

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Utiel

2025/10944 *Anuncio del Ayuntamiento de Utiel sobre la aprobación inicial de la cesión del pleno dominio a título gratuito a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.*

ANUNCIO

En sesión ordinaria de Pleno de fecha 31 de julio de 2025, se adoptó por unanimidad de los miembros plenarios presentes, el acuerdo que literalmente se transcribe:

"5. Aprobación, si procede, de proposición presentada por el Alcalde sobre cesión del pleno dominio a título gratuito a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) de parcela. (Expte. 5133/2025)

"La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), es una entidad pública empresarial de las previstas en el artículo 155.3 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones, cuya actividad tiene como propósito reforzar la función social de la vivienda, promoviendo y gestionando viviendas públicas. Las referidas entidades públicas empresariales son organismos públicos facultados para ejercer potestades administrativas, realizar actividades prestacionales y de fomento, gestionar servicios o producir bienes de interés público susceptibles o no de contraprestación, para el cumplimiento de los programas correspondientes a las políticas públicas que desarrolla la Administración de la Generalitat, en el ámbito de sus competencias.

Por tanto, la EVHA goza de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, pudiendo adquirir bienes y derechos a título oneroso o gratuito, y se halla adscrita a la conselleria competente en materia de vivienda. Sus funciones, recogidas en el artículo 2 del Decreto 49/2020, de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) son, entre otras, la construcción y rehabilitación de viviendas protegidas; la adquisición de suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos; y la redacción, adjudicación y contratación de toda clase de estudios, proyectos y obras para la construcción y rehabilitación de viviendas protegidas en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

En cumplimiento de las citadas funciones, y con la finalidad urgente de poder construir viviendas destinadas preferentemente a las personas que hayan perdido sus viviendas a causa de la Dana, este Ayuntamiento ofreció a la EVHA una parcela donde poder ubicar un Proyecto de Reconstrucción Local, de los previstos en el artículo 4 de la Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la Dana.

Estudiada por la Evha la viabilidad de la propuesta formulada por el Ayuntamiento de Utiel, desde la Evha se solicitó a este Ayuntamiento la Segregación



y Cesión de parcela de 1417,75 m² de superficie, a segregar de la finca registral 24630, parte de la referencia catastral 38230F3XJ5842A0001YF, para su destino a la construcción de viviendas de protección pública.

Por consiguiente la parcela segregada es objeto de cesión gratuita y se describe:

Parcela en suelo urbano, de superficie 1417.75 m² (56.71 m x 25 m), que cumple la condición de solar que establece el artículo 186 del 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.

Tiene forma rectangular y se encuentra delimitada por las calles Minglanilla, Avenida Tejeda y Avenida de Moya, lindando por el único frente que no es vial con resto de la finca matriz con uso educativo.

Obran en el expediente la certificación de inventario de la parcela objeto de informe, así como la nota simple correspondiente a la misma expedida por el Registro de la Propiedad de Requena.

Consta asimismo en el expediente informe de fecha 28 de julio de 2025 emitido por Urbanismo en el que se da cuenta de la segregación efectuada y manifiesta que los bienes no se hallan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, y no son necesarios para la Entidad local ni es previsible que los sean en los diez años inmediatos.

Acreditado el carácter público y la finalidad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, se considera conveniente y oportuno facilitar la construcción de viviendas de protección pública que permitan a la población local el acceso a una vivienda digna y adecuada mediante compra o alquiler, por lo que se considera de interés público que por parte de la EVHA se lleve a cabo la actuación a través de un Plan de Reconstrucción Local de los previstos en el artículo 4 de la Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la Dana.

Por todo lo anterior, y visto el informe jurídico favorable de fecha 23 de julio de 2025, el Pleno de la Corporación, por unanimidad de sus miembros presentes, adopta el siguiente:

Acuerdo

Primero.- Aprobar la cesión del pleno dominio a título gratuito a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) de la parcela de 1.417,75 m² propiedad de este Ayuntamiento, con la siguiente descripción:

Parcela en suelo urbano, de superficie 1417.75 m² (56.71 m x 25 m), que cumple la condición de solar que establece el artículo 186 del 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.

Tiene forma rectangular y se encuentra delimitada por las calles Minglanilla, Avenida Tejeda y Avenida de Moya, lindando por el único frente que no es vial con resto de la finca matriz con uso educativo.



Si bien la parcela objeto de mutación demanial externa a título gratuito está clasificada como Suelo Urbano, Institucional y de servicios, de uso específico para EGB y guardería, la EVHA pretende modificar el uso con el desarrollo de un plan especial urbanístico de reconstrucción, regulado en la Ley 2/2025, de 15 de abril, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la Dana, que en su artículo 4 establece:

Artículo 4. Proyectos de reconstrucción local.

1. Excepcionalmente, los ayuntamientos de los municipios afectados por la dana podrán aprobar proyectos de reconstrucción local (PRL) mediante acuerdo de Pleno adoptado por mayoría absoluta.

Los PRL tendrán la consideración de proyectos de obra y servicio a los efectos del artículo 81.2.a) de la Ley 7/1985, reguladora de las bases del régimen local, por lo que su aprobación implicará la automática alteración de la calificación jurídica de las parcelas afectadas, que pasarán a considerarse bienes patrimoniales.

