



**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

Asunto: Notificación acuerdo Pleno 24/06/2010. Resolución recursos de reposición reparcelación
Expediente: PAII/710. Sector 10-A.1, suelo urbanizable homologado "POVET"

El Pleno del Ayuntamiento de Benicarló, en sesión ordinaria celebrada en fecha 24 de junio de 2010, ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo:

«PUNTO 10º.- DICTAMEN A LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE DIVERSOS RECURSOS DE REPOSICIÓN INTERPUESTOS CONTRA EL ACUERDO DEL PLENO DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2009, DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 10A "POVET".- Vistos los recursos de reposición interpuestos por D. FRANCISCO RICO FERRER (escrito de 12/01/10, registro de entrada número 322); D. EDUARD GOMEZ JUAN (escrito de 11/02/10, registro de entrada número 2.293); D. Antonio Llorach Esteller, en representación de las mercantiles SERVICIOS URBANOS BENICARLÓ, S.L., SERVICIOS INMOBILIARIOS BENICARLÓ, S.L. y EDIFICIO BRISAMAR, S.L. (escrito de 4/03/10, registro de entrada número 3.628); Dª. LEONOR GARCÍA SALES (escrito de 4/03/10, registro de entrada número 3.630); D. FRANCISCO ROIG GARCÍA y Dª. ISABEL PELLICER ARNAU (escrito de 4/03/10, registro de entrada número 3.631); D. Antonio Sánchez Abad, en representación de la mercantil SOLASA, S.L. (escrito de 4/03/10, registro de entrada número 3.704); y D. ALFREDO FOIX FERRER, en representación de los HEREDEROS de D. JAIME FERRER VIZCARRO y Dª. ANTONIA MESEGUER RAMÓN (escrito de 9/03/10, registro de entrada número 3.978), contra el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 24/09/09 (expediente PAI 292/1999 (PAII/710) de urbanismo).

Visto el informe del TAG de Urbanismo, de fecha 1 de junio de 2010:

"Exposición de hechos

I.- El Pleno del Ayuntamiento de Benicarló aprobó provisionalmente en fecha 28 de mayo de 1998 (complementado por el acuerdo del Pleno de fecha 29 de octubre de 1998), y la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó definitivamente, en fecha 16 de diciembre de 1998, el documento de Homologación y el Plan Parcial del Sector 10-A, S.U.P. "Povet", del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló.

II.- El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada en fecha 27 de abril de 2000, acordó aprobar la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector 10-A, S.U.P. "Povet", del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, presentada por la mercantil Urbanizadora VISTAMAR, S.A., junto con el Proyecto de Urbanización redactado por el Ayuntamiento de Benicarló, excluyendo el Estudio de Detalle que lo acompañaba. Al mismo tiempo, se adjudicó la condición de Urbanizador a la mercantil PROGRUP-96, S.L., (BOP de Castellón número 58, de 15 de mayo de 2001) cuya condición fue cedida por acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 29 de septiembre de 2005 a la mercantil URBANIZADORA POVET, S.L., actual agente urbanizador del PAI.

III.- En fecha 14 de febrero de 2001, el Ayuntamiento de Benicarló y el Agente Urbanizador suscriben el correspondiente Convenio Urbanístico para el desarrollo de la Actuación Integrada Sector 10 A "El Povet".

IV.- En fecha 16 de enero de 2002 (registro de entrada número 616) y en fecha 25 de febrero de 2002 (registro de entrada número 2.594), el Agente Urbanizador presenta los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, respectivamente. Su exposición pública se decreta mediante resolución de la Alcaldía de 14 de mayo de 2002 y se publica el correspondiente anuncio de exposición pública, en el DOCV número 4.272, de 17 de junio de 2002.

V.- En fecha 12 de julio de 2002 (registre de entrada número 12.810), el Agente Urbanizador presenta un Estudio de Detalle, relativo a la zona residencial extensiva 10 A-1, del Sector 10 A Povet. En consecuencia, mediante Decreto de la Alcaldía de 11 de septiembre de 2002, se resuelve exponer al público el documento de estudio de detalle presentado, mas los proyectos de urbanización y reparcelación presentados anteriormente, y se publica el correspondiente anuncio de exposición pública, en el DOCV número 4.342, de 24 de septiembre de 2002.

VI.- Concluido el trámite de exposición pública e informadas las alegaciones presentadas durante este plazo, mediante acuerdo de Pleno de 28 de noviembre de 2002, se aprueba el Estudio de Detalle, relativo a la zona residencial extensiva 10 A-1, del Sector 10 A Povet, presentado por el Agente Urbanizador en fecha 12/07/02 (registro de entrada número 12.810), así como, el Proyecto de Urbanización, presentado en fecha 25/02/02 (registro de entrada número 2.594), este último con condicionantes.

VII.- En fecha 12 de marzo de 2003 (registro de entrada número 3.613), el Agente Urbanizador presenta la modificación del Proyecto de Reparcelación, conforme a la estimación de las alegaciones presentadas durante el anterior periodo de exposición pública y a las decisiones de forma de pago de los propietarios afectados. Mediante Decreto de 27 de marzo de 2003, se resuelve exponer al trámite de información pública el documento presentado y se publica el correspondiente anuncio en el DOCV número 4.482, de 16 de abril de 2003.

VIII.- En fecha 21 de enero de 2005, el Arquitecto Municipal y el TAG de Urbanismo, emiten un informe sobre las alegaciones presentadas al proyecto de reparcelación expuesto al público, el contenido del cual se traslada al Agente Urbanizador en fecha 25 de enero de 2005, para que se realicen las enmiendas y comprobaciones procedentes.

IX.- En fecha 27 de abril de 2005 (registro de entrada número 7.509), el Agente Urbanizador presenta un nuevo Proyecto de Reparcelación, conforme al informe técnico-jurídico de fecha 21/01/05. En fecha 22 de junio de 2005, el Arquitecto Municipal, tras la revisión del documento presentado, emite informe sobre cuestiones a resolver, con carácter previo a su tramitación.

X.- En fecha 12 de julio de 2005 (registro de entrada número 11.854), se solicita autorización para la cesión de la condición de Agente Urbanizador en favor de la mercantil URBANIZADORA POVET, S.L.U. CIF: B-12.552.089 y domicilio a efectos de notificaciones en la calle Enmedio número 74 (12001) de Castellón. Esta cesión se autoriza mediante acuerdo del Pleno de la Corporación en fecha 29 de septiembre de 2005, condicionando la validez del acuerdo a la presentación por parte del nuevo agente urbanizador de garantía del mismo importe que la depositada en su momento por PROGRUP-96, S.L.. El correspondiente depósito se acredita en fecha 22 de febrero de 2006.

XI.- En fecha 4 de octubre de 2005 (registro de entrada número 16.084) el Agente Urbanizador presenta un nuevo Proyecto de Reparcelación, conforme a las rectificaciones efectuadas a instancias de los servicios técnicos municipales. Mediante resolución del Teniente de Alcalde de Urbanismo de fecha 7 de octubre de 2005, se concede audiencia a los titulares registrales afectados por las modificaciones introducidas en el documento presentado.

XII.- En fecha 15 de marzo de 2006, el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, emite informe sobre las alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia del proyecto de reparcelación citado en el expositivo anterior.

XIII.- En fecha 16 de marzo de 2006, la T.A.G. de Urbanismo, Sra. De Alba Alonso, emite un informe sobre cuestiones a resolver en las descripciones de las fincas iniciales y de resultado, a los efectos de





que el documento reúna los requisitos que exige el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, para su posterior acceso al Registro de la Propiedad.

