



# PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA CONCLUIR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “*Soler i Godes*”

POR GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL

Excmo. Ayuntamiento de Castelló de la Plana

marzo 2023



## ÍNDICE GENERAL

1. ANTECEDENTES.....	2
2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	4
3. GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL.....	6
4. OBJETIVOS DEL PROGRAMA.....	8
5. CONTENIDO DEL PROGRAMA.....	9
A). ALTERNATIVA TÉCNICA.....	11
1.- Ficha de planeamiento y gestión.....	11
2.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.....	11
3.- Proyecto de las obras programadas.....	12
4.- Inventario preliminar de construcciones y edificaciones que se puedan ver afectados.....	13
5.- Plazos que se proponen para el desarrollo de la Actuación.....	13
6.- Proyecto de reparcelación.....	13
B). PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.....	14
1.- Estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación.....	14
2.- Forma de retribución al urbanizador.....	16
3.- Los plazos máximos que se proponen para la ejecución del Programa de Actuación integrada.....	16
4.- Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica.....	16
5.- Compromisos que adquiere el Ayuntamiento al aprobar el Programa.....	18
ANEXO 1 – Ficha de Planeamiento y Gestión.....	22



## 1. ANTECEDENTES

La Unidad de Ejecución “Soler i Godes” prevista en el Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Castelló de la Plana aprobado el 11 de noviembre de 2022 (BOP nº138-I, de 17 de noviembre de 2022) se corresponde con la antigua 06 UE-R del Plan General de 2000, recogida, a su vez, en las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia.



En sesión plenaria de fecha 12 de septiembre de 2002 se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 06 UE-R y se adjudicó su desarrollo y ejecución a la mercantil BIGECO S.A. en calidad de Agente Urbanizador. La Junta de Gobierno Local aprobó el Proyecto de Urbanización el 18 de marzo de 2005 y el Proyecto de reparcelación el 16 de febrero de 2007.

Ante la inactividad injustificada del Agente Urbanizador y tras numerosos requerimientos municipales, en acuerdo de Pleno de 31 de marzo de 2016 se declaró resuelto el contrato suscrito con BIGECO S.A., como adjudicataria del Programa, si bien, tal y como se recogía en el referido acuerdo, dado que el proceso de gestión y urbanización del suelo en el ámbito de la Unidad de Ejecución 06 UE-R se había desarrollado parcialmente, el proyecto de reparcelación aprobado e inscrito debía considerarse válido y en aras al principio de seguridad jurídica, el futuro acuerdo de



aprobación del Programa para concluir las obras de urbanización pendientes, declararía expresamente, la conservación del proyecto de reparcelación aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno de 16 de febrero de 2007, con las modificaciones que procedieran como consecuencia de la resolución del contrato con el Urbanizador y de los actos realizados en ejecución del mismo.

Posteriormente, por sentencia nº125/2017, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, y como consecuencia de la anulación del PGOU de 2000, se declaró la nulidad del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de febrero de 2007 aprobatorio del Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 06 UE-R, motivo por el cual, en ejecución de la referida sentencia, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de octubre de 2017 se acordó anular el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación de febrero de 2007.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 11 de noviembre de 2022 aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Castelló de la Plana, que incluye la misma ordenación que establecía el PGOU de 2000 y que da cobertura jurídica al proyecto de reparcelación de este Programa, de manera que junto con la tramitación del Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de Urbanización de esta Unidad de Ejecución se tramitará la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación de los terrenos incluidos en la misma.



## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La Unidad de Ejecución 06 UE-R (ahora Unidad de Ejecución Soler y Godes) es un ámbito de 27.667 m<sup>2</sup> de superficie, que se encuentra totalmente rodeado de ciudad consolidada y existen equipamientos públicos funcionando en sus inmediaciones (Colegio CEIP Enric Soler i Godes y zona verde parque “Pont de Ferro”), motivo por el cual se considera conveniente incoar las actuaciones necesarias para finalizar las obras de urbanización pendientes.

