



CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
10678/2020	La Junta de Gobierno Local	07/09/2023

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

18. C.E. URBANISMO Y SSPP - DES. URB.: 10678/2020. APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA CONCLUIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “SOLER I GODES” (ANTIGUA 06 UE-R) POR GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL, DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

RESOLUCIÓN

Visto el expediente que se está tramitando para aprobar el Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución “Soler i Godes” (antigua 06 UE-R) situada entre la Avenida Barcelona y el parque Pont de Ferro, por gestión directa municipal, y los siguientes,

Antecedentes:

En sesión plenaria de fecha 27 de abril de 2023 se acordó asumir la gestión directa del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución “Soler i Godes” (antigua 06 UE-R) e iniciar el procedimiento para su aprobación. A tal efecto se expuso al público, a efecto de alegaciones, la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica, así como el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos en la referida Unidad de Ejecución.

El referido acuerdo fue publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana nº9596 y en el periódico “Mediterráneo”, en fechas 16 y 17 de mayo de 2023, respectivamente, y se sometió a información pública por el plazo de 45 días hábiles, y

Teniendo en cuenta que:



I.- La modalidad de gestión directa lleva aparejada la exclusión de los trámites del concurso para la selección del urbanizador previstos en el 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). En este sentido no se precisa la aprobación de unas Bases de Programación Previas, Generales ni Particulares, toda vez que no se trata de un procedimiento selectivo, ni existe concurrencia competitiva. Es la Administración la que ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios afectados por la Actuación.

El punto 2 del artículo 123 del TRLOTUP remite en cuanto al procedimiento de instrucción de los Programas tramitados mediante el sistema de gestión directa a las reglas previstas en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I del TRLOTUP (arts. 47 a 62 TRLOTUP).

A tal efecto, como ya se indica en los antecedentes, se sometió a información pública por plazo de 45 días hábiles la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica, junto con el Proyecto de Urbanización para finalizar las obras de urbanización. Además, atendiendo a las peculiaridades de este Programa, junto a estos documentos se expuso al público el Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos en la referida Unidad de Ejecución.

El TRLOTUP no determina que deba practicarse notificación formal e individualizada a los interesados y a quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación. No obstante, dado que dicha información pública incluía también el proyecto de reparcelación, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 98 del TRLOTUP se notificó el acuerdo a todos ellos, publicándose en el BOE nº125 de fecha 26 de mayo de 2023 el anuncio de desconocidos de acuerdo con artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para aquellos interesados a los que no se pudo practicar la notificación.

II.- Dado que en fecha 24 de febrero de 2017, la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dictó sentencia nº125/2017 en cuyo fallo, sin entrar a discutir el resto de cuestiones planteadas en el recurso, consideró que, al haber sido anulado el Plan General de Ordenación Urbana de Castelló de la Plana de 1 de marzo de 2000, el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de febrero de 2007 que aprobó el Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 06 UE-R debía ser anulado al carecer de cobertura jurídica, este Ayuntamiento declaró la nulidad del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de octubre de 2017.

Posteriormente, por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 17 de diciembre de 2021 se aprobó el Plan General Estructural del municipio de Castelló de la Plana y el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 11 de noviembre de 2022, aprobó el Plan de Ordenación Pormenorizada. Este último contempla la Unidad de Ejecución “Soler i Godes”, cuya delimitación coincide íntegramente con la antigua 06 UE-R y da “cobertura jurídica” al proyecto de reparcelación de los terrenos incluidos en esta Unidad.

Por ello, al objeto de dar cumplimiento a la sentencia nº125/2017, se ha redactado un nuevo proyecto de reparcelación que, tomando como punto de partida reparcelatorio el anterior



proyecto de reparcelación, se ajusta a las nuevas titularidades e introduce los cambios oportunos como consecuencia de esta nueva Programación en tramitación, con el siguiente contenido:

A).- MATERIAL: El artículo 7 del Real Decreto 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 recoge las circunstancias que se exigen para la inscripción de un título, circunstancias que se cumplen en este proyecto de reparcelación.

B).- FORMAL: El artículo 97 del TRLOTUP establece el contenido de la reparcelación que se concreta en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos: a) Memoria; b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de su cuantía y naturaleza de su derecho; c) Descripción de las fincas o partes de las fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación resultantes; d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de los adjudicatarios; e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan; f) Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva; g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización; h) Planos.