XIV.- El contenido de los informes citados en los expositivos XII y XIII, se remite al Agente Urbanizador en fecha 20/03/06 (registro de salida número 4.464), para que realice las modificaciones y/o enmiendas oportunas en el documento de reparcelación para su aprobación.

XV.- En fecha 20 de abril de 2007 (registro de entrada número 6.813), el Agente Urbanizador presenta un nuevo Proyecto de Reparcelación, conforme a las rectificaciones efectuadas a instancias de los servicios técnicos municipales. Mediante resolución del Teniente de Alcalde de Urbanismo de fecha 14 de mayo de 2007, se concede audiencia a los titulares registrales afectados por las modificaciones introducidas en el documento presentado.

XVI.- En fecha 12 de diciembre de 2007 (registro de entrada número 20.169), el Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector 10 A "Povet" del PGOU de Benicarló, presenta Estudio de Detalle para el desarrollo de la zona 10 A1 del Sector de Povet del PGOU de Benicarló (manzanas M12 y M13).

XVII.- Mediante Decreto del Teniente de Alcalde delegado del área de Urbanismo, de fecha 9 de enero de 2008, se resolvió someter el anterior documento a información pública durante el plazo de un mes, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, que tuvo lugar el 11 de febrero de 2008 (DOCV número 5.700).

XVIII.- En fecha 6 de octubre de 2008, el Ayuntamiento de Benicarló, requiere al Agente Urbanizador para que presente el Proyecto de Reparcelación refundido, que incorpore todos los aspectos pendientes, conforme a los sucesivos informes técnicos municipales.

XIX.- En fecha 21 de noviembre de 2008, el Agente Urbanizador aporta un Estudio de Integración Paisajística relativo al Estudio de detalle presentado en fecha 12/12/07, el cual se incorpora al expediente.

XX.- En fecha 6 de mayo de 2009 (registro de entrada número 7.227) el Agente Urbanizador, presenta la documentación que forma parte del Proyecto de Reparcelación: Cuenta de liquidación provisional, parcelario de fincas resultantes y fichas indemnizatorias.

XXI.- En fecha 21 de julio de 2009 (registro de entrada número 12.280) el Agente Urbanizador, presenta documentación que sustituye a la citada en el expositivo anterior.

XXII.- En fecha 24 de julio de 2009, el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, emite informe favorable al Estudio de Detalle, presentado por el Agente Urbanizador en fecha 12/12/07. Y también sobre el documento de reparcelación presentado en fecha 20/04/07 (registro de entrada número 6.813), el cual fue sometido a audiencia de los afectados y complementado con la documentación aportada por el Agente Urbanizador citada en el expositivo anterior.

XXIII.- En fecha 24 de septiembre de 2009, el Pleno del Ayuntamiento acordó:

"Primer.- Estimar i desestimar les al·legacions presentades pels interessats, en relació amb l'estudi de detall (illes M12 i M13) del Sector 10 A Povet, presentat per l'agent urbanitzador en data 12 de desembre de 2007 (registre d'entrada núm. 20.169), de conformitat amb l'informe emès pel TAG d'Urbanisme, el Sr. Jesús Hernández Lahera, en data 2 de juliol de 2008, pels arguments exposats en el mateix.

Segon.- Aprovar l'estudi de detall (illes M12 i M13) del Sector 10 A Povet, presentat per l'agent urbanitzador en data 12 de desembre de 2007 (registre d'entrada núm. 20.169).

Terçer.- Estimar i desestimar les al·legacions presentades pels interessats, en relació amb els diversos

projectes de reparcel·lació del programa d'actuació integrada del Sector 10 A Povet del PGOU de Benicarló, presentats per l'agent urbanitzador durant tot el procediment, de conformitat amb els informes emesos per l'arquitecte municipal, el Sr. Luis Pérez Lores, en data 10 de setembre de 2007, pels arguments exposats en aquests.

Quart.- Aprovar el projecte de reparcel·lació del programa d'actuació integrada del Sector 10 A Povet del PGOU de Benicarló, presentat per l'agent urbanitzador en data 20 d'abril de 2007 (registre d'entrada núm. 6.813), sotmès a audiència dels afectats i complementat amb la documentació presentada per l'agent urbanitzador en data 21 de juliol de 2009 (registre d'entrada núm. 12.280), amb les modificacions indicades per l'arquitecte municipal, el Sr. Luis Pérez Lores, en el seu informe de data 24 de juliol de 2009.

Cinquè.- Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Castelló.

Sisè.- Notificar aquest acord a les persones interessades, indicant-los que contra el present acte, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar-se amb caràcter potestatiu un recurs de reposició en el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la seua publicació, davant l'Ajuntament Ple. Així mateix, es podrà interposar-se un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la publicació, de conformitat amb el regulat en l'art. 10 de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa. Igualment poden interposar qualsevol altre recurs que consideren oportú.”

Dicho acuerdo fue adoptado, tomando como fundamentos de derecho los siguientes:

“I. De conformitat amb el previst en els articles 169 i següents de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, vigent en data 20 d'abril de 2007, que es presenta el projecte de reparcel·lació que se sotmet a aprovació, i d'acord amb el previst en la disposició transitòria tercera del Decret 67/2006, de 12 de maig, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'aprova el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística.

II. De conformitat amb el previst en els articles 79, 80 i 90 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, en relació amb el contingut i procediment d'aprovació de l'estudi de detall.

III. Vist que, de conformitat amb el disposat en l'article 22 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.”

XXIV.- En fecha 19 de noviembre de 2009 (registro de entrada número 18.794, en Correos en fecha 16/11/09) la mercantil URBANIZADORA POVET, S.L.U. CIF: B-12.552.089 y domicilio a efectos de notificaciones en la calle Enmedio número 74 (12001) de Castellón, presenta recurso de reposición contra el acuerdo plenario citado en el expositivo anterior (notificado en fecha 2/11/09).

XXV.- En fecha 28 de enero de 2010, el Pleno del Ayuntamiento acordó la desestimación del recurso de reposición citado en el expositivo anterior.

XXVI.- En fecha 4 de febrero de 2010, ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón (número 15) el acuerdo plenario de fecha 24/09/09, citado en el expositivo XXIII, en el que se daba el plazo de un mes, para recurrir en reposición, a contar desde el día siguiente al de su publicación en el B.O.P. de Castellón.

XXVII.- Han sido presentados recursos de reposición, contra el acuerdo plenario de fecha 24/09/09, por las siguientes personas:

- D. FRANCISCO RICO FERRER (escrito de 12/01/10, registro de entrada número 322).
- D. EDUARD GOMEZ JUAN (escrito de 11/02/10, registro de entrada número 2.293).
- D. Antonio Llorach Esteller, en representación de las mercantiles SERVICIOS URBANOS BENICARLÓ, S.L.; SERVICIOS INMOBILIARIOS BENICARLÓ, S.L. y EDIFICIO BRISAMAR, S.L. (escrito de 4/03/10, registro de entrada número 3.628).





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

- D^a. LEONOR GARCÍA SALES (escrito de 4/03/10, registro de entrada número 3.630).
- D. FRANCISCO ROIG GARCÍA y D^a. ISABEL PELLICER ARNAU (escrito de 4/03/10, registro de entrada número 3.631).
- D. Antonio Sánchez Abad, en representación de la mercantil SOLASA, S.L. (escrito de 4/03/10, registro de entrada número 3.704).
- D. ALFREDO FOIX FERRER, en representación de los HEREDEROS de D. JAIME FERRER VIZCARRO y D^a. ANTONIA MESEGUER RAMÓN (escrito de 9/03/10, registro de entrada número 3.978).

