



**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

<Finca inicial núm.>
<Propietario>

<Dirección>
<C.P.> <Població>

Asunto: Notificación acuerdo Pleno 24/09/09. Aprobación Estudio Detalle, Proyecto 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 septiembre de 2009, ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 15º- DICTAMEN A LA PROPUESTA DE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE, ISLAS M12 Y M13 Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA De ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR 10-A1 "EL POVET", DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL.- Se somete a consideración de la corporación propuesta del Teniente de Alcalde delegado del área de Urbanismo y Medio ambiente, de fecha 14 de septiembre de 2009:

(...)

"Relación de hechos

- I. El Pleno del Ayuntamiento de Benicarló, en sesión celebrada en fecha 29 de octubre de 1998, aprobó el Plan Parcial del sector de suelo urbanizable 10 A "Povet", delimitado en el PGOU de Benicarló.
- II. El Pleno del Ayuntamiento de Benicarló, en sesión celebrada en fecha 27 de abril de 2000, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo y ejecución del Sector de suelo urbanizable 10 A "El Povet", y adjudicar la condición de agente urbanizador a la mercantil PROGRUP-96, S.L., con CIF B-12428389 (B.O.P. de Castellón núm. 58, de 15 de mayo de 2001).
- III. En fecha 14 de febrero de 2001, el Ayuntamiento de Benicarló y el agente urbanizador suscribieron 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 núm. 616) y en fecha 25 de febrero de 2002 (registro de entrada núm. 2.594), el agente urbanizador presenta los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, respectivamente, cuya exposición pública se decreta mediante resolución de Alcaldía de 14 de mayo de 2002, publicándose el correspondiente anuncio de exposición pública en el DOCV núm. 4.272, de 17 de junio de 2002.
- V. En fecha 12 de julio de 2002 (registro de entrada núm. 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 Alcaldía de 11 de septiembre de 2002, se resuelve exponer al público el documento de Estudio de Detalle presentado, más los proyectos de urbanización y reparcelación presentados anteriormente, publicándose el correspondiente anuncio de exposición pública en el DOCV núm. 4.342, de 24 de septiembre de 2002.
- VI. Concluido el trámite de exposición pública, e informadas las alegaciones presentadas durante

el mismo, mediante acuerdo del Pleno de la corporación, de 28 de noviembre de 2002, se aprobó el Estudio de Detalle, relativo a la zona residencial extensiva 10 A-1, del Sector 10 A "Povet", presentado por el agente urbanizador fecha 12 de julio de 2002 (registro de entrada núm. 12.810), así como, el Proyecto de Urbanización presentado 25 de febrero de 2002 (registro de entrada núm. 2.594), éste último con condicionantes.