Atendiendo a la singularidad de este documento reparcelatorio, la documentación que forma parte del mismo está integrada por los Certificados de dominio y cargas de las parcelas aportadas; la descripción de las fincas de origen del proyecto de reparcelación del 2007; las fichas de las parcelas aportadas; la totalidad de las parcelas de resultado; el anexo justificativo de indemnizaciones; la cuenta de liquidación provisional ajustada a la conclusión de las obras de urbanización pendientes de ejecutar y la representación gráfica georreferenciada de las fincas, de manera que recoge la documentación y Planos exigidos, cumpliendo, a su vez, con lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 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.

El proyecto incluye, además, la representación gráfica georreferenciada de las parcelas catastrales cumpliendo con las especificaciones técnicas contenidas en la Resolución de la subsecretaría del Ministerio de la Presidencia de 29 de octubre de 2015, en la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, dictada en desarrollo de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

El artículo 98 del TRLOTUP establece el procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación y en virtud de lo dispuesto en el apartado 5º del mismo, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a los interesados y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo que exprese su contenido.



Asimismo, de conformidad con el artículo 17.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, las Corporaciones Locales están obligadas a formar inventario de todos sus bienes y derechos y el artículo 20 de la misma norma, concreta los datos que deben figurar en dicho inventario. A tal efecto, se indicará si se trata de bienes de uso o servicio público, patrimoniales o comunales.

III.- Durante el periodo de exposición al público, en fecha 17 de julio de 2023, por D. David Barroso Sainz se han presentado dos alegaciones de idéntico contenido, la primera en nombre y representación de la mercantil Inversiones Inmobiliarias Canvives, SAU con CIF A85527604 (Registro de entrada 2023-E-RE-51529), propietaria de la parcela J, y la segunda, en nombre y representación de la mercantil Aliseda, SAU con CIF A28335388, (Registro de entrada 2023-E-RE-51532), propietaria de la parcela K. En ambas alegaciones hacen referencia a los siguientes aspectos:

- a) la disconformidad con el criterio de adjudicación de la reserva de vivienda protegida (VPP).
- b) la falta de acreditación del valor otorgado a la vivienda protegida frente a la vivienda libre
- c) la aplicación del criterio de equidad
- d) solicitud de concentración de la vivienda protegida en una de las dos parcelas, en la J o en la K.

Dichas cuestiones se han sometido a informe del Director de Urbanismo, el cual en fecha 20 de julio de 2023 emite informe técnico en el siguiente sentido:

a) En relación al porcentaje de Vivienda de Protección Pública informa que hay un error de planteamiento ya que el 28% al que hacen referencia los alegantes se refiere al porcentaje respecto a la totalidad de la edificabilidad. Los m²t de VPP que corresponden a los propietarios privados, tras descontar las parcelas del Ayuntamiento, ascienden a 13.289,44 m²t, los cuales representan un 36,11% de la edificabilidad total de las parcelas de los propietarios privados (36.806,44 m²t), muy cercano al 40% asignado, evitando con ello la problemática que supondría la asignación de reserva de VPP a parcelas pequeñas.

b) Respecto a la falta de justificación del valor de repercusión de 153,32 €/m²t otorgado, igual en toda la unidad para cualquier uso, equiparando así el valor de las parcelas destinadas a renta libre y a las destinadas a Vivienda Protegida indica que “La reciente valoración del suelo efectuada para la expropiación de parte de una parcela en la calle Marqués de Salamanca para completar la obra de urbanización de dicha calle arroja un valor de repercusión de 151,84 €/m²t. Dada la similitud de valores, se mantiene el existente en la reparcelación inicial.

Es una evidencia que dicho valor de repercusión, para cualquier tipo de vivienda, es tan bajo que no es necesaria la ponderación entre VPP y vivienda libre.”

c) En relación a la aplicación del criterio de equidad, “la respuesta a los dos puntos precedentes aclara la duda planteada. Ya que el 40% se estima correcto por lo ya aludido, pues no era el 28% como erróneamente se alega, sino el 36,11%, muy cercano en orden de magnitud al 40% planteado en la reparcelación, por la causa indicada (parcelas de tamaño suficiente).”



d) Por último, respecto a la concentración de la VPP en una de las dos parcelas (la J o la K), indica que a efectos de la reparcelación se trata de propietarios diferentes. En cualquier caso, la suma de las edificabilidades destinadas a VPP de las parcelas J y K es de 9.628 m²t. La parcela J tiene una edificabilidad máxima de 9.454,76 m²t, por lo que no puede absorber toda la destinada a VPP ya que es inferior y si se ubica en la parcela K, supondría el 65% de la edificabilidad destinada a VPP, por lo que no se ve la ventaja entre destinar el 40% o el 65%, dado que tampoco sería la parcela completa.