XXVIII.- En fecha 28 de mayo de 2010, se hace entrega al T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, del informe del Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores cuyo tenor es el siguiente:

“El técnico municipal que suscribe, en relación con el asunto de referencia, informa.-

Habiéndose aprobado el Proyecto de Reparcelación del sector I POVET, en desarrollo del Programa de Actuación Integrada adjudicado a Urbanizadora Povet S.L.U., han sido presentados 7 recursos de reposición, por los siguientes interesados:

- FRANCISCO RICO FERRER (322)
- EDUARD GÓMEZ JUAN (2293)
- ANTONIO LLORACH ESTELLER, en representación de SERVICIOS URBANOS BENICARLÓ, S.L., SERVICIOS INMOBILIARIOS BENICARLÓ, S.L. Y EDIFICIO BRISAMAR, S.L. (3628)
- LEONOR GARCÍA SALES (3630)
- FRANCISCO ROIG GARCÍA (3631)
- ANTONIO SÁNCHEZ ABAD, en representación de SOLASA, S.L. (3704)
- ALFREDO FOIX FERRER (3978)

Se ha procedido al análisis técnico de los recursos presentados, habiéndose llegado a las siguientes conclusiones:

FRANCISCO RICO FERRER (322)

El interesado manifiesta dos cuestiones:

Que es adjudicatario de una parte proporcional de la parcela 81, con un porcentaje de participación de 26,86%. Pregunta si existen alternativas a la adjudicación llevada a cabo, ya que no se encuentran interesados en la misma.

Los interesados resultan ser propietarios de una parcela de origen que da derecho a la adjudicación de una parcela de resultado que, sin poder alcanzar la parcela mínima edificable, sí es superior al 15% de ésta, por lo que, al no haber manifestado el interesado su oposición al proindiviso en la fase de exposición pública del Proyecto de Reparcelación, se ordenó al urbanizador que adjudicara parcela de resultado al conjunto de propietarios cuyo derecho no alcanzaba la parcela mínima. El objeto de ello era, precisamente, mantener al conjunto de propietarios con parcela adjudicada y evitar así las compensaciones económicas. Se sugirió que la gestión de venta de dicha parcela fuera dirigida desde el Ayuntamiento con el objeto de conciliar los intereses del conjunto de propietarios afectados por la misma.

No obstante, es posible físicamente segregar de la parcela la parte correspondiente al porcentaje del 26,8580% que les corresponde por restar en tal caso una superficie superior a la mínima edificable. Tal

parte segregada podría pasar a ser propiedad municipal y agregarse a la parcela de la esquina de esta manzana, la 82c.

La superficie a segregarse sería de:

$276,92m^2 \times 0,268580 = 74,3752m^2$, que se agregarían a la parcela 82c, adjudicada al Ayuntamiento, en una anchura de 3,7188m.

Aprovechamiento homogeneizado: 174,41m²th.

Valoración: $174,41m^2th \times 441,46€/m^2th = 76.995,04€$.

Cargas actuales prevista en el cuadro de liquidación: $25.861,89€ \times 0,26850 = 6.945,99€$

VALOR PROVISIONAL DERECHO: - 70.049,05€

La segregación de la porción de parcela que se solicita y su agregación a la parcela municipal, para poderse llevar a cabo, al no haberse mantenido como criterio reparcelatorio general, deberá ser acordada por el Ayuntamiento para su rectificación, si se considera oportuno.

Que dicha parcela nº81 proviene del conjunto de parcelas originales que no alcanzan una superficie mínima para poder adjudicar parcela de resultado. Entre éstas se encuentra la del interesado. Éste manifiesta que tal parcela original no pertenece a Francisco Rico, sino a Herederos de Manuel Rico Ayza.

Se trata de una cuestión de titularidad que deberá ser comprobada de acuerdo con lo que figure en el Registro de la Propiedad.

EDUARD GÓMEZ JUAN (2293)

Manifiesta el interesado que es adjudicatario de la parcela de resultado nº 44. Que dicha parcela no reúne las condiciones físicas de las parcelas que provisionalmente le habían sido adjudicadas en los diferentes procesos reparcelatorios previos, resultando, en su opinión, excesivamente estrecha.

Solicita sea reconsiderada dicha configuración física con objeto de obtener una forma rectangular cuyos lados resulten más proporcionados.

Se ha estudiado la petición y se propone el ajuste la parcela en plano adjunto.

ANTONIO LLORACH ESTELLER, en representación de SERVICIOS URBANOS BENICARLÓ, S.L., SERVICIOS INMOBILIARIOS BENICARLÓ, S.L. Y EDIFICIO BRISAMAR, S.L. (3628)

El recurso hace referencia a una cuestión relativa a la situación de los accesos de la finca del interesado. En la descripción de la finca se establece que la misma es recayente a plaza pública, cuando en realidad la finca considerada como plaza es una finca sin aprovechamiento adjudicada al Ayuntamiento y constituye un patio abierto de manzana. Solicita una modificación de planeamiento con objeto de consolidar la situación de espacio público.

Efectivamente, la parcela adjudicada al interesado tiene su fachada a un espacio con la situación que se ha descrito. Sin embargo, ello se hizo así de acuerdo con la solicitud del interesado de adjudicarle la parcela junto a otra del mismo titular fuera del ámbito, con el objeto de que formaran un mismo cuerpo. Por esta situación se ha entendido que dicha parcela sí tiene acceso.

No obstante, durante el proceso de reparcelación se consideró oportuno adjudicar la parcela 82i al Ayuntamiento, puesto que no dispone aprovechamiento reparcelable, y establecer sobre la misma servidumbres de luces, vistas y acceso con objeto de resolver determinados problemas de acceso que se podrían generar con fincas exteriores al ámbito, pero colindantes con él.

Esta situación se consideraba provisional hasta que el Ayuntamiento resolviese segregarse el subsuelo de la finca 82i para considerarla patrimonial y modificar el plan para calificar la superficie como espacio libre de dominio público.





Tal modificación se llevaría a cabo en el momento oportuno de tal manera que la recalificación sirviera para realizar compensaciones de zonas verdes, en el caso de que fuera necesario para mantener el equilibrio de alguna operación urbanística modificativa de planeamiento.

Por lo tanto, en opinión de este técnico municipal debería establecerse una servidumbre sobre la finca 82i de luces, vistas y acceso y un compromiso de modificación del planeamiento recalificando la superficie de esta finca en espacio libre de dominio público y el subsuelo como patrimonial municipal a llevar a cabo en el momento en que la Corporación considere oportuno.

En otro caso, cabría acordar ya la redacción de la modificación comentada que, al ser de ordenación pormenorizada, tiene trámite exclusivamente municipal.

LEONOR GARCÍA SALES (3630)

En el recurso se hace referencia a cinco cuestiones:

La primera cuestiona la legalidad del acuerdo de aprobación al manifestar que el documento expuesto al público no estaba completo pues faltaba la memoria.

La memoria del Proyecto de Reparcelación ha formado parte de dicho proyecto durante las sucesivas versiones del mismo, habiéndose modificado y expuesto directamente los elementos que sufrían modificaciones: el plano de adjudicaciones y el cuadro de liquidación provisional.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE.