A los efectos del presente Programa, que sucede al anterior por gestión indirecta, de la situación descrita en los antecedentes interesa resaltar el avanzado estado de las obras de urbanización<sup>1</sup> de los terrenos incluidos en esta Unidad de Ejecución. Tal y como se desprende del informe emitido por el Arquitecto Director de las Obras de fecha 21 de diciembre de 2009 el porcentaje estimado de la obra de urbanización ejecutada es del 25%, motivo por el cual, es necesario concluir las obras pendientes para dar continuidad a los viales existentes y servicios urbanísticos inherentes a los mismos que en la actualidad no están abiertas al tráfico C/ Alcalde Eduardo Codina, C/ Marques de Salamanca, C/ travesía avda Quevedo, C/ junto parque “Pont de Ferro”.

A tal efecto, con el fin de conocer las cargas de urbanización pendientes de ejecutar se ha redactado el *PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SOLER I GODES* cuyo *AUTOR* es *El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos de la mercantil GETEC S.A. D. MIGUEL P. TRAVER MONFORT* (Colegiado nº 10198), firmado digitalmente en fecha 28 de febrero de 2023.

Asimismo, como se puede observar en la siguiente foto aérea, la zona supone un intersticio urbano inacabado rodeado de ciudad urbanizada, con zonas tan sensibles como un Colegio Público y una importante Zona Verde, lo cual hace imprescindible la actuación.

---

<sup>1</sup> parte de las obras de urbanización están ejecutadas sobre la base del Proyecto de Urbanización aprobado en 18 de marzo de 2005 (visado por el Colegio de Arquitectos de Castellón en 12 de diciembre de 2002, con el nº 4578/02).





Estado actual de la urbanización de la Unidad de ejecución " Soler i Godes"



### 3. GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL

Resulta necesario el desarrollo de esta Actuación y se debe asumir la programación de la Unidad de Ejecución “Soler i Godes” por gestión directa municipal del Ayuntamiento, por varias razones determinantes:

- La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación y el control de la utilización del suelo, correspondiendo a la Administración decidir sobre su gestión, directa o indirecta, de conformidad con el artículo 119.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP).

Asimismo, el punto 2 del artículo 119 del TRLOTUP establece que *“la condición de agente urbanizador **prioritariamente** deberá asumirla, en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.”*

- El cumplimiento de lo dispuesto en acuerdo plenario de 31 de marzo de 2016 en virtud del cual el Ayuntamiento de Castelló dispuso *“Iniciar y tramitar el procedimiento para acordar la programación de la Unidad de Ejecución 06-UE-R”*.

- Otro motivo a tener en cuenta es el abaratamiento del coste de la Actuación. La asunción por gestión directa del desarrollo de este ámbito implica, además de la seguridad de eliminar cualquier concepto relacionado con el beneficio del urbanizador, la seguridad de un menor coste y unas condiciones económicas más ventajosas por la aplicación de la normativa sobre contratos del Sector Público.

El Presupuesto Global de Licitación, (sin incluir el IVA), según el Proyecto de Urbanización para la finalización de las obras, es de 1.413.502,81 €, con el siguiente desglose:

Concepto	Base	IVA	TOTAL
Urbanización ámbito UE Soler i Godes	1.332.511,46 €	279.827,41 €	1.612.338,87 €
Separata 1 acabado C/ “pont de ferro”	34.285,08 €	7.199,87 €	41.484,95 €
Separata 2 Acabado C/ Marques de Salamanca	18.548,70 €	3.895,23 €	22.443,93 €
Separata 3 Conexión C/ travesía Quevedo	28.157,57 €	5.913,09 €	34.070,66 €
	<b>1.413.502,81 €</b>	<b>296.835,59 €</b>	<b>1.710.338,41 €</b>



En la tabla anterior se desglosa el presupuesto general de la obra en: el costo de las mismas incluido en el ámbito de la Unidad de Ejecución, y por tanto imputable a los propietarios, y los costos de las obras complementarias de conexión para una adecuada integración con el entorno (3 separatas).

Las separatas 1 y 3 se realizan sobre terrenos disponibles, no así las obras contempladas en la separata 2 (acabado C/ Marqués de Salamanca ) que requieren de la obtención de una porción de una superficie aproximada de 160 m<sup>2</sup>, para lo cual se sigue el correspondiente expediente de expropiación.

Por todos los motivos anteriormente expuestos, el Ayuntamiento de Castelló de la Plana ha optado por la gestión directa de la presente actuación urbanística, que se recoge en la redacción de este Programa de Actuación Integrada para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución “Soler i Godes” del Plan de Ordenación Pormenorizada aprobado el 11 de noviembre de 2022 (antes 06-UE-R).



