



---

Ajuntament de Castelló de la Plana

### Propuesta

Asunto: Gestión Directa PAI 36 UE-R  
Servicio: Sección de Desarrollo Urbanístico  
Expediente: 5667/2016  
Nombre documento: Documento de ajuste del proyecto de reparcelación del PAI de la Unidad de Ejecución 36 UE-R  
Ruta:

---

### A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

El Concejal Delegado de Derechos y Servicios, que suscribe, propone la adopción del siguiente

#### Acuerdo:

Visto el expediente que se está tramitando para la aprobación del documento de ajuste del proyecto de reparcelación del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 36 UE-R, por gestión directa, y los siguientes,

#### Antecedentes:

- 1.- En sesión plenaria de 23 de junio de 2016 se acordó asumir la gestión directa del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 36 UE-R e iniciar el procedimiento para su aprobación. A tal efecto se expuso al público, el proyecto del referido Programa, así como el proyecto de Urbanización y Documento de Ajuste de la Reparcelación, no habiendo lugar, ni a la presentación de alternativas técnicas ni proposiciones jurídico-económicas.
- 2.- El referido acuerdo fue publicado en el periódico "Mediterráneo" y en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana nº6317, en fechas 21 de julio y 5 de agosto de 2016, respectivamente y se sometió a información pública por el plazo de 45 días hábiles.
- 3.- En sesión plenaria de 27 de octubre de 2016 se acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 36 UE-R, por gestión directa municipal, formado por la alternativa técnica, la proposición jurídico-económica por un importe de 360.059,52€ (I.V.A. incluido) y el Proyecto de Urbanización que lo acompañaba, quedando pendiente de aprobación el Documento de Ajuste de la Reparcelación.



Palau Municipal

1716-2016

4.- Durante el plazo legalmente establecido se presentaron varias alegaciones relativas al contenido del Documento de Ajuste de la Reparcelación y,

**Teniendo en cuenta que:**

I.- El objetivo del presente Programa de Actuación Integrada es concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 36 UE-R, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa y gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el mismo, operando para ello sobre la reparcelación del Programa anterior aprobada por la Junta de Gobierno Local en sesión de 9 de febrero de 2007.

Como ya se ha advertido, la Junta de Gobierno Local en sesión de 9 de febrero de 2007, aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 36 UE-R que formaba parte del anterior Programa por gestión indirecta y en base a este documento y al proyecto de urbanización aprobado se ejecutaron cerca del 90% de las obras, de manera que el punto de partida reparcelatorio está contenido en la reparcelación aprobada con motivo del Programa anterior y sobre ella se han introducido los cambios que derivan y son consecuencia de la presente Programación por gestión directa.

En este sentido, este documento se redacta para ajustar y complementar el Proyecto de reparcelación aprobado en su día, que se mantendrá, variando tan sólo la cuenta de liquidación provisional con la finalidad de distribuir las cargas pendientes de pago entre cada una de las parcelas edificables integradas en el ámbito de la Unidad de Ejecución 36 UE-R, en forma de cuotas de urbanización, proporcionales al aprovechamiento de cada una de las parcelas adjudicadas, tal como consta en la cuenta de Liquidación incluida en el documento.

Asimismo, en dicho documento se recogerá la nueva ubicación y superficie de los Centros de Transformación motivados por las necesidades de la instalación eléctrica de la Unidad de Ejecución, de los criterios de la Compañía suministradora y de la nueva normativa aplicable, así como los cambios de titularidad que se han advertido en algunas parcelas respecto de los que figuran en la reparcelación aprobada en el año 2007.

II.-Durante el período de exposición al público por doña Encarnación Barrachina Ferrer, en representación de Andreu 2006 Materiales, S.L., y por doña Emiliana, don Ramón y don Miguel Baquero Beser se han presentado escritos de alegaciones de idéntico contenido en los que, sin oponerse a la ejecución del Programa de Actuación Integrada para la conclusión de las obras de urbanización pendientes, manifiestan su disconformidad con el pago de las cuotas de urbanización al considerar que son consecuencia de la mala gestión de este Ayuntamiento y del anterior Agente Urbanizador (GUMSA).