Se manifiesta la disconformidad de la superficie tenida en cuenta en la reparcelación como finca original, pues se mantiene por parte de la interesada que la mitad del camino de acceso pertenece a su propiedad.

En opinión de este técnico municipal, no se aporta documentación suficiente que garantice fehacientemente tal circunstancia, habiéndose considerado los caminos ya existentes que no disponen de titularidad privada como caminos públicos, por lo que el aprovechamiento que resultaría de los mismos en otro caso se ha adjudicado al Ayuntamiento como excedente.

En el caso de aportar prueba jurídica fehaciente de que la propiedad del camino es privada (por mitad de las parcelas de cada lado del mismo) los aprovechamientos que se deriven de ello serían compensados económicamente por la administración con cargo al excedente mencionado.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE salvo criterio jurídico mejor fundado.

Se ha alegado la falta de individualización porcentual del proindiviso de la parcela adjudicada.

La parcela se ha adjudicado en proindiviso a un conjunto de propietarios. La parte porcentual que a cada uno le corresponde sí figura en la descripción de la finca definitiva. Las cargas urbanísticas corresponden a la finca en su totalidad, sin perjuicio de que la asignación de las cuotas definitivas de urbanización se individualicen en el momento adecuado en que se giren.

La división del proindiviso que figura en el documento de la reparcelación es la siguiente:

M ^a García Sales	89,48 partes de 586,35 partes	15,26%
Leonor García Sales	89,48 partes de 586,35 partes	15,26%
Eugenio García Sales	89,48 partes de 586,35 partes	15,26%
Pilar García Sales	89,48 partes de 586,35 partes	15,26%
Francisco Roig García	167,69 partes de 586,35 partes	28,60%

José García Pastor	60,74 partes de 586,35 partes	10,36%
	586,35 partes	100%

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE

Se manifiesta la insuficiencia de valoración de la indemnización por destrucción de edificación existente. Manifiesta que tal valoración no le permite la adquisición de una nueva vivienda.

De acuerdo con lo establecido en el proyecto, la valoración se ha llevado a cabo en base al valor de reposición afectado por el estado de conservación y antigüedad, de acuerdo con la normativa sobre valoraciones vigente en el momento de la primera exposición al público de la reparcelación. El módulo de ejecución material se establece en función de los baremos del Colegio de Arquitectos de Castellón. Dicho PEM se incrementa en un 19% de gastos generales y beneficio industrial y un 16% de otros gastos necesarios, resultando un módulo final de 695€/m². Sobre la cantidad resultante, en cada caso deberá aplicársele el coeficiente de antigüedad y estado, pues las edificaciones a indemnizar no son de nueva construcción. En el caso que nos ocupa, el coeficiente de antigüedad aplicado es de 0,79 y el de estado de 1,00. Ello significa una antigüedad entre 15 y 19 años y estado normal, según las tablas de valoración catastral de bienes inmuebles.

Atendiendo a todo lo anterior, la valoración llevada a cabo se considera adecuada.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE.

Por último, se manifiesta que la edificación que debe indemnizarse no ha sido asignada a su única propietaria, la recurrente, debiéndose llevar a cabo de esta manera, pues el resto de propietarios de la parcela no son codueños de la edificación.

El urbanizador deberá comprobar la veracidad de la afirmación realizada por la interesada y asignar, en su caso, la indemnización individualizadamente a ella, desvinculándola de la parcela en proindiviso con propietarios ajenos a la propiedad de la edificación.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, debiéndose investigar por el urbanizador el titular de la edificación afectada.

FRANCISCO ROIG GARCÍA (3631)

El recurso es idéntico al de la Sra. García Sales, salvo en lo referente a la indemnización por la edificación, manifestación que no se da en este recurso. Sin embargo, sí se manifiesta la necesidad de indemnizar unos corrales existentes en la parcela del recurrente.

La incorporación de elementos a indemnizar, en el caso de no haberse tenido en cuenta en el Proyecto de Reparcelación, siempre será posible durante el proceso de ejecución del plan, en el caso de demostrarse afección sobre alguno de ellos.

El urbanizador, por lo tanto, deberá identificar los corrales cuya indemnización se reclama e introducir la valoración de los mismos en el cuadro de liquidación, o justificar, alternativamente, la razón por la que se debe desestimar su inclusión.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE los apartados que son reproducción de los establecidos en la alegación anterior.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE el apartado relativo a la indemnización reclamada, debiendo investigar el urbanizador la procedencia o no de su inclusión.

ANTONIO SÁNCHEZ ABAD. en representación de SOLASA,S.L. (3704)

El recurso se articula en cuatro apartados:

El primero reclama que el urbanizador no puede, salvo retasación de cargas, incluir cargas de urbanización diferentes a las aprobadas por el Ayuntamiento.





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

Las cantidades establecidas en el convenio para la ejecución del programa eran las siguientes:

Total programa inicial.- 4.486.612,19€ (iva incluido)

Total a detracer por menor vialidad.- 104.851,18€ (iva incluido)

Total programa adjudicado.- 4.381.761,01€ (iva incluido)

Resultando que el urbanizador ha establecido como cargas totales la cantidad de 4.381.761,00€, no cabe modificación alguna en el cuadro de liquidación.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE, por existir coincidencia entre las cantidades integradas en el cuadro de liquidación y las aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento

En segundo lugar, el recurrente manifiesta que se le ha adjudicado un patio de manzana que no dispone de edificabilidad y advierte de que el techo que le corresponde debe poderse materializar en la parte edificable que se le ha adjudicado.

El patio adjudicado se le integra en la propiedad edificable como parte de la parcela. En éste no es posible llevar a cabo aprovechamiento lucrativo sobre rasante. Este aprovechamiento, efectivamente, se puede materializar sobre la parte de parcela edificable.

En tercer lugar, el recurrente pretende que la parcela adjudicada crezca hacia el vial ubicado al este de la misma agregando parte de la parcela 82f de propiedad municipal.

El criterio adoptado para establecer las adjudicaciones ha sido el de, salvo circunstancias especiales, evitar adjudicaciones en exceso o en defecto. Se ha intentado adjudicar el derecho exacto a cada propietario. Por lo tanto, no es posible informar favorablemente lo solicitado por resultar incoherente con el criterio adoptado como general. La adquisición de dicho suelo podrá ser llevada a cabo, si interesa a ambas partes, mediante el procedimiento administrativo adecuado.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE.

Por último, el recurrente manifiesta su preocupación por el hecho de que en la parcela adjudicada aparezca como uso el residencial y el terciario. Solicita informe sobre si resulta necesario agotar la edificabilidad terciaria.

La parcela adjudicada al recurrente se encuentra en zona 10A2, Residencial Intensiva, en la que resultan compatibles determinados usos. Los usos fijados en el documento de reparcelación son los usuales y han servido para que en base a ellos se pueda establecer la homogeneización para determinar el derecho y la adjudicación a cada propietario. En tanto no se establezca otro régimen de compatibilidad la totalidad de la edificación o cada una de sus partes podrá destinarse a todos o parte de los usos previstos en el planeamiento, sin que resulte obligatorio el régimen asignado para estimar la homogeneización en la reparcelación.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE en el sentido de ratificar el criterio manifestado por el recurrente en su escrito de no necesidad de agotar o destinar las diferentes partes del edificio futuro a los usos asignados como usuales para establecer la homogeneización.

