

## Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge

*Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló, de 25 febrer de 2009, sobre el Pla especial per a delimitació de reserva de terrenys per a la constitució de patrimoni públic de sòl industrial al municipi de Vinaròs. Expedient número 2008/0244. [2009/4763]*

Vist l'expedient relatiu al Pla especial per a la delimitació de reserva de terrenys per a la constitució de patrimoni públic de sòl industrial al municipi de Vinaròs, i de conformitat amb els següents

### Antecedents

Primer. El Ple de l'Ajuntament de Vinaròs, en sessió d'11 de març de 2008, va acordar exposar al públic el Pla especial, la qual cosa es va dur a terme per mitjà d'anuncis publicats en el periòdic *El Mundo* i en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 30 d'abril de 2008. Transcorregut el període d'informació al públic, durant el qual es van formular diverses al·legacions, el Ple va aprovar provisionalment el Pla especial en sessió d'1 de juliol de 2008.

Segon. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló, en sessió de 23 de setembre de 2008, va adoptar l'acord següent: «Aprovar definitivament el Pla especial de reserva de terrenys per a la constitució de patrimoni municipal del sòl industrial tramitat per l'Ajuntament de Vinaròs, els efectes del qual són els que es detallen en les consideracions tercera i quarta».

Tercer. Per mitjà d'un escrit amb registre d'entrada del 26 de setembre de 2008, Ramón Juan de Dios Bravo Aragonés, com a president de l'associació de propietaris per a la defensa de Soterranyes, va interposar recurs d'alçada contra aquest acord.

Quart. En relació amb aquest recurs, la secretària autonòmica de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, amb data 15 de desembre de 2008, va dictar la resolució següent:

«1r. Estimar el recurs administratiu d'alçada interposat per Ramón Juan de Dios Bravo Aragonés, com a president de l'associació de propietaris per a la defensa de Soterranyes, contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló de 23 de setembre de 2008, d'aprovació definitiva del Pla especial de reserva de terrenys per a la constitució de patrimoni municipal del sòl industrial tramitat per l'Ajuntament de Vinaròs.

2n. Anular l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló de 23 de setembre de 2008, d'aprovació definitiva de l'esmentat Pla especial.

3r. Retrotraure el procediment fins al moment anterior a l'aprovació provisional d'aquest pel Ple de l'Ajuntament, i a aquest efecte tornar l'expedient a l'Ajuntament de Vinaròs, per tal que el Pla especial es pugui aprovar provisionalment per majoria absoluta».

Cinqué. Efectuada per l'Ajuntament la retroacció del procediment ordenada en l'estimació del recurs, l'expedient va tornar a sotmetre's a aprovació del Ple de l'Ajuntament. El Ple de l'Ajuntament de Vinaròs, per majoria absoluta, va acordar en sessió de 9 de gener de 2009 aprovar provisionalment el Pla especial.

Sisé. El projecte està compost de memòria, llista de béns i drets i plànols.

Seté. L'objecte del Pla especial, que està promogut per l'Ajuntament de Vinaròs, és la delimitació d'una àrea d'una superfície de 2.525.052 m<sup>2</sup> emplaçada en sòl no urbanitzable del municipi de Vinaròs per a la constitució de patrimoni públic del sòl. La finalitat del procediment és disposar de terrenys de titularitat pública a fi que s'hi puguin realitzar (després del corresponent procediment) actuacions urbanístiques d'especial transcendència industrial. Segons s'assenyala en la memòria, «la destinació última d'aquest sòl, una vegada incorporat al procés d'urbanització, serà crear un polígon industrial públic d'unes determinades característiques que el mercat actual de Vinaròs no proporciona».

## Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda

*Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, de 25 febrero de 2009, sobre Plan especial para delimitación de reserva de terrenos para la constitución de patrimonio público de suelo industrial en el municipio de Vinaròs. Expediente número 2008/0244. [2009/4763]*

Visto el expediente relativo al Plan especial para la delimitación de reserva de terrenos para la constitución de patrimonio público de suelo industrial en el municipio de Vinaròs, y de conformidad con los siguientes

### Antecedentes

Primero. El Pleno del Ayuntamiento de Vinaròs, en sesión de 11 de marzo de 2008, acordó exponer al público el Plan especial, lo que se llevó a cabo mediante anuncios publicados en el periódico *El Mundo* y en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 30 de abril de 2008. Transcurrido el período de información al público, durante el que se formularon varias alegaciones, el Pleno aprobó provisionalmente el Plan especial en sesión de 1 de julio de 2008.