## 4. OBJETIVOS DEL PROGRAMA

De conformidad con el artículo 116 del TRLOTUP, el Programa de Actuación Integrada tendrá, en este caso, los siguientes objetivos legales:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución para lo que se procederá a concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución “Soler i Godes” con sujeción a las previsiones temporales y económicas del Programa.
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.



## 5. CONTENIDO DEL PROGRAMA

La documentación que integra este Programa de Actuación Integrada se ajusta a lo dispuesto en el artículo 117 del TRLOTUP.

### **Alternativa Técnica:**

- 1.- Ficha de planeamiento y gestión.
- 2.- Memoria Justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
- 3.- Proyecto de obras programadas.
- 4.- Inventario preliminar de construcciones y edificaciones que se puedan ver afectados.
- 5.- Plazos que se proponen para el desarrollo de la Actuación.
- 6.- Proyecto de reparcelación.

### **Proposición Jurídico-económica**

- 1.- Estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de actuación.
- 2.- Forma de retribución al urbanizador.
- 3.- Plazos máximos que se proponen para la ejecución del Programa de Actuación Integrada.
- 4.- Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica.
- 5.- Compromisos que adquiere el Ayuntamiento al aprobar el Programa.

A dicha documentación se acompañará el Proyecto de urbanización y el Proyecto de reparcelación.



## A). ALTERNATIVA TÉCNICA

De conformidad con el artículo 117 del TRLOTUP el contenido de la presente Alternativa Técnica es el siguiente:

### 1.- Ficha de planeamiento y gestión

La Unidad de Ejecución “*Soler i Godes*” se encuentra en proceso de urbanización<sup>2</sup>, siendo de aplicación la Ficha de Gestión correspondiente, de acuerdo con el vigente Plan de Ordenación Pormenorizada

Se adjunta como Anexo I la ficha de planeamiento y gestión de la Unidad de Ejecución “*Soler i Godes*”.

### 2.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

Como ya se ha indicado, el presente Programa tiene su origen en el Programa de Actuación Integrada por gestión indirecta adjudicado en su día a la mercantil BIGECO S.A., cuya ejecución ha asumido el Ayuntamiento de Castelló de la Plana como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones como Agente Urbanizador y la correspondiente resolución contractual, de manera que el objetivo de esta Administración es concluir las obras de urbanización pendientes, siendo esta Actuación una continuación del Programa anterior por gestión indirecta.

En este sentido, como ya quedaba justificado en el anterior Programa la actuación es un acabado de la trama urbana que no modifica ninguna determinación de la ordenación estructural existente. En cuanto a la ordenación pormenorizada, se mantiene idéntica, salvo en lo referente al tramo de vial de la calle Eduardo Codina, entre la calle Marqués de Salamanca y la avenida Barcelona, que pasa a ser zona verde sin que se prevea ninguna condición especial para la conexión de esta Unidad con el entorno, ni con las infraestructuras existentes más allá de las separatas antes aludidas.

<sup>2</sup> Dado que se corresponde con la 06-UE-R del anterior Plan general, cuyas obras se detuvieron, tal como se ha explicado.





#### 4.- Inventario preliminar de construcciones y edificaciones que se puedan ver afectados.



-----  
2007



2022

En la fase anterior se demolieron parte de las edificaciones existentes en las parcelas, aunque todavía queda una vivienda individual aislada situada en una de las parcelas centrales, la cual se incluye en el proyecto de urbanización actual para su demolición.

#### 5.- Plazos que se proponen para el desarrollo de la Actuación.

El plazo previsto para la ejecución de las obras de urbanización pendientes, según el proyecto correspondiente, es de 9 meses.

#### 6.- Proyecto de reparcelación.

El Ayuntamiento en Pleno en sesión de 11 de noviembre de 2022 aprobó el Plan de Ordenación Pormenorizado del municipio de Castelló de la Plana, que incluye la misma ordenación que establecía el PGOU de 2000 para esta Unidad de Ejecución y que da cobertura jurídica al proyecto de reparcelación de 16 de febrero de 2007.

Al objeto de dar cumplimiento a la sentencia n.º 125/2017, mencionada en los antecedentes, 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.