ALFREDO FOIX FERRER (3978)

El escrito del recurrente establece dos cuestiones:

La primera hace referencia a la situación de la parte de la propiedad del mismo que queda fuera del ámbito a reparcelar, así como la falta de compensación del suelo vial que en el suelo urbano colindante se sitúa sobre parte de su parcela.

Como ya se ha manifestado en diversas ocasiones, la parte de parcela por la que se reclama en el

escrito, parte edificable directamente y parte destinada a vial, se encuentran en suelo urbano y son ajenas al área reparcelable del sector de suelo urbanizable POVET.

Al ser suelo urbano, se encuentran sujetas a un régimen urbanístico totalmente diferente al del suelo urbanizable, puesto que ni los derechos, ni las cargas que le afectan son equivalentes a las de este suelo urbanizable.

Por lo tanto, su incorporación al Área Reparcelable del sector POVET para ser compensado por ésta no es procedente, pues ello, por un lado podría haber supuesto la recepción de suelo edificable por las partes de parcela a ceder, pero también la sujeción al mismo régimen que el suelo urbanizable, con reducción del derecho a la edificabilidad que en el suelo urbano dispone. Por otro lado, incluir la parcela con su propio aprovechamiento en el mismo procedimiento no se considera adecuado, a la vista de las dificultades que el propio procedimiento ha comportado.

La gestión del suelo urbano se llevará a cabo mediante la gestión de un Programa de Actuación Aislada, o Integrada en el caso de afectar a más de una parcela, con Áreas de Reparto Uniparcelarias con los deberes y derechos inherentes a su clase de suelo, salvo acuerdos que simplifiquen la gestión.

Dicha gestión, como agente coadyuvante de la administración, deberá ser llevada a cabo por el Agente Urbanizador en ejercicio de su obligación de finalizar adecuadamente el programa.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la solicitud de integrarse en las compensaciones del Área Reparcelable del Sector POVET.

La segunda cuestión planteada es la de la existencia de una edificación en la parcela del interesado que no resulta indemnizada por su destrucción necesaria. Manifiesta que se encuentra en el mismo caso que las hermanas Pellicer Ruiz y que en ese caso sí se ha incluido como edificación indemnizable.

Se ha girado visita de inspección para determinar la indemnizabilidad de ambas edificaciones. La conclusión es la siguiente: en ambos casos las edificaciones son puras ruinas, por lo que no resultan indemnizables, pues el coeficiente correspondiente a su estado sería 0,00. El estado (se adjuntan fotografías) es tal que no es alegable, ni siquiera, que el mismo es debido a los años transcurridos desde el inicio del procedimiento de reparcelación, como pretende el recurrente. La razón por la que se encuentran en tal estado es el abandono total de las mismas durante un largo período de tiempo superior, por supuesto, al del inicio del proceso.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la pretensión del recurrente de incorporar la edificación existente en su parcela como indemnizable, pues la misma se encuentra en ruina absoluta.

Del mismo modo, deberá excluirse de la bolsa de edificaciones indemnizables la edificación de las hermanas Pellicer Ruiz, valorada en 2.093,08€, al encontrarse en ruina (se adjunta fotografía)

CONCLUSIÓN:

AYUNTAMIENTO.-

DEBERÁ DETERMINAR SI OPTA POR MANTENER A LOS PROPIETARIOS HNOS. RICO EN EL PROINDIVISO DE LA PARCELA 81. O, POR EL CONTRARIO, ADQUIERE ESTE PORCENTAJE Y LO AGREGA A SU PARCELA 82C, AUMENTANDO LA FACHADA DE ÉSTA EN, APROXIMADAMENTE, 3,7188M.

DEBERÁ DETERMINAR SI SE ACEPTA EL CAMBIO PROPUESTO PARA AJUSATAR LA PARCELA Nº 44.

LA PARCELA 81, DE PROPIEDAD MUNICIPAL Y SIN APROVECHAMIENTO SOBRE RASANTE, DEBERÁ INCORPORAR EN SU DESCRIPCIÓN LA SERVIDUMBRE DE LUCES, VISTAS Y ACCESO, PARA SOLUCIONAR LOS PROBLEMAS QUE SE GENERAN POR ESTAS CUESTIONES EN LAS FINCAS EXTERNAS AL SECTOR COLINDANTES. ALTERNATIVAMENTE, SE PUEDE TRAMITAR UNA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO QUE CALIFIQUE EL ESPACIO DE SUPERFICIE DE ESTA PARCELA EN ZONA VERDE DE DOMINIO PÚBLICO.

URBANIZADOR.-





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

DEBERÁ ANALIZARSE LA TITULARIDAD DE LA PARCELA ORIGINAL EN LA QUE FIGURA COMO TITULAR FRANCISCO RICO, MODIFICANDO TAL TITULARIDAD POR LA DE HDOS. MANUEL RICO AYZA, EN SU CASO.

DEBERÁ ANALIZARSE LA TITULARIDAD DEL CAMINO COLINDANTE CON LAS PARCELAS ORIGINALES 2277922 A 4º.

DEBERÁ ANALIZARSE LA RECLAMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES RECLAMADAS POR FRANCISCO ROIG GARCÍA.

DEBERÁ MODIFICARSE LA NUMERACIÓN EXISTENTE EN LOS PLANOS PARA HACERLA COINCIDIR CON LA DE LAS DESCRIPCIONES DE FINCAS ORIGINALES Y ADJUDICADAS.

De lo cual se informa a los efectos oportunos”.

Fundamentos de derecho

Primero.- Desde el punto de vista jurídico, procede manifestar que el presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por RD 2.568/1986, de 28 de Noviembre y que concurren en los presentes recursos, los requisitos generales de carácter formal exigidos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, personalidad suficiente y legitimación en la causa de las partes recurrentes, e interposición de los recursos en tiempo y forma.

Segundo.- En relación con el primero de los recursos de reposición, interpuesto por D. FRANCISCO RICO FERRER, NIF: 18.895.113-S, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de la Constitución número 8-4º de Benicarló, mediante escrito de fecha 12/01/10 (registro de entrada número 322), ha sido informado por Arquitecto municipal, Sr. Pérez Lores, indicando que el interesado manifiesta dos cuestiones:

Que es adjudicatario de una parte proporcional de la parcela número 81, con un porcentaje de participación de 26'86%. Preguntando si existen alternativas a la adjudicación llevada a cabo, ya que no se encuentran interesados en la misma.

Los interesados resultan ser propietarios de una parcela de origen, que da derecho a la adjudicación de una parcela de resultado que, sin poder alcanzar la parcela mínima edificable, sí es superior al 15% de ésta, por lo que, al no haber manifestado el interesado su oposición al proindiviso en la fase de exposición pública del Proyecto de Reparcelación, se ordenó al urbanizador que adjudicara parcela de resultado al conjunto de propietarios cuyo derecho no alcanzaba la parcela mínima.

El objeto de ello era, precisamente, mantener al conjunto de propietarios con parcela adjudicada y evitar así las compensaciones económicas. Se sugirió que la gestión de venta de dicha parcela fuera dirigida desde el Ayuntamiento con el objeto de conciliar los intereses del conjunto de propietarios afectados por la misma.

No obstante, es posible físicamente segregar de la parcela la parte correspondiente al porcentaje del 26'8580% que les corresponde por restar en tal caso una superficie superior a la mínima edificable. Tal parte segregada podría pasar a ser propiedad municipal y agregarse a la parcela de la esquina de esta manzana, la 82c.