Segundo. La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 23 de septiembre de 2008, adoptó el siguiente acuerdo: «Aprobar definitivamente el Plan especial de reserva de terrenos para la constitución de patrimonio municipal del suelo industrial tramitado por el Ayuntamiento de Vinaròs, cuyos efectos son los que se detallan en las consideraciones tercera y cuarta».

Tercero. Mediante escrito con registro de entrada del 26 de septiembre de 2008, Ramón Juan de Dios Bravo Aragonés, como presidente de la Asociación de propietarios para la defensa de los Soterranyes, interpuso recurso de alzada contra dicho acuerdo.

Cuarto. En relación con este recurso, por la secretaria autonómica de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, con fecha 15 de diciembre de 2008, se dictó la siguiente resolución:

«1º. Estimar el recurso administrativo de alzada interpuesto por Ramón Juan de Dios Bravo Aragonés, como presidente de la Asociación de propietarios para la defensa de los Soterranyes, contra el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 23 de septiembre de 2008, de aprobación definitiva del Plan especial de reserva de terrenos para la constitución de patrimonio municipal del suelo industrial tramitado por el Ayuntamiento de Vinaròs.

2º. Anular el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 23 de septiembre de 2008, de aprobación definitiva del citado Plan especial.

3º. Retrotraer el procedimiento hasta el momento anterior a su aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento, devolviendo a tal efecto el expediente al Ayuntamiento de Vinaròs, con el objeto de que el Plan especial pueda ser aprobado provisionalmente por mayoría absoluta».

Quinto. Efectuada por el Ayuntamiento la retroacción del procedimiento ordenada en la estimación del recurso, el expediente volvió a someterse a aprobación del Pleno del Ayuntamiento. El Pleno del Ayuntamiento de Vinaròs, por mayoría absoluta, acordó en sesión de 9 de enero de 2009 de aprobar provisionalmente el Plan especial.

Sexto. El proyecto está compuesto de memoria, relación de bienes y derechos y planos.

Séptimo. El objeto del Plan especial, que está promovido por el Ayuntamiento de Vinaròs, es la delimitación de un área de una superficie de 2.525.052 m<sup>2</sup> emplazada en suelo no urbanizable del municipio de Vinaròs para la constitución de patrimonio público del suelo. La finalidad del procedimiento es disponer de terrenos de titularidad pública con el fin de que pueda realizarse en ellos (tras el correspondiente procedimiento) actuaciones urbanísticas de especial transcendencia industrial. Según se señala en la memoria, «el destino último de este suelo, una vez incorporado al proceso de urbanización, será el crear un polígono industrial público de unas determinadas características que el mercado actual de Vinaròs no proporciona».

La reserva de l'àrea afectada no està prevista en el Pla general de Vinaròs, per això es realitza a través del present Pla especial.

Els terrenys que comprenen l'àmbit de l'actuació es troben situats a la partida Soterranyes, polígon 43, del terme municipal de Vinaròs. Aquest sòl està classificat com a sòl no urbanitzable, i s'ubica en la zona oest del terme municipal, entre la rambla d'Aiguaoлива i la carretera nacional CN 232 (Vinaròs Saragossa).

Segons s'assenyala en la memòria del Pla especial, la falta de sòl amb destinació industrial en condicions econòmiques acceptables i amb una disposició de tipologies edificatòries i una grandària de les illes adequada per a la implantació de mitjanes i grans indústries al terme municipal i la no-adequació en el planejament vigent fa que Vinaròs no siga objectiu preferent per a determinades activitats d'importància que permeten la revitalització del teixit industrial en aportar noves activitats actualment allunyades del nord de la província de Castelló. L'actuació plantejada col·locaria Vinaròs i, en general, el nord de la província en disposició d'oferir, per la seua situació estratègica i l'oferta presentada, sòl apte per a les indústries de hui en dia que, a pesar de les possibilitats de mà d'obra i comunicació amb la resta de l'Estat i l'estranger, s'ubiquen en nodes industrials tradicionals on l'oferta de sòl els permet assolir els seus objectius.

