecto, según manifiesta el agente urbanizador, está de acuerdo con el certificado de dominio y cargas expedido por el Registro de la propiedad nº 2 de Vila-real el 3 de junio de 2024, adjuntando la representación gráfica georreferenciada de las fincas adjudicadas, incluyendo las





## Ajuntament de Vila-real

coordenadas georreferenciadas. Es por tanto este proyecto de reparcelación de las UE I-23 y UE 9 presentado el 8 de noviembre de 2024, el que es objeto del informe.

La arquitecta municipal en fecha 28 de enero de 2025 ha emitido informe sobre el proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución UE I-23 y UE 9 presentado 8 de noviembre de 2024. En dicho informe la arquitecta municipal señala que la reparcelación afecta al ámbito de las unidades de ejecución UE I-23, UE-9 y transferencia de aprovechamiento del Ayuntamiento de la Unidad de Ejecución I-15, detallando además los parámetros superficiales y económicos así como las parcelas resultantes, el dominio público y que no existen parcelas municipales en el ámbito de la unidad de ejecución puesto que el aprovechamiento de la UE I-23 que corresponde al Ayuntamiento así como los excedentes provenientes de la UE I-15 se indemnizan; concluyendo la arquitecta municipal en su informe que *El proyecto de reparcelación se adecúa 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, así como 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 funcionaria técnico de Administración General y el Secretario emiten informes en fechas 5 y 6 de febrero de 2025.

La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión de fecha 13 de febrero de 2025 acordó conceder trámite de audiencia, por plazo de quince días, a todos los interesados en el expediente para la aprobación del proyecto de reparcelación para el desarrollo de las unidades de ejecución UE I-23 y UE 9 del suelo homologado de Vila-real, incluidas en el PAI Polígono Industrial de la Carretera de Onda, de fecha noviembre de 2024 presentado el 8 de noviembre de 2024 (RE núm. 35504, CSV 15251231620642151713), a los efectos de que pudieran presentar las alegaciones, documentos o justificaciones que estimasen pertinentes.

La técnico de Administración General del departamento de Atención a la ciudadanía, consum i proximitat ha emitido informe en fecha 15 de mayo de 2025 en el que señala que, en relación al plazo de audiencia concedido a todos los interesados en el expediente para la aprobación del proyecto de reparcelación para el desarrollo de las unidades de ejecución UE I-23 y UE 9 del PAI del Polígono Industrial de la Carretera de Onda, desde la fecha de la Junta de Gobierno Local de 13 de febrero de 2025 hasta el día de emisión del informe "no se han presentado alegaciones, documentos o justificaciones al referido acuerdo relativo a las unidades de ejecución UE I-23 y UE 9 del PAI Ctra. de Onda."

En fecha 18 de junio de 2025 se emite informe jurídico por la técnico de Administración General y el Secretario.

El 21 de junio de 2005 el departamento de Intervención, en relación al encargo que le había sido efectuado de informe previo a la aprobación del proyecto de reparcelación, contesta en el sentido que sigue: *De conformidad con el apartado sexto del régimen de control interno de la gestión económica del Ayuntamiento de Vila-real, aprobada por el Pleno*





## Ajuntament de Vila-real

de la Corporación en sesión de 26/11/2019, "La fiscalización previa de los derechos e ingresos de la Tesorería de la Entidad Local queda sustituida por la toma de razón en contabilidad y el control posterior, mediante el ejercicio del control financiero.". Y, consta en el expediente informe de la arquitecta municipal de fecha 21 de julio de 2025 en relación a los derechos de contenido económico que corresponden al Ayuntamiento por el proyecto de reparcelación de las UE I-23 y UE 9.