- VII. En fecha 12 de marzo de 2003 (registro de entrada núm. 3.613), el agente urbanizador presenta modificado del Proyecto de Reparcelación, conforme a la estimación de alegaciones presentadas durante el anterior período de exposición pública y a las decisiones de forma de pago de los propietarios afectados. Mediante Decreto de Alcaldía de 27 de marzo de 2003, se resuelve exponer al trámite de información pública el documento presentado, publicándose el correspondiente anuncio en el DOCV núm. 4.482, de 16 de abril de 2003.
- VIII. En fecha 21 de enero de 2005, el arquitecto y el TAG de Urbanismo municipales, emiten informe sobre las alegaciones presentadas al proyecto de reparcelación expuesto al público, cuyo contenido se traslada al agente urbanizador en fecha 25 de enero de 2005, a efectos de que se realicen las subsanaciones y comprobaciones procedentes.
- IX. En fecha 27 de abril de 2005 (registro de entrada núm. 7.509), el agente urbanizador presenta 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 revisión del documento presentado, emite informe sobre cuestiones a subsanar en el mismo, con carácter previo a su tramitación.
- X. En fecha 4 de octubre de 2005 (registro de entrada núm. 7.509), el agente urbanizador presenta 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 7 de octubre de 2005, se concede audiencia a los titulares registrales afectados por las modificaciones intruducidas en el documento presentado.
- XI. Por otra parte, en fecha 12 de julio de 2005 (registro de entrada núm. 11.854), se solicita autorización para ceder la condición de agente urbanizador a favor de la mercantil URBANIZADORA POVET, S.L., con CIF B-12552089. Dicha cesión se autoriza mediante acuerdo del Pleno de la corporación de 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 día por PROGRUP-96, S.L. El correspondiente depósito se acredita en fecha 22 de febrero de 2006.
- XII. En fecha 15 de marzo de 2006, el arquitecto municipal, Sr. Luis Pérez Lores, emite informe sobre las alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia del Proyecto de Reparcelación presentado en fecha 4 de octubre de 2005.
- XIII. Así mismo, en fecha 16 de marzo de 2006, la TAG de Urbanismo, Sra. Elvira de Alba Alonso, emite informe relativo a aspectos a subsanar en las descripciones de las fincas iniciales y de resultado, a efectos de que el documento reúna los requisitos que exige el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio de 1997, para su posterior acceso al Registro de la Propiedad.
- XIV. El contenido de los informes técnicos, de fechas 15 y 16 de marzo de 2006, se remite al agente urbanizador, en fecha 20 de marzo de 2006 (registro de salida 4.464, 20/03/2006), para que realice las modificaciones y/o subsanaciones oportunas en el documento de reparcelación para su aprobación.
- XV. En fecha 20 de abril de 2007 (registro de entrada núm. 6.813), el agente urbanizador presenta 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 14 de mayo de 2007, se concede audiencia a los titulares registrales afectados por las modificaciones intruducidas en el documento presentado.
- XVI. En fecha 10 de septiembre de 2007, el arquitecto municipal, Sr. Luis Pérez Lores, emite





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

informes de valoración de las diferentes alegaciones presentadas a los diversos documentos de reparcelación presentados a lo largo del procedimiento, en los siguientes términos:

“REPARCELACIÓN JUNIO Y OCTUBRE 2002

Según se desprende del (...) expediente de programación del Sector 10, POVET, en el Pleno de 28 de noviembre de 2002 se procedió a aprobar el Proyecto de Urbanización y el Estudio de Detalle.

Estos proyectos fueron expuestos al público, junto con un primer Proyecto de Reparcelación según Decretos de Alcaldía de 14 de mayo de 2002, publicado en el DOGV en fecha 17 de junio de 2002, en primera instancia, y en el DOGV de 24 de septiembre de 2002, según decreto de Alcaldía de 11 de septiembre de 2002, en el que se incluía un Estudio de Detalle necesario para poder determinar la vialidad que el Plan Parcial no definía, y remitía a éste, en las manzanas en las que la tipología edificatoria es residencial extensiva.

Como ya se ha comentado, el Pleno de noviembre de 2002 aprueba los documentos de urbanización y planeamiento, Estudio de Detalle, remitiendo la aprobación del Proyecto de Reparcelación a la resolución de los problemas que en el documento habían sido detectados. El informe de alegaciones, concretamente, resolvía las referentes al Proyecto de Urbanización y al Estudio de Detalle, y remitía las correspondientes al Proyecto de Reparcelación a nuevo informe, una vez se considerase apto dicho proyecto.

Con fecha marzo de 2003, se incorpora nuevo Proyecto de Reparcelación, que debemos considerar el inicio del proceso de gestión por cuanto de las alegaciones presentadas, una vez estudiadas, se debe deducir que el proyecto que ya se había expuesto al público con anterioridad debe ser replanteado de nuevo y no utilizarlo como modificado del anterior.

En este sentido, las alegaciones presentadas, en lo que se refería a este primer Proyecto de Reparcelación, ahora ya definitivamente rechazado, deben considerarse aceptadas en el sentido de no considerar válido dicho proyecto y resultar necesaria la redacción del nuevo, que se expuso al público en el DOGV el 16 de abril de 2003.