En relació amb la viabilitat del Pla, en la memòria s'indica el següent: «L'Ajuntament de Vinaròs haurà de comprometre's, en execució d'aquest Pla, a la consignació pressupostària de partida suficient per a atendre l'adquisició onerosa del sòl delimitat en el present document, amb excepció de les parcel·les amb què s'haja establert conveni de col·laboració suficient i el titular de les quals puga integrar-se en la corresponent societat mercantil determinada amb les finalitats pròpies establides per al patrimoni públic de sòl i el capital majoritari de les quals ha de ser forzosament públic.

Les característiques finals del sòl, un polígon industrial públic, unit a les condicions en què es pretenen realitzar parcel·les de dimensions importants, crearà una oferta per a mitjanes i grans empreses que hui en dia no hi ha al municipi. La gestió pública del sòl finalista amb aquestes expectatives aporta la seguretat de la seua posada en marxa i la no-especulació de preus de mercat, que podria paralitzar o alentir el seu desenvolupament.

L'activitat, des del punt de vista de les expectatives industrials que crea, té expectatives positives de viabilitat».

#### Fonaments de dret

Primer. La tramitació del Pla especial ha sigut correcta, de conformitat amb el que estableix l'article 96 i concordants de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana (d'ara endavant LUV).

Segon. La documentació està completa, a l'efecte del compliment del que estableix l'article 76 de la LUV i 183 del Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig, i modificat parcialment pel Decret 36/2007, de 13 d'abril (d'ara endavant ROGTU).

Tercer. L'article 261.1 de la LUV estableix que «les administracions públiques, en previsió de l'ampliació dels seus patrimonis públics de sòl, podran establir àrees reservades de terrenys, siga quina siga la seua classificació o qualificació urbanística». Segons aquest precepte legal, «la reserva, si no està prevista en el Pla general (...), s'efectuarà per mitjà de Pla especial».

De conformitat amb aquest precepte, és clara la possibilitat legal que l'Ajuntament de Vinaròs puga, per mitjà del Pla especial que ens ocupa, reservar una àrea de sòl no urbanitzable del seu municipi per a ampliar el seu patrimoni públic de sòl.

El Pla especial que s'examina únicament té com a objecte efectuar la reserva de sòl prevista en l'esmentat precepte, sense que amb aquesta aprovació es produisca cap alteració en la classificació o qualificació urbanística dels terrenys establida en el Pla general de Vinaròs. L'aprovació del Pla especial no altera el règim urbanístic del sòl inclòs en la reserva.

Els efectes de l'aprovació d'aquest Pla especial de delimitació de la reserva de sòl són fonamentalment aquests tres:

La reserva del área afectada no está prevista en el Plan general de Vinaròs, por lo que se realiza a través del presente Plan especial.

Los terrenos que abarcan el ámbito de la actuación se encuentran situados en la partida Soterranyes, polígono 43, del término municipal de Vinaròs. Este suelo está clasificado como suelo no urbanizable, y se ubica en la zona oeste del término municipal, entre la rambla de Aiguaoлива i la carretera nacional CN 232 (Vinaròs-Zaragoza).

Según se señala en la memoria del Plan especial, la falta de suelo con destino industrial en condiciones económicas aceptables y con una disposición de tipologías edificatorias y tamaño de manzanas adecuado para la implantación de medianas y grandes industrias en el término municipal y su no adecuación en el planeamiento vigente, hace que Vinaròs no sea objetivo preferente para determinadas actividades de importancia que permiten la revitalización del tejido industrial al aportar nuevas actividades actualmente alejadas del norte de la provincia de Castellón. La actuación planteada colocaría a Vinaròs y, en general, al norte de la provincia, en disposición de ofertar, por su situación estratégica y la oferta presentada, suelo apto para las industrias de hoy en día, que, a pesar de las posibilidades de mano de obra y comunicación con el resto del Estado y el extranjero, se ubican en nodos industriales tradicionales en los que la oferta de suelo les permite alcanzar sus objetivos.

En relación con la viabilidad del Plan, en la memoria se indica lo siguiente: «El Ayuntamiento de Vinaròs deberá, en ejecución del presente Plan, comprometerse a la consignación presupuestaria de partida suficiente para atender la adquisición onerosa del suelo delimitado en el presente documento, exceptuándose aquellas parcelas con las que se haya establecido convenio de colaboración suficiente y cuyo titular pueda integrarse en la correspondiente sociedad mercantil determinada con los fines propios establecidos para el patrimonio público de suelo y cuyo capital mayoritario ha de ser forzosamente público.