2. Los PRL tendrán por objeto la implantación de viviendas residenciales de nueva construcción en solares vacantes no ejecutados, calificados como equipamiento conforme a la definición establecida en el anexo IV, apartado I.2.1.c), del TRLOTUP. Igualmente podrán ser objeto de PRL los solares vacantes de patrimonio municipal del suelo u otros de naturaleza meramente patrimonial.

3. Los adjudicatarios de las viviendas incluidas en los PRL, mediante compraventa o en régimen de alquiler, serán preferentemente personas que hubieran perdido su vivienda a causa de la dana. La adjudicación de viviendas se efectuará con sujeción a las condiciones objetivas que para cada caso establezca la administración actuante.

4. Los ayuntamientos podrán conveniar con otras administraciones el desarrollo y ejecución de los PRL.

5. La tramitación y aprobación de los PRL requerirá de informe técnico y jurídico. Su contenido documental incluirá: proyecto de edificación, en cuanto a su ejecución; proyecto, en su caso, de obra ordinaria para completar los servicios urbanísticos propios de los solares; y estudio de integración en el entorno al objeto de determinar los parámetros urbanísticos de aplicación al PRL.

El estudio de integración en el entorno de los PRL definirá la edificabilidad de aplicación a los mismos mediante la técnica de las áreas homogéneas.

El resto de parámetros urbanísticos se fijarán atendiendo a la tipología y características propias del proyecto de edificación. En todo caso se respetarán las previsiones del Patricova.

6. La Generalitat podrá, a través de la conselleria competente en materia de urbanismo, tramitar y aprobar proyectos de reconstrucción local, siendo en ese caso administración actuante. La aprobación de un PRL conllevará la declaración de interés general, no siendo necesaria la obtención de licencia municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 243.2 del TRLOTUP. Los parámetros urbanísticos de la actuación quedarán fijados con la aprobación del PRL, conforme a las reglas establecidas en el apartado anterior de este artículo, no siendo de aplicación el



procedimiento establecido en el artículo 243.2 del TRLOTUP. La ejecución de los proyectos, así como la adjudicación de las viviendas resultantes, podrá llevarse a cabo directamente por la conselleria competente en materia de vivienda o a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

7. Para los PRL que se desarrollen sobre equipamientos, el ayuntamiento deberá promover, en el plazo de tres años desde su aprobación, una o varias modificaciones de planeamiento cuyo objeto sea la obtención de suelo para sustituir al equipamiento ocupado, restableciendo así el equilibrio entre dotaciones y aprovechamiento lucrativo a que se refiere el artículo 67.3 del TRLOTUP.

Hasta la aprobación del plan especial urbanístico de reconstrucción no cabe otro uso en la parcela que de uso institucional y de servicio (EGB o equivalente y guardería o equivalente).

En cuanto a la pérdida del suelo dotacional ante la aprobación del plan urbanístico de reconstrucción, el artículo 4 del decreto Decreto-ley 20/2024, de 30 de diciembre, del Consell, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción tras los daños producidos por la Dana establece que:

7. Para los PRL que se desarrollen sobre equipamientos, el ayuntamiento deberá promover, en el plazo de 3 años desde la aprobación de cada PRL, una o varias modificaciones de planeamiento cuyo objeto sea la obtención de suelo para sustituir al ocupado mediante este procedimiento, en orden a restituir el equilibrio entre dotaciones y aprovechamiento lucrativo a que se refiere el artículo 67.3 del TRLOTUP.

Segundo.- La parcela objeto de cesión se destinará a la construcción de viviendas de protección pública, pudiendo desarrollarse bien directamente por la propia entidad cesionaria o bien a través de la colaboración público-privada a través de la fórmula jurídica que se considere más adecuada, e irán destinadas preferentemente a las personas que hayan perdido sus viviendas a causa de la Dana.

Si las parcelas cedidas no fuesen destinadas al uso previsto en el párrafo anterior en el plazo de 5 años, o dejasen de estarlo dentro de los 30 años siguientes, se considerará resuelta la cesión y revertirán a este Ayuntamiento con todas las mejoras realizadas, teniendo derecho el Ayuntamiento a percibir del cesionario, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos sufridos por los citados bienes.

Tercero.- La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo asumirá los gastos de conservación y mantenimiento, así como el IBI, desde la formalización de la cesión hasta la enajenación de la parcela. Será responsable asimismo de cualquier otro gasto o impuesto derivado de la formalización e inscripción de la cesión gratuita a su favor.

Cuarto.- Comunicar la cesión a la Dirección General competente en materia de administración local, en atención a lo dispuesto en el artículo 190.2 del RBEL.

Quinto.- Reflejar en el Inventario municipal las alteraciones en los bienes municipales consecuencia de la cesión realizada.

Sexto.- Facultar al Alcalde para la firma de todos los documentos relacionados con este asunto.



Séptimo.- Formalizar en escritura pública la presente cesión, una vez aceptada la misma por el órgano competente de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo."

Utiel, 9 de septiembre de 2025.—El alcalde-presidente, Ricardo Gabaldón Gabaldón.

