



CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
23296/2025	La Junta de Gobierno Local	31/07/2025

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

10.- C.E. URBANISMO Y SSPP - DES. URB.: 23296/2025 ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA PRESENTADA POR CINCA, S.L. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UET-DOLZ, SITUADA EN EL NOROESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS, Y SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA EL ESTUDIO DE DETALLE.

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

RESOLUCIÓN

Visto el expediente que se está tramitando en relación con la admisión a trámite de la iniciativa del procedimiento de Programa de Actuación Aislada de la Unidad de Ejecución UET-Dolz, situada al noroeste del término municipal, en régimen de gestión por las personas propietarias y los siguientes,

Antecedentes:

En fecha 14 de marzo de 2025, tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento instancia nº 2025-E-RE-19772, de D^a. M.^a Pilar Dolz Traver, en representación de la mercantil Cinca, S.L. con CIF B-58553280, solicitando el inicio de la tramitación de un Programa de Actuación Aislada (PAA) con Estudio de Detalle de la unidad de ejecución UET-Dolz de Castelló de la Plana, mediante el régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.

Dicha Unidad de Ejecución está delimitada en el Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Castelló de la Plana (en adelante POP) aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 11 de noviembre de 2022 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castelló nº138-I, de fecha 17 de noviembre de 2022).

Teniendo en cuenta que:

I.- De acuerdo con el artículo 73 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (en adelante TRLOTUP) *“son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:*





a) *La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.*”

II.- El artículo 174 del TRLOTUP establece que *“La iniciativa para la formulación del programa para el desarrollo de actuaciones aisladas puede ser pública o privada.”* Asimismo, el artículo 176 del TRLOTUP añade que, en defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la Administración actuante a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por el TRLOTUP para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, regulados en el artículo 120 del mismo. A tal efecto:

1º.- En fecha 10 de julio de 2025, se emite informe por el Delegado de Área de Urbanismo y Servicios Públicos en el que se justifica la insuficiencia de medios personales de este Ayuntamiento para el desarrollo del referido Programa, por lo que se considera conveniente asignar la gestión urbanística del Programa de Actuación Aislada de la Unidad de Ejecución UET-Dolz a las personas propietarias del suelo del ámbito de actuación.

2º.- En cuanto a la titularidad de los terrenos, los interesados han aportado la siguiente información en la que justifican que ostentan el 100% de la propiedad:

“Las fincas incluidas en la unidad son propiedad de:

a) *CINCA S.L.*

b) *CORPORACIÓN DOLZ-TIRADO S.L.*

c) *Comunidad de propietarios en proindiviso en la siguiente proporción:*

- *1/4 de Jockey Gestión e Inversión S.L.*

- *1/4 de Inversiones Dolz-Boscar S.L.*

- *1/4 de Inversiones Dolz-Cotanda S.L.*

- *1/8 de Latenea S.L.*

- *1/8 de Sirius Investment S.L.*

Por otro lado, la mercantil Cinca S.L. promotora del programa para el desarrollo de la UET-Dolz es propiedad al 100% de Corporación Dolz-Tirado S.L.

Por último, la mercantil Corporación Dolz-Tirado S.L. pertenece en un 25% cada una a las mercantiles Jokey Gestión e Inversión S.L., Inversiones Dolz-Boscar S.L. y Inversiones Dolz-Cotanda S.L., y en un 12,5% cada una, a las mercantiles Latenea S.L. y Sirius Investment S.L.”

Según informe del Director de Urbanismo de fecha 22 de julio de 2025, en base a la documentación aportada, la mercantil CINCA, S.L. ostenta la representación del 100% de los terrenos de titularidad privada incluidos en la unidad de ejecución, por lo que se considera que los interesados se encuentran facultados para promover la programación de la Unidad de Ejecución y resultar adjudicatarios de la gestión del Programa.

III.- De acuerdo con el artículo 175 del TRLOTUP, el contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor o promotora de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir la siguiente documentación:

“a) Alternativa técnica, que contendrá:

1.º Anteproyecto de edificación /.../ acompañado de proyecto de urbanización /.../.