Por todo lo expuesto, se desestiman las alegaciones en todos sus puntos.

IV.- En aplicación del artículo 158.3 del TRLOTUP, la Administración bastará con que comprometa crédito con cargo a su presupuesto por el importe equivalente a un 5 % del coste total de las cargas del Programa o mediante el otorgamiento de las garantías exigidas a un agente urbanizador privado.

Por otra parte, de acuerdo con el punto 4 del artículo 158 del TRLOTUP “en estos supuestos de gestión directa, la Administración podrá justificar el compromiso de crédito necesario con cargo a la futura cuenta de liquidación provisional en la reparcelación, o a la memoria de cargas de urbanización, sin necesidad de que sea con cargo del presupuesto municipal vigente, de tal forma que, tanto los ingresos como los gastos derivados de dicha cuenta de liquidación provisional o memoria, serán considerados ingresos y gastos extrapresupuestarios.”

De conformidad con el artículo 181 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el punto 6 de la Base 10 de las Bases de Ejecución del Presupuesto Municipal de 2023 dispone que 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.

Atendiendo al contenido de la Base 10, 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 “Soler i Godes”, por gestión directa, 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.

En base a todo lo anterior, la cantidad a comprometer en el Presupuesto Municipal del 2023 sería el 5 por cien del coste total de las cargas del Programa que ascienden a 1.700.015,47 €, es decir, 85.000,77€.

Por el Director del Órgano de Gestión Presupuestaria y Contabilidad se ha emitido documento de retención de crédito n.º 2023.2.0016569.000 por el importe referido y con cargo a la partida 2023.5.15112.6090122 del Presupuesto Municipal de 2023.

La licitación del contrato se prevé para el último trimestre del año 2023 y la ejecución de obras se realizará durante el año 2024, siendo el plazo de ejecución de las mismas de 9 meses.



Para contratar la obra sería necesario contar una disponibilidad presupuestaria de 1.710.338,41€, que corresponderían 1.309.048,65€ a cuotas a percibir de terceros y 401.289,75€ a cargo del Ayuntamiento.

Actualmente, este Ayuntamiento tiene presupuestado 233.615,59€ más 126.275,29€ de la fianza incautada a Bigeco SA por incumplimiento de contrato, con cargo a la partida 5.15112.60901, por lo que se debería prever para el próximo ejercicio una cantidad de 41.398,87€.

V.- Obra en el expediente informe de evaluación de impacto de género emitido en fecha 20 de julio de 2023 por el Negociado de Igualdad de este Ayuntamiento, en el que se recogen varias recomendaciones y se concluye que el proyecto tendrá un impacto de género positivo sobre la vida de las personas del barrio en el que se realiza.

VI.- Consta en el expediente informe favorable de fiscalización limitada previa emitido por la Intervención General Municipal en fecha 28 de julio de 2023, de conformidad con 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.

VII.- 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 urbanística.

VIII- Obra en el expediente el informe favorable de fecha 21 de julio de 2023 emitido por la Técnico de Administración General, conformado por la Asesora Jurídica y la Jefa de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial.

Por todo lo cual, a propuesta del Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo y Servicios Públicos, SE ACUERDA

Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. David Barroso Sainz en nombre y representación de las mercantiles Aliseda, S.A.U. con CIF A28335388 e Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.U, con CIF A85527604, por los motivos expuestos.

Segundo.- Aprobar el Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución “Soler i Godes” (antigua 06 UE-R), situada al noroeste del casco urbano entre la Avenida Barcelona y el parque Pont de Ferro, por gestión directa municipal, formado por la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica por un importe de 1.710.338,41 euros (IVA incluido), con código de validación 5YQRX6CTNJ5K5TZYF5PAJ9SHG y el Proyecto de Urbanización que lo acompaña, firmado digitalmente en fecha 28 de febrero de 2023 por D. Miguel P. Traver Monfort (Colegiado nº 10198).

Tercero.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Soler i Godes” y la Cuenta de Liquidación Provisional de cuotas de urbanización que lo acompaña, con código de validación 49HMYDDEC3GHW69NCY9W5S97H.

Cuarto.- Comprometer en el Presupuesto Municipal de 2023 la cantidad de 85.000,77 euros con cargo a la partida 2023.5.15112.6090122, para hacer frente al 5 por cien del coste total de las cargas del Programa.





Quinto.- Publicar este acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en el Boletín Oficial de la Provincia y notificarlo a los interesados.

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