Las alegaciones presentadas al Proyecto de Urbanización y al Estudio de Detalle, ya fueron informadas y dictaminadas para la aprobación de los mismos.

Las alegaciones relativas al Proyecto de Reparcelación, que hacen referencia a cuestiones generales sobre el mismo y su oportunidad, así como las que hacen referencia a superficies y ubicación de parcelas o titularidad de las mismas, si bien pueden haberse tenido en cuenta para la redacción del nuevo proyecto, deben considerarse contestadas mediante la anulación del mismo.

Las alegaciones presentadas son de las siguientes personas:

Al primer proyecto.-

Hilario Villarroya Traver

Francisco Roig, en representación de Carmen García y José García.

José Ángel Dieguez.

M^a Luisa Llorens Varó.

Concepción Palau Urquizu.

Hnos. Cornelles Soriano.

Vicente Guillem Torres.

Francisca Foix Bayarri.
Hnos. Bayarri Febrer.
Hnas. Lorient Forés.
Hnos. Serrano Añó.
Juan Manuel Coll Foix.
Pilar Cervera Compte.
Inmaculada Centelles Della.
M^a Inés Caldés Marzal.
Rosa Forés Egea.
Antonia Pellicer Ruiz.
Concepción Bayarri Lores.
Carmen Llorach Bayarri.
Nieves Centelles Della.
Francisca Gregori Foix.
Anselmo Ferreres García.
Ropsenda Timoteo Masip.
Joaquín Arnau Martínez.
Angela Caldés Marzal.
Vicente Cruselles y Ana Fresquet.
Eugenio Chau Salvador.
Romeo Piñana Lores.
Pascual Branchat Febrer.
José Arnau Gonzalbo.
Ana M^a Ávila Foix.
Carmen Ramón Albiol.
Hnos. París Marzá.
Felipe Berenguer Bengochea.
Josefina Lorient Sospedra.
Hnas. Soriano Ballester.
Hnos. Pellicer Moreno y Crescencia Moreno Pellicer.
Antonia Lluch Vallés.
Francisco Brau Climent.
Leonor García Sales.
Francisco Roig García.
Jaime Ferrer Vizcarro.





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

Jacinto Miguel Ferrer Foix.

Pascual Lluch Fresquet.

Este proyecto debe entenderse caducado de acuerdo con la presentación del Proyecto de Reparcelación publicado el 16 de abril de 2003. En este sentido, a la vista de las alegaciones presentadas y las modificaciones que deberían tenerse en cuenta en base a ellas, se consideran las mismas a los efectos de caducar el mismo y ordenar la presentación de un proyecto nuevo.

Al segundo proyecto.-

Francisco Roig García.

Leonor García Sales.

Juan Manuel Coll Foix.

Luisa M^a llorens Vañó.

Francisca Foix Bayarri e hijos.

Ana M^a Ávila Foix.

Eugenio Chau Salvador.

Vicente Cruselles Cruselles.

Concepción Bayarri Lores.

Carmen Ramón Albiol.

Purificación Lorient Forés.

Inmaculada Centelles Della.

Francisca Gregori Foix.

Anselmo Ferreres García.

Hnos. Bayarri Febrer.

Juan Manuel Coll Foix.

Rosenda Timoteo Masip.

Nieves Centelles Della.

Pilar Cervera Compte.

Angela Caldés Marzal.

M^a Inés Caldés Marzal.

José Arnau Gonzalbo.

Joaquín Arnau Martínez.

Hnos. Pellicer Moreno.

Jesús Pellicer Moreno y Crescencia Moreno.

Hnos. París Marzá.

Romeo Piñana Lores y Hnos. Piñana Pellicer.

Pascual Branchat Febrer.

Carmen Llorach Bayarri.

Hnos. Forés Egea.

Hnos. Serrano Añó.

Antonia Pellicer Ruiz.

Felipe Berenguer Bengochea.

Pascual Lluch Fresquet.