La superficie a segregar sería de: $276'92 \text{ m}^2 \times 0'268580 = 74'3752 \text{ m}^2$, que se agregarían a la parcela 82c, adjudicada al Ayuntamiento, en una anchura de 3'7188 m.

Aprovechamiento homogeneizado: 174'41 m²th.

Valoración: 174'41 m2th x 441'46 €/m2th = 76.995'04 €.

Cargas actuales prevista en el cuadro de liquidación: 25,861'89 € x 0'26850 = 6.945'99 €

VALOR PROVISIONAL DERECHO.- 70.049'05 €

Por todo lo anteriormente expuesto, la segregación de la porción de parcela que se solicita y su agregación a la parcela municipal, para poderse llevar a cabo, al no haberse mantenido como criterio reparcelatorio general, deberá ser acordada por el Ayuntamiento para su rectificación, si se considera oportuno.

Que dicha parcela número 81 proviene del conjunto de parcelas originales, que no alcanzan una superficie mínima para poder adjudicar parcela de resultado. Entre éstas se encuentra la del interesado. Éste manifiesta que tal parcela original no pertenece a Francisco Rico, sino a Herederos de Manuel Rico Ayza.

Se trata de una cuestión de titularidad que deberá ser comprobada de acuerdo con lo que figure en el Registro de la Propiedad.

Por lo tanto, el Ayuntamiento de Benicarló, deberá determinar, si opta por mantener a los propietarios Herederos de D. MANUEL RICO AYZA, en el proindiviso de la parcela número 81, o por el contrario, adquiere este porcentaje y lo agrega a su parcela número 82 c, aumentando la fachada de ésta en, aproximadamente, 3'7188 m.

La parcela número 81, de propiedad municipal y sin aprovechamiento sobre rasante, deberá incorporar en su descripción la servidumbre de luces, vistas y acceso, para solucionar los problemas que se generan por estas cuestiones en las fincas externas al sector colindantes. Alternativamente, se puede tramitar una modificación de planeamiento que califique el espacio de superficie de esta parcela en zona verde de dominio público.

Por parte del Urbanizador, deberá analizarse la titularidad de la parcela original en la que figura como titular D. FRANCISCO RICO FERRER, modificando tal titularidad por la de Herederos de D. MANUEL RICO AYZA, en su caso.

Tercero.- En relación con el segundo de los recursos de reposición, interpuesto por D. EDUARD GOMEZ JUAN, NIF: 18.956.419-A, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Cristo del Mar número 93 de Benicarló, mediante escrito de fecha 11/02/10 (registro de entrada número 2.293), ha sido informado por Arquitecto municipal, Sr. Pérez Lores, indicando que el interesado manifiesta que es adjudicatario de la parcela de resultado número 44 y que dicha parcela no reúne las condiciones físicas de las parcelas que provisionalmente le habían sido adjudicadas en los diferentes procesos reparcelatorios previos, resultando, en su opinión, excesivamente estrecha. Solicitando sea reconsiderada dicha configuración física, con objeto de obtener una forma rectangular cuyos lados resulten más proporcionados, el Arquitecto municipal, Sr. Pérez Lores, propone el ajuste de la parcela tal y como figura en el plano que se adjunta a dicho informe. Por lo que se propone la estimación del recurso en este punto.

Cuarto.- En relación con el tercero de los recursos de reposición, interpuesto por D. Antonio Llorach Esteller, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Doctor Ferrán número 2 de Benicarló, en representación de las mercantiles SERVICIOS URBANOS BENICARLÓ, S.L.; SERVICIOS INMOBILIARIOS BENICARLÓ, S.L. y EDIFICIO BRISAMAR, S.L., mediante escrito de fecha 4/03/10 (registro de entrada número 3.628), ha sido informado por Arquitecto municipal, Sr. Pérez Lores, indicando que el interesado manifiesta que el recurso hace referencia a una cuestión relativa a la situación de los accesos de la finca del interesado.

En la descripción de la finca se establece, que la misma es recayente a plaza pública, cuando en realidad la finca considerada como plaza, es una finca sin aprovechamiento, adjudicada al Ayuntamiento y constituye un patio abierto de manzana. Solicita una modificación de planeamiento con objeto de consolidar la situación de espacio público.





Efectivamente, la parcela adjudicada al interesado tiene su fachada a un espacio con la situación que se ha descrito. Sin embargo, ello se hizo así, de acuerdo con la solicitud del interesado, de adjudicarle la parcela junto a otra del mismo titular fuera del ámbito, con el objeto de que formaran un mismo cuerpo. Por esta situación se ha entendido que dicha parcela sí tiene acceso.

No obstante, durante el proceso de reparcelación se consideró oportuno adjudicar la parcela 82i al Ayuntamiento, puesto que no dispone aprovechamiento reparcelable, y establecer sobre la misma servidumbres de luces, vistas y acceso con objeto de resolver determinados problemas de acceso que se podrían generar con fincas exteriores al ámbito, pero colindantes con él.

Esta situación se consideraba provisional, hasta que el Ayuntamiento resolviese segregarse el subsuelo de la finca 82i para considerarla patrimonial y modificar el plan para calificar la superficie como espacio libre de dominio público.

Tal modificación se llevaría a cabo en el momento oportuno, de tal manera que la recalificación sirviera para realizar compensaciones de zonas verdes, en el caso de que fuera necesario para mantener el equilibrio de alguna operación urbanística modificativa de planeamiento.

Por lo tanto, en opinión del Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, debería establecerse una servidumbre sobre la finca 82i de luces, vistas y acceso y un compromiso de modificación del planeamiento, recalificando la superficie de esta finca, en espacio libre de dominio público y el subsuelo como patrimonial municipal, a llevar a cabo en el momento en que la Corporación considere oportuno.

En otro caso, cabría acordar ya la redacción de la modificación comentada que, al ser de ordenación pormenorizada, tiene trámite exclusivamente municipal, por lo que la Corporación deberá pronunciarse en este punto.

Quinto.- En relación con el cuarto de los recursos de reposición, interpuesto por D^a. LEONOR GARCÍA SALES, NIF: 18.853.274-J, con domicilio a efectos de notificaciones en la Partida Povet número 41 de Benicarló, mediante escrito de fecha 4/03/10 (registro de entrada número 3.630), ha sido informado por Arquitecto municipal, Sr. Pérez Lores, indicando que la interesada manifiesta que en el recurso se hace referencia a cinco cuestiones:

La primera, cuestiona la legalidad del acuerdo de aprobación al manifestar que el documento expuesto al público no estaba completo pues faltaba la memoria.

La memoria del Proyecto de Reparcelación ha formado parte de dicho proyecto durante las sucesivas versiones del mismo, habiéndose modificado y expuesto directamente los elementos que sufrían modificaciones: el plano de adjudicaciones y el cuadro de liquidación provisional. Por lo que se propone la desestimación del recurso en este punto.

Se manifiesta la disconformidad de la superficie tenida en cuenta en la reparcelación como finca original, pues se mantiene por parte de la interesada que la mitad del camino de acceso pertenece a su propiedad.

En opinión del Arquitecto Municipal, no se aporta documentación suficiente que garantice fehacientemente tal circunstancia, habiéndose considerado los caminos ya existentes que no disponen de titularidad privada como caminos públicos, por lo que el aprovechamiento que resultaría de los mismos en otro caso se ha adjudicado al Ayuntamiento como excedente.