JGL ANOTACION AL EXPEDIENTE
Número: 2025-0713 Fecha: 31/07/2025





2.º En caso de que resultare necesario modificar el planeamiento urbanístico, se acompañará del correspondiente instrumento urbanístico que lo modifique. Sólo podrá aprobarse definitivamente el programa simultáneamente o con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento.

b) Propuesta de convenio urbanístico.

c) Proposición jurídico-económica.”

La documentación aportada está integrada por los siguientes documentos:

a) Alternativa Técnica, en la que se incluye:

- Estudio de Detalle.

- Anteproyecto de Construcción, que contiene información propia del Proyecto de Urbanización.

- Proyecto de Reparcelación Voluntaria.

b) Propuesta de convenio urbanístico, en el que constan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

c) Proposición jurídico económica, en la que consta la estimación total de los costes de desarrollo de la actividad y va acompañada de los correspondientes estudios de viabilidad económica y de sostenibilidad económica de la actuación.

Como ya se ha indicado, la iniciativa de los propietarios va acompañada de un Estudio de Detalle, motivo por el cual la tramitación y la documentación necesaria para su admisión es distinta, tal y como dispone el artículo 175. a.2º) TRLOTUP, de manera que tendremos que analizar por separado la documentación correspondiente al Programa y la relativa al Estudio de Detalle.

Respecto al Estudio de Detalle, su regulación aparece en el artículo 41 del TRLOTUP estableciendo lo siguiente:

“1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollan.”

El objeto del Estudio de Detalle presentado es redefinir las alineaciones y zonas del interior de la manzana, reubicando y ampliando la zona verde y el equipamiento para que la conexión visual y continuidad entre los recorridos verdes de la Avenida Vall d’Uxó, el parque del Río Seco, el Paseo Morella y el Parque Ribalta sea más fluida. Según informe del Director de Urbanismo de fecha 22 de julio de 2025 *“el Estudio de Detalle presentado se ajusta tanto a lo establecido en el artículo 41 del TRLOTUP como al Plan de Ordenación Pormenorizada del Ayuntamiento de Castellón de la Plana, sin modificar los parámetros urbanísticos y edificatorios.”*

Respecto al resto de la documentación del Programa, añade que la documentación aportada es correcta y su contenido es adecuado y suficiente para su admisión a trámite por lo que *“se informa FAVORABLEMENTE la admisión a trámite de la iniciativa de Programa de Actuación Aislada de Unidad de Ejecución de carácter residencial UET-DOLZ promovido por la mercantil CINCA, S.L., así como el inicio de la tramitación del Estudio de detalle que la acompaña.”*





IV.- Dado que este Programa va acompañado de un Estudio de Detalle, el cual de acuerdo con el artículo 46.4 TRLOTUP no se encuentra sometido a evaluación ambiental, tanto la aprobación del estudio de detalle como la aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión por las personas propietarias, seguirán el procedimiento establecido en el capítulo III del título III del libro I.

Por lo tanto, corresponde a esta primera fase del procedimiento:

1.- Admitir a trámite la documentación de conformidad con el artículo 127.3 del TRLOTUP.

2.- Iniciar la tramitación del Estudio de Detalle, con sometimiento a información pública durante un plazo de veinte días hábiles, con las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 del TRLOTUP (DOGV y web municipal). Durante el mismo plazo de información pública:

- Se consultará a organismos afectados para que emitan informe así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos que puedan resultar afectadas.
- Se solicitará informe a los Servicios Municipales correspondientes.

En relación a estas consultas, en el informe del Director de Urbanismo se indica que la zona donde se localiza la manzana está sujeta a la afección del túnel ferroviario por lo que se deberá solicitar informe a ADIF. Asimismo, procede trasladar consulta a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos: I-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU, FACSA, Telefónica de España S.A.U., Vodafone España S.A.U. y Negdia, S.A., ya que pueden verse afectadas sus instalaciones de distribución.