Las características finales del suelo, un polígono industrial público, unido a las condiciones en las que se pretende realizar, parcelas de dimensiones importantes, creará una oferta para medianas y grandes empresas que hoy en día no existe en el municipio. La gestión pública del suelo finalista con estas expectativas aporta la seguridad de su puesta en marcha y la no especulación de precios de mercado, que podría paralizar o ralentizar su desarrollo.

La actividad, desde el punto de vista de las expectativas industriales que crea, tiene expectativas positivas de viabilidad».

#### Fundamentos de derecho

Primero. La tramitación del Plan especial ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el artículo 96 y concordantes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

Segundo. La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 76 de la LUV y 183 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, y parcialmente modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril (en adelante ROGTU).

Tercero. El artículo 261.1 de la LUV establece que «las administraciones públicas, en previsión de la ampliación de sus patrimonios públicos de suelo, podrán establecer áreas reservadas de terrenos, cualquiera que sea su clasificación o calificación urbanística». Según este precepto legal, «la reserva, si no estuviera prevista en el Plan general (...), se efectuará mediante Plan especial».

De conformidad con este precepto, es clara la posibilidad legal de que el Ayuntamiento de Vinaròs pueda, mediante el Plan especial que nos ocupa, reservar un área de suelo no urbanizable de su municipio con el objeto de ampliar su patrimonio público de suelo.

El Plan especial que se examina únicamente tiene por objeto efectuar la reserva de suelo prevista en el citado precepto, sin que con esta aprobación se produzca ninguna alteración en la clasificación o calificación urbanística de los terrenos establecida en el Plan general de Vinaròs. La aprobación del Plan especial no altera el régimen urbanístico del suelo incluido en la reserva.

Los efectos de la aprobación de este Plan especial de delimitación de la reserva de suelo son fundamentalmente estos tres:

– Després de l'aprovació del Pla especial, l'administració titular de la reserva està legitimada per a expropiar els terrenys inclosos en aquesta, això a través del corresponent procediment administratiu (article 261.2 de la LUV).

– Una vegada aprovat el Pla especial, qualsevol programació proposada per particulars que es faça respecte de terrenys inclosos en l'àmbit de la reserva requereix autorització prèvia de l'administració titular de la reserva, que podrà atorgar-la amb subjecció a les condicions d'interès públic que procedisquen per a aconseguir les finalitats socials a què s'adscriba (article 262.1 de la LUV).

– L'administració que efectua la reserva té el dret de tanteig i retracte (articles 260.1.c de la LUV i 549.1 del ROGTU).

Quart. Cal insistir en la idea que l'aprovació autonòmica d'aquest Pla especial no implica cap canvi en la classificació urbanística del sòl inclòs en la delimitació. No sols això, aquesta aprovació no prejuzga la viabilitat d'una possible recl classificació del sòl posterior, la qual seria en tot cas necessària per a poder ubicar en aquests terrenys un polígon industrial. L'aprovació definitiva del Pla especial per ella mateixa produeix únicament el triple efecte jurídic a què ens hem referit, això pel termini de sis anys previst en l'article 549 del ROGTU. Això és el que explica que aquesta aprovació no exigisca una declaració d'impacte ambiental prèvia (com va deixar clar el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana en la Sentència de 6 de juny de 2006, recurs contenciós 1182/2001), ni que es requerisca la sol·licitud dels informes sectorials que sí que caldrien si ens trobàrem davant del Pla recl classificatori que convertira aquests terrenys en sòl urbanitzable.

En definitiva, l'aprovació definitiva autonòmica d'aquest Pla especial que estableix aquesta àrea de reserva no implica de cap manera que no puguem existir després obstacles que facen inviable una futura recl classificació de la totalitat dels terrenys inclosos en la reserva. La creació als terrenys de la reserva d'un sector de sòl urbanitzable industrial requerirà la tramitació del procediment d'alteració del planejament que legalment corresponga (modificació puntual, pla parcial o, fins i tot, inici de la revisió del pla general). I l'aprovació només serà possible si es compleixen tots els requisits legals per a aquesta recl classificació, i després de l'emissió de tots els informes sectorials que siguen necessaris, inclosa la declaració d'impacte ambiental. I no és possible, en el moment d'aprovar el Pla especial que estableix la reserva de sòl, aventurar que en aquesta ulterior tramitació no sorgisquen obstacles que puguem fins i tot fer inviable la recl classificació.