En este sentido, advierten que este Ayuntamiento ya fue alertado del retraso por la mercantil Explotaciones Patrimoniales del Mediterráneo, S.L., (entonces propietaria de los terrenos pertenecientes a la familia Baquero Beser bajo condición resolutoria) y que ésta, además ya se hizo cargo del pago de las cuotas de urbanización correspondientes.



---

**Ajuntament de Castelló de la Plana**

Por este motivo, concluyen que no se les puede imponer a los propietarios el coste que supone reparar o volver a llevar a cabo instalaciones u obras que se efectuaron en su día, debiendo el Ayuntamiento asumir sus errores y repetir contra los responsables.

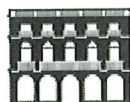
En primer lugar hay que señalar que, a pesar de que el acuerdo municipal de asumir por gestión directa la conclusión de la obras de urbanización de esta Unidad es de 23 de junio de 2016, tal y como consta en el escrito del Coordinador General del Área de Gobierno de Desarrollo Sostenible de la Ciudad de fecha 7 de marzo de 2013 y en el informe del Jefe de Negociado de Control de Obras de Urbanización de fecha 28 de julio de 2013, la voluntad del Ayuntamiento siempre ha sido finalizar las obras de urbanización pendientes, para lo cual, desde la paralización definitiva de las obras en noviembre de 2010, los técnicos municipales han estado trabajando en concretar y cuantificar los aspectos pendientes relativos a las instalaciones eléctricas, al objeto de ejecutar la totalidad de las obras una vez sea aprobada la liquidación de GUMSA (anterior Agente Urbanizador).

Por otra parte, puntualizar que las obras de urbanización se paralizaron definitivamente en noviembre de 2010, no en 2007 como se afirma en sus escritos de alegaciones y tal y como resulta de las inspecciones realizadas por los Técnicos Municipales. Asimismo, tampoco se alertó del retraso en los plazos de ejecución, simplemente, se solicitó por parte de la mercantil Explotaciones Patrimoniales del Mediterráneo S.L., los certificados municipales necesarios para la inscripción en el Registro Valenciano de Viviendas con protección pública, los cuales le fueron facilitados desde estas Dependencias, concediéndosele la correspondiente licencia de edificación en enero de 2009.

También conviene señalar que, según se desprende de las reuniones mantenidas con los responsables de Iberdrola y así consta en el expediente, el problema de las instalaciones eléctricas fue motivado por una mayor demanda de potencia por parte de los propietarios de la Unidad, entre los que se encontraba Explotaciones Patrimoniales del Mediterráneo, S.L.

Al propio tiempo, con respecto a la imposición de penalidades o la posible incautación de la fianza depositada por GUMSA, tal y como señala el Director de Urbanismo en su informe de 7 de diciembre de 2016, son varias las circunstancias que concurren durante el desarrollo de esta Unidad de Ejecución y que justifican que esta Administración no impusiera las penalidades a que se refieren los alegantes, tales como las pretensiones de la compañía eléctrica de incluir una línea externa para satisfacer la demanda de los propietarios, el impago de las cuotas de urbanización por parte de los mismos y todo ello en un contexto de una fortísima crisis económica que ha afectado a todos los operadores del sector.

Dicho esto, en relación con la posible responsabilidad del anterior Agente Urbanizador o de esta Administración en la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Integrada, no existe ninguna sentencia judicial que así lo dictamine, es más,



tal y como dispone el artículo 66.7 de la LRAU: *“El propietario que contribuya a las cargas de urbanización podrá exigir que el Urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos en la Ley”*.

Sin embargo, tal y como consta en la documentación facilitada por GUMSA y en los informes facilitados por la Oficina de Recaudación Municipal en mayo de 2009, antes de paralizarse las obras de urbanización en septiembre de 2010, se produce el primer impago de las cuotas de urbanización por los propietarios afectados, entre los que se encuentra la mercantil Explotaciones Patrimoniales del Mediterráneo S.L., y Andreu 2006 Materiales, S.L., motivo por el cual, incumplidas sus obligaciones por parte de los propietarios difícilmente pueden concluirse las obras de urbanización, tal y como ahora reclaman los alegantes, no siendo exigible responsabilidad alguna a esta Administración ni, al entonces, Agente Urbanizador.