Por último, y de acuerdo con el artículo 67.5 TRLOTUP, dado que el Estudio de Detalle traslada y amplía la zona verde actual, se requerirá, previo a su aprobación, Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

V.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 del TRLOTUP, *“la administración promotora del plan podrá acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística”*.

A tal efecto, se suspenderá la tramitación y otorgamiento de licencias en los términos que recoge dicho precepto en el ámbito del presente Estudio de Detalle, es decir, la Unidad de Ejecución UET-Dolz.

VI.- Obra en el expediente el informe favorable de fecha 24 de julio de 2025 emitido por la Técnico de Administración General del Negociado Administrativo de Gestión Urbanística, conformado por la Jefa de la Sección en funciones (P.D. 2023-8469).

VII.- Al amparo de lo dispuesto en el apartado III.12 del Decreto 6043/2023 de 4 de julio de 2023, de delegación de atribuciones de la Alcaldesa en la Junta de Gobierno Local, corresponde a la Junta de Gobierno Local *“resolver sobre la admisión a trámite de iniciativas de particulares para promover Programas de Actuación Integrada e introducir las modificaciones que sean convenientes al interés general, la comunicación a los propietarios de las mismas a los efectos de que manifiesten su voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por los propietarios así como acordar la tramitación del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o el informe ambiental y territorial estratégico, según proceda (art. 127.3 y 4 TRLOTUP).”*

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el órgano competente para someter a información pública el presente Estudio de Detalle es la Junta de Gobierno Local, por cuanto le corresponde la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno y el órgano competente, en su caso, para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle será el Pleno del Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 61.1.d) del TRLOTUP y 123.1.i) de la LRBRL.

Por todo ello, vistos los informes favorables del Director de Urbanismo de fecha 22 de julio de 2025 y de la Técnico de Administración General del Negociado Administrativo de Gestión Urbanística de fecha 24 de julio de





2025, conformado por la Jefa de la Sección en funciones (P.D. 2023-8469), y los preceptos indicados, 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 28 de julio de 2025, **SE ACUERDA:**

PRIMERO: Admitir a trámite la iniciativa presentada por D^a. M.^a Pilar Dolz Traver, en representación de la mercantil Cinca, S.L. con CIF B-58553280, para desarrollar la Unidad de Ejecución UET-Dolz, situada en el noroeste del término municipal, mediante Programa de Actuación Aislada en régimen de gestión por las personas propietarias, la cual reúne los requisitos de legitimación previstos en el artículo 120.1.a) del TRLOTUP.

SEGUNDO: Admitir a trámite y someter a información pública y consultas el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución de uso terciario UET-Dolz que acompaña al Programa de Actuación Aislada, presentado por la mercantil CINCA, S.L. y firmado digitalmente por D^a. Ana Pallarés Dols, arquitecta colegiada nº5344 en el COACV, durante el plazo de veinte días hábiles a contar desde el día siguiente al de la publicación de su anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

TERCERO: Suspender la tramitación y el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición dentro del ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle, de acuerdo con el punto quinto de la parte expositiva de este acuerdo.

CUARTO: Publicar un anuncio sobre la información pública del Estudio de Detalle en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en la página web municipal. La documentación expuesta al público estará a disposición de los interesados en la página web del Ayuntamiento de Castelló de la Plana en la siguiente dirección electrónica <https://www.castello.es/es/tramite-actual-informacion-publica-urbanismo> y en las dependencias de la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial, situada en la cuarta planta del Edifici Quatre Cantons (Calle Enmedio, n.º 82), de 9:00 a 14:00 de lunes a viernes.

QUINTO: Solicitar informe a ADIF y dictamen al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, así como comunicar este acuerdo a los servicios técnicos municipales y a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que se relacionan en el punto IV de la parte expositiva de este acuerdo, al objeto de que emitan el correspondiente informe.

SEXTO: Dar traslado de este acuerdo 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

JGL ANOTACION AL EXPEDIENTE
Número: 2025-0713 Fecha: 31/07/2025

