



## CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
472/2023	La Junta de Gobierno Local	03/05/2024

### ANOTACIÓN AL EXPEDIENTE

Por la presente se hace constar que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en la sesión señalada en el encabezamiento aprobó, entre otros, el siguiente

#### ACUERDO

**7.- C.E. URBANISMO Y SSPP - DES. URB.: 472/2023 INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE REVERSIÓN Y SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN INVERSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 14 UE-I (A), AHORA UNIDADES DE EJECUCIÓN COLOMER (NORTE, SUR, ESTE Y CENTRO) DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

#### RESOLUCIÓN

Visto el expediente que se está tramitando para someter a información pública el Proyecto de Reparcelación Inversa de la Unidad de Ejecución 14 UE-I (A) - ahora Unidades de Ejecución Colomer (Norte, sur, este y centro) del Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Castelló de la Plana, y los siguientes

#### Antecedentes:

En sesión plenaria de 19 de diciembre de 2002, se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 14 UE-I (A), situada entre la carretera nacional 340, la autopista A-7 y la Unidad de Ejecución 14 UE-I (B), adjudicándose su desarrollo y ejecución a la Agrupación de Interés Urbanístico 14-UE-I(A). En fecha 21 de diciembre de 2007, la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos en la referida unidad, cuyas parcelas de resultado fueron inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Castellón en fecha 19 de septiembre de 2008.

En fecha 5 de noviembre de 2011, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto Ley 2/2011, de 4 de noviembre, del Consell, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, la Agrupación de Interés Urbanístico 14 UE-I (A), como adjudicataria del referido Programa, solicitó a este Ayuntamiento la suspensión temporal de la ejecución del Programa de Actuación Integrada, que fue acordada en sesión plenaria de 28 de diciembre de 2013 por un período de dos años prorrogables por otros dos, aprobándose dicha prórroga en acuerdo plenario de febrero de 2016.

Concluida la suspensión, vista la singular situación del Programa, que las obras de urbanización no se habían iniciado y, por tanto, no se había producido ninguna transformación física de los terrenos incluidos en el ámbito y las dificultades para su ejecución, en fecha 30 de julio de 2019 la Arquitecta Municipal, Jefa de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial emitió informe, según en cual, se entendía justificado proceder a la cancelación del Programa y, a tal efecto, se dio audiencia a la Agrupación de Interés Urbanístico 14 UE-I (A),



a Bancaja, como avalista de la misma y a los propietarios afectados por el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 14 UE-I (A) para que, en el plazo de diez días, presentasen cuantas alegaciones estimasen oportunas en el procedimiento de resolución del referido Programa. Aunque en un primer momento, don Vicente Manuel Olaria Gil, en nombre y representación de la Agrupación de Interés Urbanístico 14 UE-I (A) de Castellón, manifestó su oposición a la resolución del Programa, en fecha 28 de febrero de 2020 se presentó nuevo escrito, en el que reconocía la imposibilidad sobrevenida de ejecutar el desarrollo de la Actuación y solicitaban el inicio de los trámites para resolver de mutuo acuerdo el Programa de Actuación Integrada, aprobado en diciembre de 2002.

Con la resolución del Programa de Actuación Integrada, esta Administración entendió que se atendían los intereses de todos los intervinientes en el proceso urbanístico, tal y como también indicaba el propio Urbanizador. En consecuencia, siguiendo el procedimiento previsto en el TRLOTUP, en fecha 25 de marzo de 2021, el Ayuntamiento Pleno acordó resolver la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 14 UE-I (A), cancelar la programación de la referida Unidad, sujetando el ámbito de la actuación al régimen de suelo sin programación y tramitar el procedimiento de reparcelación inversa de los terrenos incluidos en la misma para devolver a su estado inicial y posibilitar su urbanización de acuerdo con la ordenación y delimitaciones que finalmente quedasen aprobadas en el Plan de Ordenación Pormenorizada, que se encontraba en tramitación en el momento de la adopción de este acuerdo.

El Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Castelló de la Plana (en adelante POP) fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de noviembre de 2022 (BOP n.º 138-I, de 17 de noviembre de 2022) y entró en vigor el 12 de diciembre de 2022. En este documento se contempla un nuevo ámbito para la Unidad de Ejecución 14 UE-I (A), dividiéndolo en cuatro unidades de ejecución independientes y de menor superficie, identificadas como: Colomer Centro, Colomer Este, Colomer Norte y Colomer Sur. Por lo que, una vez aprobada la nueva ordenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el punto tercero del acuerdo plenario de 25 de marzo de 2021, procede iniciar los trámites para revertir los terrenos incluidos en la anterior Unidad de Ejecución 14 UE-I (A) a su estado inicial, y

#### **Teniendo en cuenta que:**

La reparcelación inversa o reversión de la reparcelación puede definirse como aquel acto o negocio jurídico mediante el cual se hace cesar, en todo o en parte, la situación jurídica resultante de un proyecto de reparcelación, devolviendo en la misma medida, la estructura de propiedad a su estado originario. Se trata en definitiva, en dejar sin efecto un proyecto de reparcelación aprobado, de tal modo que las fincas adjudicadas por él dejen de existir en la vida jurídica para ser sustituidas de nuevo por las fincas de origen o aportadas, volviéndose de ese modo a la situación jurídica anterior a la aprobación del proyecto.

Atendiendo a los antecedentes de esta actuación y dado que no se había producido ninguna transformación física de los terrenos incluidos en el ámbito, se consideró conveniente realizar la reparcelación inversa y estudiar de nuevo el ámbito y la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución, analizando la posibilidad de excluir determinadas zonas de su ámbito o dividirlo en unidades más pequeñas, atendiendo a las circunstancias más homogéneas de la situación y condiciones de urbanización de las parcelas iniciales. Esta nueva propuesta de ordenación es la que se recoge en el POP y que justifica la voluntad municipal de deshacer los efectos derivados del anterior proyecto de reparcelación para volver a la estructura de propiedad inicial.

La reversión de la reparcelación está regulada en el artículo 173 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 (en adelante TRLOTUP).

De conformidad con la Disposición Transitoria 15ª del TRLOTUP, el artículo 173 del citado texto será de aplicación a los Programas de Actuación Integrada aprobados antes del 8 de febrero de 2019. En este sentido, será también aplicable a los programas aprobados conforme a la LRAU, siendo éste el caso que nos ocupa.



Según el artículo 173.1 del TRLOTUP *“al resolver el programa de actuación integrada la administración urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización.”*

Atendiendo a lo dispuesto en este precepto, el acuerdo plenario de cancelación del Programa de 25 de marzo de 2021, dispuso expresamente *“tramitar el procedimiento de reparcelación inversa de los terrenos incluidos en la misma para devolver a su estado inicial y posibilitar su urbanización de acuerdo con la ordenación y delimitaciones que finalmente quedasen aprobadas en el Plan de Ordenación Pormenorizada”*.

El apartado 4º del artículo 173 del TRLOTUP establece el procedimiento a seguir para la reversión de la reparcelación, que se ajustará a lo dispuesto en el artículo 98 de este texto refundido. De acuerdo con el apartado 4.b) se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales, y las fincas resultantes del proyecto de reversión serán coincidentes con las fincas de origen aportadas a la reparcelación previamente aprobada.

En aplicación de la letra c) del mismo precepto, será necesaria la intervención de las personas titulares de derechos y cargas inscritos, o cuya existencia conste por nota al margen en caso de cancelación formal, sobre las fincas resultantes de la reparcelación, para lo que se aportará certificación registral acreditativa de dichas titularidades, y se extenderá nota marginal del inicio del proceso de reversión. A tal efecto, y en relación con los artículos 68 del TRLSRU y 5 RD 1093/1997, obra en el expediente certificación acreditativa de las titularidades afectadas por el Proyecto, expedidas por el Registro de la Propiedad nº4 de Castellón en fecha 25 de enero de 2023 y por la que se extendió nota marginal de inicio del proceso.