Finalmente y con respecto a las cantidades incluidas en la cuenta de liquidación, hay que señalar que, tal y como consta en el informe del Director de Urbanismo de 7 de diciembre de 2016, los gastos de urbanización que se consideran para acabar las obras, se corresponden con el coste real y efectivo de las mismas, no imponiéndose cargas no imputables a los propietarios, por lo que procede desestimar estas alegaciones.

III.- En aplicación del artículo 151.3 LOTUP, la Administración que asuma la ejecución de un Programa de Actuación Integrada debe comprometer crédito con cargo a su presupuesto, que le permita asumir los gastos de urbanización en la medida necesaria para hacer frente a la retribución en suelo, y en su caso, la financiación de las obras de urbanización.

Dado que, de conformidad con punto 5 de la Base 8 de las Bases de Ejecución del Presupuesto Municipal de 2016 las aplicaciones que incluyan proyectos financiados con cuotas de urbanización tienen la consideración de créditos ampliables, requiriendo únicamente para ello acuerdo de aprobación de la cuenta de liquidación provisional, será con la aprobación de la cuenta de liquidación provisional de las cuotas de urbanización del proyecto de reparcelación del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 36 UE-R, por gestión directa, cuando se podrá ampliar crédito suficiente para financiar el desarrollo de este Programa, tras la tramitación del correspondiente expediente administrativo que será aprobado por Decreto del Concejal Delegado de Gestión Municipal, tras su fiscalización por la Intervención General Municipal.

De acuerdo con la proposición jurídico-económica que forma parte del Programa, el total de las cargas pendientes asciende a 360.059,52 euros (IVA incluido).

En sesión plenaria de 27 de octubre de 2016, se acordó comprometer el Presupuesto Municipal en la medida necesaria para hacer frente a la retribución en suelo y, en su caso, la financiación de las obras de urbanización, para todo lo cual deberá ampliarse el crédito en el momento en que se apruebe la cuenta de liquidación



---

**Ajuntament de Castelló de la Plana**

provisional de cuotas de urbanización del documento de Ajuste del Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada en los términos y con los requisitos que se establecen en el apartado 5º de la Base 8 de Ejecución del vigente Presupuesto.

IV.- Según informe de la Intervención General Municipal de fecha 15 de diciembre de 2016, según el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el expediente no está sujeto a fiscalización.

V.- 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 las aprobaciones de, entre otros, los instrumentos de gestión.

Por todo ello, vistos los preceptos mencionados y los informes del Director de Urbanismo de 7 de diciembre de 2016 y de la Asesora Jurídica de Planeamiento y Gestión de 20 de diciembre de 2016, a propuesta del Concejal Delegado de Derechos y Servicios, **SE ACUERDA:**

Primero: Desestimar las alegaciones presentadas por doña Encarnación Barrachina Ferrer, en representación de Andreu 2006 Materiales, S.L., y por doña Emiliana, don Ramón y don Miguel Baquero Beser, por los motivos antes expuestos.

Segundo: Aprobar el Documento de Ajuste de la Reparcelación del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 36 UE-R y la Cuenta de Liquidación Provisional de cuotas de urbanización que lo acompaña.

Tercero: Tramitar por parte del órgano de Gestión Presupuestaria y Contabilidad la ampliación del crédito en el momento en que se apruebe la cuenta de liquidación provisional de cuotas de urbanización del documento de Ajuste del Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada en los términos y con los requisitos que se establecen en el apartado 5º de la Base 8 de Ejecución del vigente Presupuesto.

Cuarto.- Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y notificarlo a los interesados.

La Junta de Gobierno Local, no obstante, acordará.

Castellón de la Plana, a 21 de diciembre de 2016.

El Concejal Delegado de Derechos y Servicios,



**Sesión ordinaria del día 23 de diciembre de 2016.**

La Junta de Gobierno Local acordó en dicha sesión aprobar el Documento de Ajuste de la Reparcelación del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 36 UE-R y la Cuenta de Liquidación Provisional de cuotas de urbanización que lo acompaña, expediente 5667/2016.

Y para que conste en su expediente, extiendo la presente nota en Castellón de la Plana, a 23 de diciembre de 2016.

El Secretario General de la  
Administración Municipal,