## B). PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

La Proposición Jurídico-Económica es el documento del Programa que determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de su ejecución. Cuando el Programa se ejecuta por gestión directa, la proposición jurídico-económica se formaliza en una memoria y unas normas de actuación (artículo 117 TRLOTUP), debiendo contener los siguientes documentos:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

### 1.- Estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación.

Tal y como se recoge en los antecedentes de este Programa, su objeto es concluir las obras de urbanización de la Unidad de ejecución “*Soler i Godes*” pendientes de finalizar y que son consecuencia del anterior Programa de Actuación Integrada ejecutado por gestión indirecta.

Las cargas consideradas son las correspondientes a las obras pendientes de ejecutar. No se incluyen por tanto las cantidades ya abonadas en su día.

**El total de las cargas** pendientes asciende a **1.700.015,47 € (IVA incluido)** y vienen desglosadas con el siguiente detalle:



### 1º.- Costes de Urbanización para la conclusión de las obras:

<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....</b>	<b>1.119.757,53 €</b>
13% Gastos Generales.....	145.568,48 €
6% Beneficio Industrial.....	67.185,45 €
<b>SUMA.....</b>	<b>1.332.511,46 €</b>
21% IVA.....	279.827,41 €
<b>PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN OBRAS FINALIZACIÓN URBANIZACIÓN.....</b>	<b>1.612.338,87 €</b>

### 2º.- Gastos de Redacción de Proyecto y Dirección de Obra

Se incluyen como cargas de urbanización los gastos de redacción del proyecto y dirección de obra que ascienden a 51.376,60 € (IVA incluido).

### 3º.- Gastos de Gestión

Con carácter general, se consideran incluidos como cargas de urbanización los gastos derivados de las tramitaciones administrativas, necesarias en las distintas fases de la programación y su ejecución, publicaciones, edictos y los gastos de inscripción de los proyectos en los Registros correspondientes.

No obstante, resulta verdaderamente difícil fijar de modo definitivo el importe exacto de esta partida, motivo por el cual, podrá ser actualizada en función de las necesidades que surjan para el desarrollo de la Actuación, considerando una cantidad inicial estimada de 36.300,00 € (IVA incluido).

### 4º.- Modificación de las indemnizaciones

En el proyecto de reparcelación se consideran las indemnizaciones por excesos o defectos de adjudicación a repartir entre propietarios, con resultado de suma 0. Hay que considerar que la mercantil BIGECO SA, anterior urbanizador, se adjudicó parcelas como pago en terrenos de los gastos de urbanización. Parcelas que, a pesar de no haberse urbanizado, han pasado en su mayoría a otros propietarios adquirentes de buena fe. Por ello en el cuadro de liquidación provisional de la reparcelación se considera un exceso de adjudicación a BIGECO valorado en 547.744,90 €

### 5º.- Beneficio del urbanizador

El Ayuntamiento actúa como gestor público por cuyo desempeño no percibirá ninguna compensación ni beneficio económico.



## **2.- Forma de retribución al urbanizador.**

Dado que el objeto de este Programa es finalizar las obras de urbanización pendientes en la Unidad de ejecución, la forma de retribución será la que los propietarios eligieron en el Programa de origen.

## **3.- Los plazos máximos que se proponen para la ejecución del Programa de Actuación integrada**

- Tramitación y aprobación del Programa de Actuación Integrada por gestión directa: tres meses desde la exposición al público del Programa.
- Tramitación y aprobación de la Reparcelación seis meses desde la exposición al público del Programa.
- Tramitación del expediente de licitación y adjudicación de las obras urbanización: cuatro meses desde la aprobación del Proyecto de urbanización.
- Ejecución de las obras de urbanización pendientes: 9 meses.

## **4.- Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica.**

En el presente caso se trata de completar una Actuación Urbanística que ha quedado inconclusa por estar paradas las obras de urbanización desde el año 2009.

En la actualidad los propietarios de parcelas no pueden hacer efectiva la edificabilidad correspondiente a cada una, con lo que se incumple el objetivo de toda actuación urbanística que es hacer un reparto justo de beneficios y cargas.

Para hacer efectivo este principio, es necesario concluir las obras de urbanización solucionando la situación actual de la actuación, con obras paradas que se deterioran con el paso del tiempo y exigen mayores inversiones a la vez que impiden el uso de los viales previstos y la accesibilidad y continuidad a las calles colindantes, lo que mejoraría las comunicaciones de los vecinos afectados, a la vez que se concluirán los espacios dotacionales de esparcimiento previstos como cesión en la Unidad de Ejecución. Y consiguiendo conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, de conformidad con el proyecto de urbanización, otorgando la condición de solares edificables a todas las parcelas del ámbito de la actuación.