En el caso de aportar prueba jurídica fehaciente de que la propiedad del camino es privada (por mitad de las parcelas de cada lado del mismo) los aprovechamientos que se deriven de ello serían compensados económicamente por la administración con cargo al excedente mencionado. Por lo que se propone la desestimación del recurso en este punto.

Se ha alegado la falta de individualización porcentual del proindiviso de la parcela adjudicada.

La parcela se ha adjudicado en proindiviso a un conjunto de propietarios. La parte porcentual que a cada uno le corresponde sí figura en la descripción de la finca definitiva. Las cargas urbanísticas corresponden a la finca en su totalidad, sin perjuicio de que la asignación de las cuotas definitivas de urbanización se individualicen en el momento adecuado en que se giren.

La división del proindiviso que figura en el documento de la reparcelación es la siguiente:

M ^a García Sales	89,48 partes de 586,35 partes	15,26%
Leonor García Sales	89,48 partes de 586,35 partes	15,26%
Eugenio García Sales	89,48 partes de 586,35 partes	15,26%
Pilar García Sales	89,48 partes de 586,35 partes	15,26%
Francisco Roig García	167,69 partes de 586,35 partes	28,60%
José García Pastor	60,74 partes de 586,35 partes	10,36%
	586,35 partes	100%



Por lo que se propone la desestimación del recurso en este punto.

Se manifiesta la insuficiencia de valoración de la indemnización por destrucción de edificación existente. Manifiesta que tal valoración no le permite la adquisición de una nueva vivienda.

De acuerdo con lo establecido en el proyecto, la valoración se ha llevado a cabo en base al valor de reposición afectado por el estado de conservación y antigüedad, de acuerdo con la normativa sobre valoraciones vigente en el momento de la primera exposición al público de la reparcelación. El módulo de ejecución material se establece en función de los baremos del Colegio de Arquitectos de Castellón. Dicho PEM se incrementa en un 19 % de gastos generales y beneficio industrial y un 16 % de otros gastos necesarios, resultando un módulo final de 695 €/m². Sobre la cantidad resultante, en cada caso deberá aplicársele el coeficiente de antigüedad y estado, pues las edificaciones a indemnizar no son de nueva construcción. En el caso que nos ocupa, el coeficiente de antigüedad aplicado es de 0'79 y el de estado de 1'00. Ello significa una antigüedad entre 15 y 19 años y estado normal, según las tablas de valoración catastral de bienes inmuebles.

Atendiendo a todo lo anterior, la valoración llevada a cabo se considera adecuada.

Por lo que se propone la desestimación del recurso en este punto.

Por último, se manifiesta que la edificación que debe indemnizarse no ha sido asignada a su única propietaria, la recurrente, debiéndose llevar a cabo de esta manera, pues el resto de propietarios de la parcela no son codueños de la edificación.

El urbanizador deberá comprobar la veracidad de la afirmación realizada por la interesada y asignar, en su caso, la indemnización individualizadamente a ella, desvinculándola de la parcela en proindiviso con propietarios ajenos a la propiedad de la edificación.

Por lo que se propone la estimación del recurso en este punto, debiéndose investigar por el urbanizador el titular de la edificación afectada.

Sexto.- En relación con el quinto de los recursos de reposición, interpuesto por D. FRANCISCO ROIG GARCÍA, NIF: 18.976.757-D y domicilio a efectos de notificaciones en la Calle San Sebastián número 5-1º de Benicarló, y D^a. ISABEL PELLICER ARNAU, mediante escrito de fecha 4/03/10 (registro de entrada número 3.631), ha sido informado por Arquitecto municipal, Sr. Pérez Lores, indicando que el recurso es idéntico al de la Sra. García Sales, salvo en lo referente a la indemnización por la edificación, manifestación que no se da en este recurso. Sin embargo, sí se manifiesta la necesidad de indemnizar unos corrales existentes en la parcela del recurrente.



**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

La incorporación de elementos a indemnizar, en el caso de no haberse tenido en cuenta en el Proyecto de Reparcelación, siempre será posible durante el proceso de ejecución del plan, en el caso de demostrarse afección sobre alguno de ellos.

El urbanizador, por lo tanto, deberá identificar los corrales cuya indemnización se reclama e introducir la valoración de los mismos en el cuadro de liquidación, o justificar, alternativamente, la razón por la que se debe desestimar su inclusión.

Por lo que se propone la desestimación del recurso en los apartados que son reproducción de los establecidos en la alegación anterior.

Se propone la estimación del apartado relativo a la indemnización reclamada, debiendo investigar el urbanizador la procedencia o no de su inclusión.

Asimismo deberá analizarse la titularidad del camino colindante con las parcelas originales 2277922 a 40.

También deberá analizarse la reclamación de indemnización de las edificaciones reclamadas por D. FRANCISCO ROIG GARCÍA.

Deberá modificarse la numeración existente en los planos, para hacerla coincidir con la de las descripciones de fincas originales y adjudicadas.

Séptimo.- En relación con el sexto de los recursos de reposición, interpuesto por D. Antonio Sánchez Abad, con domicilio a efectos de notificaciones en la Avenida Corts Valencianes número 17-5º de Benicarló, en representación de la mercantil SOLASA, S.L., mediante escrito de fecha 4/03/10 (registro de entrada número 3.704), ha sido informado por Arquitecto municipal, Sr. Pérez Lores, indicando que el interesado manifiesta que el recurso se articula en cuatro apartados:

El primero reclama que el urbanizador no puede, salvo retasación de cargas, incluir cargas de urbanización diferentes a las aprobadas por el Ayuntamiento.

Las cantidades establecidas en el convenio para la ejecución del programa eran las siguientes:

Total programa inicial.- 4.486.612'19 € (iva incluido)

Total a deducir por menor vialidad.- 104.851'18 € (iva incluido)

Total programa adjudicado.- 4.381.761'01 € (iva incluido)

Resultando que el urbanizador ha establecido como cargas totales la cantidad de 4.381.761'00 €, no cabe modificación alguna en el cuadro de liquidación.

Por lo que se propone la desestimación del recurso en este punto, por existir coincidencia entre las cantidades integradas en el cuadro de liquidación y las aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento.

En segundo lugar, el recurrente manifiesta que se le ha adjudicado un patio de manzana que no dispone de edificabilidad y advierte de que el techo que le corresponde debe poderse materializar en la parte edificable que se le ha adjudicado.

El patio adjudicado se le integra en la propiedad edificable como parte de la parcela. En éste no es posible llevar a cabo aprovechamiento lucrativo sobre rasante. Este aprovechamiento, efectivamente, se puede materializar sobre la parte de parcela edificable.

En tercer lugar, el recurrente pretende que la parcela adjudicada crezca hacia el vial ubicado al este de la misma agregando parte de la parcela 82f de propiedad municipal.

El criterio adoptado para establecer las adjudicaciones ha sido el de, salvo circunstancias especiales,

evitar adjudicaciones en exceso o en defecto. Se ha intentado adjudicar el derecho exacto a cada propietario. Por lo tanto, no es posible estimar lo solicitado, por resultar incoherente con el criterio adoptado como general. La adquisición de dicho suelo podrá ser llevada a cabo, si interesa a ambas partes, mediante el procedimiento administrativo adecuado. Por lo que se propone la desestimación del recurso en este punto.

Por último, el recurrente manifiesta su preocupación por el hecho de que en la parcela adjudicada aparezca como uso el residencial y el terciario. Solicita informe sobre si resulta necesario agotar la edificabilidad terciaria.