José García Prieto.



Este proyecto, que modificaba el anterior, debe entenderse, igualmente, caducado junto con aquél de acuerdo con la presentación del Proyecto de Reparcelación publicado el 16 de abril de 2003. En este sentido, a la vista de las alegaciones presentadas y las modificaciones que deberían tenerse en cuenta en base a ellas, se consideran las mismas a los efectos de caducar el proyecto y ordenar la presentación de un proyecto nuevo.

REPARCELACIÓN MARZO 2003

Se ha realizado el análisis de las alegaciones que se presentaron en su día, durante su exposición al público, al Proyecto de Reparcelación del Sector POVET de fecha marzo de 2003.

Las alegaciones entonces presentadas fueron en parte incorporadas a los sucesivos cambios de proyecto posteriores. Algunas de ellas se han estado reproduciendo en las sucesivas audiencias, por lo que su contestación se remite al informe definitivo. Se adjunta el análisis de las mismas.

ANTONIO JUAN GARCÍA FLORES (I.- 22754A6 / F.- 81)

La alegación hace referencia a la superficie de suelo tenida en cuenta para realizar la reparcelación, ajustándose a la medición llevada a cabo por el urbanizador.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE.

CRESCENCIA MORENO LOPEZ Y HÑOS. PELLICER MORENO (I.- 2275410 / F.- 56)

Se alega que la parcela adjudicada se ha realizado sobre parcela que no corresponde a su original y en proindiviso con otros afectados.

La parcela adjudicada en el proyecto definitivo se deberá adjudicar, en la medida de lo posible, sobre parcelas de su antigua propiedad y si dispone de parcela suficiente para poder adjudicarse en solitario, deberá romperse el proindiviso.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE en lo que se refiere a la posibilidad de adjudicación sin proindiviso y a que se intente adjudicar sobre su original.

FRANCISCO ROIG GARCÍA (I.- 2277930 / F.- parte de 40)

La alegación ha sido contestada en el informe correspondiente a las alegaciones del P.R. abril 2007.

LEONOR GARCÍA SALES

La alegación ha sido contestada en el informe correspondiente a las alegaciones del P.R. abril 2007.

FRANCISCA FOIX BAYARRI (Hnos. Ferrer Foix) (I.- 2277944 / F.- 28)

La alegación es similar, salvo error de apreciación, a la que se ha realizado por otros miembros de la misma familia, copropietarios de la parcela original, en las exposiciones a las modificaciones del proyecto de



**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

octubre de 2005 y abril de 2007, por lo que a lo allí contestado me remito.

FRANCISCA FOIX BAYARRI (Hnos. Ferrer Foix) (I.- 2277944 / F.- 28)

Alega que el período de exposición al público debe ser el establecido en el artículo 165.6 del RDL 1/92, es decir, de un mes y no de 20 días como se ha establecido.

El artículo 69 LRAU, por remisión al artículo 46, establece el período de exposición al público de los Proyectos de Reparcelación. Posteriormente a este período se han sucedido diversas audiencias a interesados que, en mi opinión, garantizan la defensa de los propietarios afectados. Estos han presentado desde entonces hasta cinco alegaciones sobre el tema, lo que no induce a pensar en indefensión del administrado.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE

INVERSIONES SEQUIOL, S.L. (I.- 2275407+89; 2277929+30+33 / F.- 74a+74b)

La alegación hace referencia a una adjudicación que no permite obtener el mejor rendimiento por su localización.

Este técnico municipal desconoce los criterios que ha mantenido el urbanizador para realizar las adjudicaciones. No obstante, el proyecto definitivo modifica la ubicación de las parcelas sin que se haya alegado contra el nuevo posicionamiento.

JAIME FERRER VIZCARRO (I.- 2277906 + 16 / F.- 29)

Se alega contra la liquidación llevada a cabo en el cuadro de liquidación, por no aparecer explicada en el proyecto el método para alcanzarla. También se alega contra el hecho de que no se explique si se han tenido en cuenta las indemnizaciones por destrucción de elementos que no se puedan conservar. Por último, se alega contra el hecho de que parte de su parcela, en suelo urbano, sea expropiada "de facto".