Por lo que respecta a la sostenibilidad de la Hacienda Pública Local, la presente actuación no supone un impacto importante sobre la misma, dado que las cargas pendientes deben ser costeadas por los propietarios afectados por la actuación, en base a cuotas de urbanización proporcionales a su aprovechamiento urbanístico.

Si bien el Ayuntamiento debe hacer frente al pago de las cuotas correspondientes a las parcelas de su propiedad, a saber: (69.014,47 €+68.480,98 €+232.173,52 €) = 369.668,97 €, también debe ser compensado por el defecto de adjudicación de aprovechamiento urbanístico en **522.976,05 €**, resultando un saldo a su favor de **153.307,09 €**.

No obstante, dado que el Ayuntamiento debe avanzar algunos costos relativos a los anexos de obra para conexión con el entorno etc. el balance municipal sería:

<b>BALANCE AYUNTAMIENTO</b>		
OBRA " Soler i Godes"	1.612.338,87 €	
INDEMNIZACIONES	3.470,99 €	
GASTOS (proyecto dir. obra + otros gastos)	87.676,60 €	proy+ otros gastos
ANEXOS (1+2+3)	97.999,54 €	
GENERA CRÉDITO COBROS CUOTAS TERCEROS	1.309.048,65 €	
Diferencia a asumir en principio por Ayto.	492.437,35 €	

Esta cantidad, **492.437,35 €**, es de la que habría que disponer, ya que unida a las cuotas a percibir de terceros 1.309.048,65 €, supondría contar con 1.801.486,00 €. Lo cual permite contratar las obras de urbanización de la propia unidad "Soler i Godes" y sus anexos (1.710.338,40 €) y hacer frente a los gastos (87.676,60 €) y al pago de 3.470,99 € de indemnización.

Si bien para contratar la obra será necesario contar con una disponibilidad presupuestaria de 1.710.338,41 € (401.289,75 € ayto<sup>3</sup> + 1.309.048,65 € cuotas).

BIGECO (como anterior Urbanizador) debe pagar por los excesos de adjudicación valorados en 547.744,90 €, independientemente de las cuotas que como propietario de fincas resultantes le corresponda abonar.

<sup>3</sup> Actualmente este Ayuntamiento tiene presupuestado 233.615,59 € más 126.275,29 € de la fianza incautada a BIGECO por incumplimiento de contrato. Esta cantidad asciende a 359.890,88 € por lo que haría falta presupuestar para el próximo ejercicio 41.398,87 €.



Con el fin de paliar la cantidad a abonar por BIGECO podría proponerse la adjudicación a favor del Ayuntamiento de la finca E, propiedad de la citada mercantil, y valorada en 133.300,25 €<sup>4</sup> con lo que la deuda de BIGECO con el Ayuntamiento se reduciría a 414.444,65 €

Del mismo modo, la conclusión de la actuación mediante gestión directa asumida por el Ayuntamiento, supone que se elimine el concepto de beneficio del urbanizador, por lo que el coste a repercutir será algo menor que en la gestión indirecta.

Por todo lo anterior, se puede concluir que la actuación urbanizadora propuesta para concluir las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución “*Soler i Godes*” es necesaria, puesto que con la misma se generará un beneficio o plusvalía de los terrenos aportados por sus propietarios muy superior a la situación actual que no permite hacer efectivos sus aprovechamientos, a la vez que la incidencia sobre la Hacienda Municipal se estima viable al financiarse gran parte de las cargas pendientes mediante cuotas de urbanización costeadas por los propietarios afectados.

## **5.- Compromisos que adquiere el Ayuntamiento al aprobar el Programa.**

### **5.1.- Obras de urbanización.**

Para la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de ejecución “*Soler i Godes*” pendientes de concluir, el Ayuntamiento convocará la correspondiente licitación de acuerdo con la legislación de contratos del Sector Público.

En el supuesto de que se produzca alguna alteración (al alza o a la baja) en el precio de licitación de la obra urbanizadora respecto del establecido en el presente Programa, esta circunstancia tendrá su correspondiente reflejo en la cuenta de liquidación definitiva de las cuotas de urbanización, en relación con el coste final que resulte realmente de la obra que se ejecute.