La parcela adjudicada al recurrente se encuentra en zona 10 A2, Residencial Intensiva, en la que resultan compatibles determinados usos. Los usos fijados en el documento de reparcelación son los usuales y han servido para que en base a ellos se pueda establecer la homogeneización para determinar el derecho y la adjudicación a cada propietario. En tanto no se establezca otro régimen de compatibilidad la totalidad de la edificación o cada una de sus partes podrá destinarse a todos o parte de los usos previstos en el planeamiento, sin que resulte obligatorio el régimen asignado para estimar la homogeneización en la reparcelación.

Por lo que se propone la estimación del recurso en este punto, en el sentido de ratificar el criterio manifestado por el recurrente en su escrito de no necesidad de agotar o destinar las diferentes partes del edificio futuro a los usos asignados como usuales para establecer la homogeneización.

Octavo.- En relación con el séptimo de los recursos de reposición, interpuesto por D. ALFREDO FOIX FERRER, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Doctor Romagosa, número 11-4ª de Valencia (46002), en representación de los HEREDEROS de D. JAIME FERRER VIZCARRO y Dª. ANTONIA MESEGUER RAMÓN, mediante escrito de fecha 5/03/10 (registro de entrada número 3.978), ha sido informado por Arquitecto municipal, Sr. Pérez Lores, indicando que el interesado manifiesta que el escrito del recurrente establece dos cuestiones:

La primera hace referencia a la situación de la parte de la propiedad del mismo que queda fuera del ámbito a reparcelar, así como la falta de compensación del suelo vial que en el suelo urbano colindante se sitúa sobre parte de su parcela.

Como ya se ha manifestado en diversas ocasiones, la parte de parcela por la que se reclama en el escrito, parte edificable directamente y parte destinada a vial, se encuentran en suelo urbano y son ajenas al área reparcelable del sector de suelo urbanizable POVET.

Al ser suelo urbano, se encuentran sujetas a un régimen urbanístico totalmente diferente al del suelo urbanizable, puesto que ni los derechos, ni las cargas que le afectan son equivalentes a las de este suelo urbanizable.

Por lo tanto, su incorporación al Área Reparcelable del sector POVET para ser compensado por ésta no es procedente, pues ello, por un lado podría haber supuesto la recepción de suelo edificable por las partes de parcela a ceder, pero también la sujeción al mismo régimen que el suelo urbanizable, con reducción del derecho a la edificabilidad que en el suelo urbano dispone. Por otro lado, incluir la parcela con su propio aprovechamiento en el mismo procedimiento no se considera adecuado, a la vista de las dificultades que el propio procedimiento ha comportado.

La gestión del suelo urbano se llevará a cabo mediante la gestión de un Programa de Actuación Aislada, o Integrada en el caso de afectar a más de una parcela, con Áreas de Reparto Uniparcelarias con los deberes y derechos inherentes a su clase de suelo, salvo acuerdos que simplifiquen la gestión.

Dicha gestión, como agente coadyuvante de la administración, deberá ser llevada a cabo por el Agente Urbanizador en ejercicio de su obligación de finalizar adecuadamente el programa.

Por lo que se propone la desestimación del recurso en este punto, de integrarse en las compensaciones del Área Reparcelable del Sector POVET.

La segunda cuestión planteada es la de la existencia de una edificación en la parcela del interesado que





no resulta indemnizada por su destrucción necesaria. Manifiesta que se encuentra en el mismo caso que las hermanas Pellicer Ruiz y que en ese caso sí se ha incluido como edificación indemnizable.

Se ha girado visita de inspección para determinar la indemnizabilidad de ambas edificaciones. La conclusión es la siguiente: en ambos casos las edificaciones son puras ruinas, por lo que no resultan indemnizables, pues el coeficiente correspondiente a su estado sería 0,00. El estado (se adjuntan fotografías) es tal que no es alegable, ni siquiera, que el mismo es debido a los años transcurridos desde el inicio del procedimiento de reparcelación, como pretende el recurrente. La razón por la que se encuentran en tal estado es el abandono total de las mismas durante un largo período de tiempo superior, por supuesto, al del inicio del proceso.

Por lo que se propone la desestimación del recurso en este punto, siendo imposible aceptar la pretensión del recurrente, de incorporar la edificación existente en su parcela como indemnizable, pues la misma se encuentra en ruina absoluta.

Del mismo modo, deberá excluirse de la bolsa de edificaciones indemnizables la edificación de las hermanas Pellicer Ruiz, valorada en 2.093'08 €, al encontrarse en ruina.

Noveno.- Considerando que de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, corresponde al Pleno del Ayuntamiento la resolución de los recursos de reposición interpuestos contra sus acuerdos, este deberá pronunciarse sobre las propuestas efectuadas en el informe del Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y una vez acordado lo que considere procedente, deberá notificar la resolución a los interesados, indicándoles que contra dicho acto que pone fin a la vía administrativa, pueden interponer recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo con sede en Castellón, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al recibí de la notificación del presente acto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.”

En consecuencia, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, la corporación acuerda:

Primero.- Aprobar, unánimemente, la estimación del recurso de reposición interpuesto por Don Franciso Rico Ferrer, optando el Ayuntamiento por adquirir el porcentaje de la parcela 81, adjudicado a los propietarios herederos de Don Manuel Rico Ayza, agregándolo a la parcela número 82 c aumentado la fachada de ésta.

Segundo.- Aprobar, con 8 abstenciones -representantes de los grupos municipal socialista y BLOC-, la estimación del recurso de reposición interpuesto por Don Eduard Gómez Juan, aceptando la petición de cambiar la configuración de su parcela resultante, por ser ésta demasiado estrecha, con objeto de que obtenga una forma rectangular cuyos lados resulten más proporcionados.

Tercero.- Aprobar, unánimemente, la estimación del recurso de reposición interpuesto por Don Antonio Llorach Esteller, en representación de las mercantiles SERVICIOS URBANOS BENICARLÓ, S.L.; SERVICIOS INMOBILIARIOS BENICARLÓ, S.L. y EDIFICIO BRISAMAR, S.L., optando por la constitución de una servidumbre de luces, vistas y acceso a la finca 82-i.

Cuarto.- Aprobar, unánimemente, la estimación parcial del recurso de reposición interpuesto por Doña Leonor García Sales, en el sentido de los informes y propuestas técnicas emitidos.

Quinto.- Aprobar, unánimemente, la estimación parcial del recurso de reposición interpuesto por Don Francisco Roig García y Doña Isabel Pellicer Arnau, en el sentido de los informes y propuestas técnicas emitidos.

Sexto.- Aprobar, unánimemente, la estimación parcial del recurso de reposición interpuesto por Don Antonio Sánchez Abad, en representación de la mercantil Solasa, S.L., en el sentido de los informes y propuestas técnicas emitidos.

Séptimo.- Aprobar, unánimemente, la desestimación del recurso de reposición interpuesto por Don Alfredo Foix Ferrer, en representación de los Herederos de Don Jaime Ferrer Vizcarro y Doña Antonia Meseguer Ramón, en el sentido de los informes y propuesta técnicas emitidas.

Octavo.- Notificar la resolución a los interesados, indicándoles que contra dicho acto que pone fin a la vía administrativa, pueden interponer recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo con sede en Castellón, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al recibí de la notificación del presente acto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente».



T.A.G. Adjunto Jefe del Servicio de Urbanismo y Obras

Jesús Hernández Lahera (D.A. 7/04/2010)
Benicarló, 20 de julio de 2010