En relación con el cálculo de las compensaciones, las mismas deben llevarse a cabo al precio medio en venta en el mercado inmobiliario de las parcelas del sector. No obstante, la parcela adjudicada en el último P.R. no contiene diferencias de adjudicación, pues así le fue ordenado al urbanizador a raíz de las alegaciones.

En relación con la indemnizaciones por elementos a destruir, la alegación está contestada en el informe al P.R. de abril de 2007.

Igualmente sucede con la alegación en relación con los terrenos propiedad del alegante que se encuentran fuera del ámbito de actuación.

HERMANOS ARNAU MARTÍNEZ (I.- 2275460+68 / F.- 5)

La alegación versa sobre la adjudicación de parcela sin fachada a la calle del Port y sobre la forma irregular de la parcela adjudicada.

La prolongación que se produce en el proyecto definitivo hace imposible la adjudicación de parcelas con fachada a la calle del Port.

La adjudicación deberá, por otro lado, resolver el problema de irregularidad de la forma, con objeto de hacerla viable.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE.

ANSELMO FERRERES GARCÍA .

La alegación es contestada en el informe a las alegaciones realizado al Proyecto de Reparcelación de octubre de 2005.

FRANCISCO RICO FERRER (I.- 2275473/ F.- E)

La alegación hace referencia a que su propiedad queda fuera del ámbito del programa y que, por lo tanto, no deben ser gravados por cargas de forma idéntica que los propietarios de suelo urbanizable.

La propiedad de los alegantes sí se encuentra incluida en el programa de actuación, si bien, como parcela en suelo urbano. En este sentido, el cálculo de los costes de urbanización del vial que dota a su parcela de la condición de solar se ha realizado proporcionalmente al aprovechamiento propio respecto del conjunto del aprovechamiento que poseen las parcelas recayentes a dicho vial. No entran en el reparto de cargas del ámbito del suelo urbanizable en la misma proporción que el resto de afectados, como de su situación de suelo urbano debe derivarse. Por otro lado, los propietarios de dichas parcelas urbanas deberán igualmente contribuir a la obtención del vial al que recaen y les dotará de la condición de solar. En caso contrario resultaría un reparto desequilibrado, pues el resto de propietarios del sector financiarían el suelo que les corresponde ceder a éstos.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE

VICENTE CRUSELLES CRUSELLES, LUIS SAIZ, ANA ANCOSTA FORÉS Y SUS CÓNYUGES (I.- 2275405/ F.- A y 3)

La alegación hace referencia a cuestiones de carácter general, por un lado. Y a otras de carácter individualizado, tales como la referencia a la superficie de parcela original, la adjudicación que ha hecho el urbanizador de parte de parcelas de otros propietarios, los coeficientes de homogeneización y, por último, la adjudicación, ya que el alegante afirma que el Ayuntamiento prometió dar preferencia a los propietarios para elegir parcela.

En relación con las cuestiones generales y tres primeras específicas, la contestación figura en el informe al P.R. de abril de 2007.

En relación a la ubicación de la parcela, ésta se ha localizado sobre terrenos de antigua propiedad, en la mejor situación posible.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE.

VICENTE CRUSELLES CRUSELLES, LUIS SAIZ, ANA ANCOSTA FORÉS Y SUS CÓNYUGES (I.- 2275405/ F.- A y 3)

La alegación referente a la aplicación de costes de urbanización se encuentra contestada en el informe al P.R. de abril de 2007.

ANTONIO LLORACH ESTELLER (Servicios Urbanos Benicarló, S.L.; Servicios Inmobiliarios Benicarló, S.L.; Edificio Brisamar, S.L.) (I.- 22754A7+2274947 / F.- 67)

La alegación hace referencia a la superficie de parcela inicial y a la falta de adjudicación de parcela junto a su propiedad.