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,





## Ajuntament de Vila-real

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, la arquitecta municipal en su informe de fecha 28 de enero de 2025 señala que la reparcelación afecta al ámbito de las unidades de ejecución UE I-23, UE-9 y transferencia de aprovechamiento del Ayuntamiento (4.269,97 m<sup>2</sup>t) de la unidad de ejecución I-15, así como que con la reparcelación se generan únicamente dos parcelas edificables de titularidad privada; señala también que no existen parcelas municipales en el ámbito de la unidad de ejecución, que el aprovechamiento de la UE I-23 que corresponde al Ayuntamiento así como los excedentes provenientes de la UE I-15 se le indemnizan en metálico y que 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. Y concluye la arquitecta municipal que *el proyecto de reparcelación se adecúa 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 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; 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.*

IV.- De resultados de lo anterior y a la vista del informe de la arquitecta municipal, se desprende que el proyecto de reparcelación se adecúa al planeamiento aplicable, al Documento "0" y al artículo 1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria; que la adjudicación de las parcelas se ha realizado conforme al artículo 70 de la LRAU, que las cargas de urbanización contempladas en el Programa se han distribuido correctamente entre todos los propietarios incluidos del ámbito en directa proporción con los derechos de cada uno de los mismos.

Y vista la cuenta de liquidación provisional resulta que el Ayuntamiento es adjudicatario de un aprovechamiento de 4.269,97 m<sup>2</sup>t (transferido desde la UE I-15) y de otro de 2.378,86 m<sup>2</sup>t (en la UE I-23) valorados en 136.957,29 € y 76.087,51 €, es decir, en total 213.044,80 € que deben indemnizarse en metálico.

V.- 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 primeras certificaciones de dominio y cargas que obran en el expediente datan del 2002; 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.





## Ajuntament de Vila-real

No obstante, en fecha 8 de noviembre de 2024 (RE núm. 35504) se ha aportado por el agente urbanizador certificado de dominio y cargas emitido por el Registro de la Propiedad de Vila-real núm. 2 actualizado a fecha 3 de junio de 2024, habiendo hecho constar la expedición de dicha certificación al margen de la última inscripción de cada finca a las que se refiere.

VII.- Respecto de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública del proyecto de reparcelación de 2002, si bien dicho proyecto no es el objeto de aprobación, deben resolverse en el sentido indicado en el informe emitido por el arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal en fecha 19 de abril de 2005.

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 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 artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye al Alcalde la competencia para “Las aprobaciones 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 de los proyectos de urbanización”; no obstante, por resolución de Alcaldía 4687 de 3 de octubre de 2023, se resolvió delegar en la Junta de Gobierno Local, entre otros, la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística. Por lo tanto, es la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento el órgano competente para adoptar los acuerdos objeto del presente informe. Y,

Visto el informe jurídico favorable emitido por la funcionaria técnico de Administración General y el Secretario en fecha 22 de julio de 2025.

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 UE I-23 y UE 9, en el sentido que sigue:

- 1) En lo referido a las alegaciones presentadas por el abogado José Vicente Roca Marquina en nombre y representación de Unisystems SA, Gama Decor SA, System-Pool SA, Noken Design SA y Kolladur SA en fecha 22 de noviembre de 2002 (RE 17571), estimar la referida al cambio de titularidad de la finca registral 38551 y desestimar la relativa a la finca registral 3451 (en el proyecto nº 35) por las razones expresadas en el informe de fecha 19 de abril de 2005 del arquitecto municipal y el arquitecto técnico municipal detallado en los antecedentes.
- 2) Desestimar las alegaciones presentadas por Fernando Vázquez Albert, en representación de Iberdrola Distribución Eléctrica SAU en fecha 22 de noviembre de 2002 (RE 17589) por las razones expresadas en el informe del arquitecto municipal y





## Ajuntament de Vila-real

el arquitecto técnico municipal de fecha 19 de abril de 2005 detallado en los antecedentes.

Segundo.- Aprobar el proyecto de reparcelación de fecha noviembre de 2024 y la cuenta de liquidación provisional contenida en el mismo, presentados por la mercantil Urbanizadora Plana Baixa en fecha 8 de noviembre de 2024 (RE núm. 35504), con CSV 15251231620642151713, correspondiente a las unidades de ejecución UE I-23 y UE 9, 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 la Consellería de Medio ambiente, 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 Patrimonio 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 la misma manera, reflejar el carácter de patrimonio municipal de suelo de la suma a indemnizar al Ayuntamiento en metálico.

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:

- a) 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.
- b) 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.





## Ajuntament de Vila-real

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