Asimismo, el apartado 5º del artículo 173 del TRLOTUP, posibilita a la Administración, con carácter previo al proceso de reversión, ofrecer a las personas propietarias asumir la condición de agente urbanizador mediante el régimen de gestión por las personas propietarias. En este caso, dado que el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 14 UE-I (A) se desarrolló mediante gestión indirecta por la Agrupación de Interés Urbanístico 14 UE-I (A), la cual estaba integrada por la mayoría de los propietarios de las fincas afectadas al Programa y puesto que fue la propia Agrupación quien solicitó la resolución del Programa, no procede ofrecer nuevamente a las personas propietarias asumir la condición de agente urbanizador.

Por otro lado, en fecha 27 de julio de 2023, la Junta de Gobierno Local aprobó la liquidación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 14 UE-I (A), haciéndose efectivo el pago de la cuantías reconocidas al Agente Urbanizador y propietarios.

Por este motivo, en relación con el apartado 4º letra f) del artículo 173 del TRLOTUP, no procede prever ninguna compensación económica resultante de la devolución de cantidades abonadas o recibidas durante la reparcelación, puesto que dichas compensaciones ya se han realizado durante la liquidación del Programa, motivo por el cual en el presente proyecto de reversión no se incluye la cuenta de liquidación a la que se refiere este apartado.

A la vista de lo expuesto y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 98.1 y 173 TRLOTUP, se ha elaborado el “Proyecto de Reparcelación Inversa de la Unidad de Ejecución 14 UE-I (A) – ahora Unidades de Ejecución Colomer (Norte, sur, este y centro) del Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Castelló de la Plana”, con código de validación 546GSRLCRLMCK7AWCTXT7R3N5 y de fecha 24 de abril de 2024.

De conformidad con el apartado 2º del artículo 98 del TRLOTUP, el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación inversa se iniciará mediante acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración actuante. El plazo mínimo de información pública será de un mes desde la adopción del acuerdo, debiendo remitir el anuncio al «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y proceder a la notificación individual de las personas propietarias en el área reparcelable, otorgando audiencia, por plazo de 15 días desde su notificación, a las y los titulares no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación.



Del artículo 127.1.d) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local se desprende que corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

Vistos los preceptos referidos y el informe favorable de la Técnico de Administración General, conformado por la Jefa de Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial en funciones (P.D. Decreto 2023-8469) de fecha 24 de abril de 2024.

Por todo lo cual y a propuesta del Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo y Servicios Públicos, previo dictamen de la Comisión de Estudio Permanente de Urbanismo y Servicios Públicos de 29 de abril de 2024, **SE ACUERDA**

**PRIMERO.-** Iniciar el procedimiento de reversión en la Unidad de Ejecución 14 UE-I (A), ahora Unidades de Ejecución Colomer Norte, Colomer Sur, Colomer Este y Colomer Centro, situadas entre la carretera nacional 340, la autopista A-7 y la Unidad de Ejecución 14 UE-I (B).

**SEGUNDO.-** Someter a información pública, por plazo de un mes, el “Proyecto de Reparcelación Inversa de la Unidad de Ejecución 14 UE-I (A) – ahora Unidades de Ejecución Colomer (Norte, Sur, Este y Centro) del Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Castelló de la Plana”, con código de validación 546GSRLCRLMCK7AWCTXT7R3N5.

**TERCERO.-** Publicar este acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y notificarlo a los interesados a los efectos de presentar alegaciones, aportar documentos u otros elementos de juicio que consideren oportunos, haciéndoles saber que el presente es un acto de trámite contra el que no cabe recurso alguno.

Y para que así conste en el expediente y continúe su tramitación, se expide la presente en la fecha indicada al margen, advirtiendo que la fecha de firma puede ser posterior a la fecha de la sesión

#### **DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