La alegación se encuentra contestada en el informe al P.R. de abril de 2007

MARÍA PARÍS MARZÁ

La alegación se refiere a las siguientes cuestiones, de carácter general:

Caducidad del Programa.

Inadecuación del Estudio de Detalle para la consideración de parcelas como solar.

Costes de urbanización.

Falta de incorporación del compromiso municipal de aportación de costes de urbanización.

Coeficientes de homogeneización.

Adjudicación de una bolsa de suelo al urbanizador, incluso del Ayuntamiento.





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

Forma de las parcelas.

Parcelas no ubicadas sobre su original.

Por otro lado, se refiere a la medición de su parcela original.

En relación con la caducidad del programa, es una cuestión que no se refiere al Proyecto de Reparcelación, que se está informando. No obstante, la caducidad del programa solicitada no produce beneficios para el interés público en relación con la situación actual. El Ayuntamiento considera más conveniente para los intereses municipales la prosecución del expediente. Las razones del incumplimiento de plazos son, también, parcialmente responsabilidad municipal.

En relación con que el E.D. no garantiza el cumplimiento de la condición de solar del conjunto de las parcelas, no es éste el documento de planeamiento que debe llevar a cabo esta función. Todas las parcelas establecidas en el P.R. obtendrán la condición de solar en desarrollo de la urbanización, sin que el planeamiento limite el tamaño máximo de las mismas. Otra forma de parcelar hubiera limitado la libertad de implantación, tipología y forma de las edificaciones a construir, cosa que se desechó por parte del Ayuntamiento y de los propietarios al principio del proceso.

El coste de urbanización, mientras no se autorice otra cosa por parte del Ayuntamiento, debe ser el aprobado junto al programa, con deducción de la menor vialidad que supuso el primer Estudio de Detalle, de acuerdo con el criterio que mantuvo el Pleno de la Corporación. En relación con la aportación municipal que se asegura se comprometió por parte de la Corporación, no constituye un aspecto que deba resolver el P.R.

Respecto de los coeficientes de homogeneización, éstos ya se plantearon en el Plan Parcial. Si bien, los mismos podrían ser hoy día modificados en el Proyecto de Reparcelación, como se indica en la nueva legislación urbanística y sus reglamentos, no se produce una justificación suficiente para realizar tal cambio, resultando el mismo, en estos momentos absolutamente contraproducente para el proceso urbanístico que se está culminando.

En relación con las adjudicaciones que se aplica el urbanizador respecto de los excedentes que corresponden al Ayuntamiento, éstos deberán adjudicarse a la administración mientras ésta no autorice otra cosa.

Respecto de la forma de determinadas parcelas, ésta devienen del propio planeamiento y al no estar regulada en forma la edificación definitiva sobre las mismas la reparcelación debe adjudicar parcelas sobre las que el propietario deberá, si le interesa, realizar la urbanización privada que considere conveniente. En caso contrario, se estaría limitando la libertad de edificación del ámbito en las manzanas de edificación extensiva, predeterminando la tipología, forma y situación de cada edificación.

En relación al criterio de superposición, éste sólo es obligatorio en determinados casos, siempre que sea posible.

Respecto de la superficie de la finca original, los servicios técnicos del urbanizador han comprobado la realidad de la misma.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE.

ROSENDA TIMOTEO MASIP

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la solicitud de contemplar las indemnizaciones por destrucción de elementos que no puedan conservarse en el proceso de urbanización, éstas deberán ser explicitadas por el urbanizador. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación

aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, en lo que hace referencia a la necesidad de explicitar la indemnizaciones de elementos que no puedan conservarse.

PILAR CERVERA COMPTE

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la solicitud de contemplar las indemnizaciones por destrucción de elementos que no puedan conservarse en el proceso de urbanización, éstas deberán ser explicitadas por el urbanizador. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

En relación con la total adjudicación de parcela, sin compensaciones, si bien la alegante ya no es la propietaria de la parcela, la adjudicación al nuevo titular se ha hecho al 100% de sus derechos.