Cinquè. La Comissió Territorial d'Urbanisme, a proposta del director general d'Urbanisme, és l'òrgan competent per a resoldre l'aprovació definitiva dels instruments de planejament de municipis de menys de 50.000 habitants, de conformitat amb el que disposa el 10.a del Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, aprovat per Decret 162/2007, de 21 de setembre.

En virtut de tot el que antecedeix, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló acorda,

Aprovar definitivament el Pla especial de reserva de terrenys per a la constitució de patrimoni municipal del sòl industrial tramitat per l'Ajuntament de Vinaròs, els efectes del qual són els que es detallen en les consideracions tercera i quarta.

Contra aquest acord, que no posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs d'alçada en el termini d'un mes davant de la secretaria autonòmica de Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, això sense perjudici d'utilitzar qualsevol altre recurs que es considere oportú.

Castelló de la Plana, 26 de febrer de 2009.– El secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme: Fernando Renau Faubell.

– Tras la aprobación del Plan especial, la administración titular de la reserva está legitimada para expropiar los terrenos incluidos en la reserva, ello a través del correspondiente procedimiento administrativo (artículo 261.2 de la LUV).

– Una vez aprobado el Plan especial, cualquier programación propuesta por particulares que se haga respecto de terrenos incluidos en el ámbito de la reserva requiere autorización previa a la administración titular de la reserva, que podrá otorgarla con sujeción a las condiciones de interés público que procedan para lograr los fines sociales a los que se adscriba (artículo 262.1 de la LUV).

– La administración que efectúa la reserva tiene el derecho de tanteo y retracto (artículos 260.1.c de la LUV y 549.1 del ROGTU).

Cuarto. Debe insistirse en la idea de que la aprobación autonómica de este Plan especial no implica cambio alguno en la clasificación urbanística del suelo incluido en la delimitación. No sólo eso. Tal aprobación no prejuzga la viabilidad de una posible posterior reclasificación del suelo, la cual sería en todo caso necesaria para poder ubicar en estos terrenos un polígono industrial. La aprobación definitiva del Plan especial por sí sola produce únicamente el triple efecto jurídico al que nos hemos referido, ello por el plazo de seis años previsto en el artículo 549 del ROGTU. Esto es lo que explica que esta aprobación no exija una previa declaración de impacto ambiental (como dejó claro el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en su sentencia de 6 de junio de 2006, recurso contencioso 1182/2001), ni se requiera de la solicitud de los informes sectoriales que sí serían necesarios si nos halláramos ante el Plan reclasificadorio que convirtiera estos terrenos en suelo urbanizable.

En definitiva, la aprobación definitiva autonómica de este Plan especial que establece este área de reserva no implica en modo alguno que no puedan existir luego obstáculos que hagan inviable una futura reclasificación de la totalidad de los terrenos incluidos en la reserva. La creación de los terrenos de la reserva de un sector de suelo urbanizable industrial requerirá la tramitación del procedimiento de alteración del planeamiento que legalmente corresponda (modificación puntual, Plan parcial o incluso inicio de la revisión del Plan general). Y su aprobación sólo será posible si se cumplen todos los requisitos legales para tal reclasificación, y después de la emisión de todos los informes sectoriales que resulten necesarios, incluida la declaración de impacto ambiental. Y no es posible, en el momento de aprobar el Plan especial que establece la reserva de suelo, aventurar que en esa ulterior tramitación no vaya a surgir obstáculos que pudieran incluso hacer inviable la reclasificación.

Quinto. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el 10.a del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 162/2007, de 21 de septiembre.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón acuerda,

Aprobar definitivamente el Plan especial de reserva de terrenos para la constitución de patrimonio municipal del suelo industrial tramitado por el Ayuntamiento de Vinaròs, cuyos efectos son los que se detallan en las consideraciones tercera y cuarta.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante la secretaria autonómica de Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, ello sin perjuicio de utilizar cualquier otro recurso que se considere oportuno.

Castellón de la Plana, 26 de febrero de 2009.– El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo: Fernando Renau Faubell.