### **5.2.- Consignación presupuestaria**

En el punto 4 “Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica” se han detallado los gastos relativos a la actuación así como las necesidades presupuestarias del Ayuntamiento de Castelló.

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

<sup>4</sup> Valor de la finca urbanizada menos gastos de urbanización imputables



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 Hacienda, tras su fiscalización por la Intervención General Municipal.

### 5.3.- Giro de las cuotas de urbanización.

En el proyecto de reparcelación se incluye la correspondiente Cuenta de Liquidación Provisional e incorpora el contenido propio del expediente de cuotas de urbanización, con indicación de las cuotas que corresponde abonar a cada propietario.

Estas cuotas tienen un carácter estimativo a resultas de la baja que se pueda producir en la licitación de las obras y de las incidencias en su ejecución, que serán definitivamente determinadas cuando, en su día, se tramite y apruebe la Cuenta de Liquidación Definitiva, con la que culminará esta Actuación.

Por último, pese a que el calendario de pagos debería ajustarse al desarrollo de las obras de urbanización y ser proporcional al aprovechamiento de cada parcela de resultado, se ha considerado más conveniente que, una vez finalizada las obras de urbanización, se liquide en un pago único al objeto de facilitar su desembolso y establecer la posibilidad de convenir las condiciones de su posible aplazamiento o



fraccionamiento, si así lo solicita y de conformidad con lo previsto en el Capítulo III de la Ordenanza General de recaudación de tributos y otros ingresos de derecho público locales del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, aprobada por acuerdo plenario de 22 de diciembre de 2009 (B.O.P. n.º 20, de 16 de febrero de 2010), motivo por el cual, una vez aprobada la cuenta de liquidación definitiva se liquidará una única cuota, por la cantidad que resulte de la misma.

#### 5.4.- Parcelas destinadas a Viviendas de Protección Pública (VPP).

El porcentaje establecido por la Ficha de Gestión de la Unidad es del 50% sobre la edificabilidad total de la Unidad de Ejecución (47.034 m2t) .

La elección de parcelas destinadas a VPP se basa en dos criterios:

- Destinar a VPP la totalidad de la edificabilidad de las parcelas de propiedad municipal y la parcela E correspondiente a BIGECO ( posible adjudicación para ayuntamiento)

- Destinar a VPP una parte (el 40 % al menos) de la edificabilidad de las parcelas de gran tamaño susceptibles de, en su caso, disponer de varios edificios o portales.

De hecho la parcela A tiene una superficie de 1.152,94 m<sup>2</sup>; la J de 3.279,015 m<sup>2</sup> y la K de 2.547,75 m<sup>2</sup>.

El resto de parcelas son inferiores a 400 m<sup>2</sup> de superficie lo cual dificultaría el destino parcial a VPP.

Por otra parte, dicho destino no implica la necesidad de ningún coeficiente de ponderación, ya que los valores en la zona pueden entenderse equivalentes a los propios de vivienda protegida.

La edificabilidad destinada a VPP queda como sigue:

Parcela	Edificabilidad m2t	Destino VPP
A	7.292,42m2t edificabilidad total, se destinará a VPP el 40 %	2.916,97 m2t
E	VPP 100% 1.064,18 m2t	1.064,18 m2t
F	VPP 100% 1.909,41 m2t	10.227,56 m2t
G	VPP 100% 1.894,65 m2t	
H	VPP 100% 6.423,50 m2t	
J	9.454,76 m2t edificabilidad total, se destinará a VPP el 40 %	3.781,90 m2t
K	14.615,26m2t edificabilidad total, se destinará a VPP el 40 %	5.846,10 m2t
<b>TOTAL</b>		<b>23.836,716 m2t</b>



Así resulta un total de edificabilidad destinada a VPP de **23.836,716** m2t (el 50,68%), superior al 50% requerido.

Castelló de la Plana, en la fecha de la firma

(Documento firmado electrónicamente al margen)



# ANEXO 1 – Ficha de Planeamiento y Gestión

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / UNIDADES DE EJECUCIÓN

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

## UER-SOLER I GODES

### REGIMEN URBANÍSTICO

CLASE DE SUELO		SUP. TOTAL DE LA UNIDAD	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial múltiple / unitario	<b>SUP. NETA EDIFICABLE</b>	10.782 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	Alineación de calle	<b>SUP. DE CESTÓN</b>	16.885m <sup>2</sup>
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	Manzana cerrada / compacta	<b>SUP. ZV</b>	1.804 m <sup>2</sup>
<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>	M1 - MZce	<b>SUP. EQUIPAMIENTOS</b>	8.671 m <sup>2</sup>
	M2 - MZcp	<b>SUP. VIARIA</b>	6.410 m <sup>2</sup>
	M3 - Mzce	<b>SUP. DOT. AFECTA A SU DESTINO</b>	-----
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>			47.034 m <sup>2</sup>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>			1,70 ua/m <sup>2</sup>
<b>PORCENTAJE MÍNIMO RESERVA VPP</b>	50%		

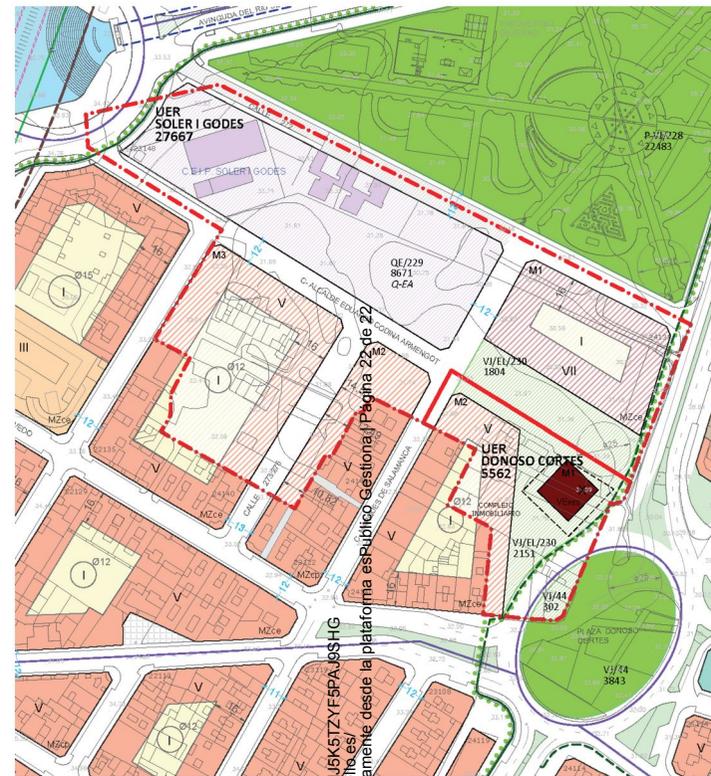
### DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA / PLANO CATASTRAL



### CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

- En cualquier caso, la urbanización contemplará el acabado y conexión con los viales y/o espacios públicos adyacentes.
- El vial que linda con la zona verde debería urbanizarse con carácter peatonal en el tramo de la parcela escolar.
- Se han tenido en cuenta en la ordenación los siguientes condicionantes, los cuales seguirán presentes en los futuros proyectos:  
Incorporación de las medidas de integración paisajística y normas referentes a la infraestructura verde para la subunidad de paisaje 7.A. RESIDENCIAL CIUDAD, recogida en el Estudio de Paisaje que acompaña al Plan de ordenación Pormenorizada.  
Afección de la zona de policía del Riu Sec, y afección acústica (vías emisoras de ruido N-340<sup>a</sup> y Avda Barcelona)

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



<b>RED PRIMARIA</b>	<b>CATÁLOGOS</b>
— CARRIL BICI URBANO	— LÍNEA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN
- - - CARRIL BICI URBANO PREVISTO	— GAS NATURAL
— TRANSPORTE PÚBLICO	— POZOS PARA ABASTECIMIENTO
- - - TRANSPORTE PÚBLICO PREVISTO	— DELIMITACIÓN SUELO URBANO
— VIARIO URBANO	— PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
- - - V. URBANO PREVISTO	— PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
	— PATRIMONIO ETNOLÓGICO

EXCMO. AYUNTAMIENTO CASTELLÓ DE LA PLANA

UER-SOLER I GODES 33



Cód. Verificació: X8C7NU6K5TZ1F5PA9SHG  
Verificació: https://sede.castellon.es/Documentos/financiado\_electronicamente\_desde\_la\_plataforma\_espublico/Gestionar/Pagina\_22\_de\_22