En relación con la solicitud de superposición, la adjudicación se ha hecho de esa manera, en la medida de lo posible.

ANGELA CALDES MARZAL

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

En relación de la solicitud de adjudicación en colindancia con su hermana, la adjudicación se ha realizado siguiendo tal criterio.

ANTONIA LLUCH VALLÉS

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la solicitud de contemplar las indemnizaciones por destrucción de elementos que no puedan conservarse en el proceso de urbanización, éstas deberán ser explicitadas por el urbanizador. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

HNOS. FORÉS EGEA

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la superficie de la finca original, se ha contestado en el informe de alegaciones al PR de abril de 2007.

CARMEN RAMÓN ALBIOL

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la solicitud de contemplar las indemnizaciones por destrucción de elementos que no puedan conservarse en el proceso de urbanización, éstas deberán ser explicitadas por el urbanizador. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

contradictorio de valoración.

ROMEO PIÑANA LORES, ROMEO PIÑANA PELLICER ROSA M^a PIÑANA PELLICER Y ANTONIA PELLICER RUIZ

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

FRANCISCA GREGORI FOIX

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la solicitud de contemplar las indemnizaciones por destrucción de elementos que no puedan conservarse en el proceso de urbanización, éstas deberán ser explicitadas por el urbanizador. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

NIEVES CENTELES DELLA

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

Respecto de la superficie de la finca original, los servicios técnicos del urbanizador han comprobado la realidad de la misma.

PASCUAL, VICENTA Y SALVADORA BAYARRI FEBRER

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

En relación con la solicitud de contemplar las indemnizaciones por destrucción de elementos que no puedan conservarse en el proceso de urbanización, éstas deberán ser explicitadas por el urbanizador. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

ALICIA, JAVIER, JOSÉ ENRIQUE Y VÍCTOR MANUEL SERRANO AÑÓ

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la solicitud de contemplar las indemnizaciones por destrucción de elementos que no puedan conservarse en el proceso de urbanización, éstas deberán ser explicitadas por el urbanizador. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

FELIPE BERENGUER BENGOCHEA

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

PASCUAL BRANCHAT FEBRER

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la superficie de parcela se ha comprobado y se ha incorporado la medición solicitada.

En relación a la adjudicación, se ha incorporado el 100% de su derecho.

En relación con la adjudicación en superposición, la adjudicación se ha realizado, en la medida de lo posible sobre la manzana de su antigua propiedad. En caso de imposibilidad, se ha realizado en su proximidad.

En relación con la edificación existente en la parcela original, la misma se encuentra materializada y patrimonializada por su titularidad sobre la misma, sin merma de parcela adscrita. El tratamiento en la reparcelación se ha resuelto homogéneamente y solidariamente con el resto de propietarios.



MARÍA INÉS CALDÉS MARZAL

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

Respecto de la superficie de la finca original, los servicios técnicos del urbanizador han comprobado la realidad de la misma.

En relación de la solicitud de adjudicación en colindancia con su hermana, la adjudicación se ha realizado siguiendo tal criterio.

JOSÉ ARNAU GONZALBO

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación a la superficie de la finca inicial, el propietario actual ya no es el titular alegante, sino SOLASA, a quien ya se le ha contestado en el informe correspondiente al PR de abril de 2007.

CONCEPCIÓN BAYARRI LORES

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la solicitud de contemplar las indemnizaciones por destrucción de elementos que no puedan conservarse en el proceso de urbanización, éstas deberán ser explicitadas por el urbanizador. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración. No obstante, las cosechas pendientes de recoger a valorar son las que se encontraban, en cualquier caso, en la fecha de inicio del expediente, siempre que no puedan hacerse efectivas durante el proceso, cosa que no sucede en este caso.

HNAS. LORIENTE FORÉS

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

JOAQUIN ARNAU MARTÍNEZ

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la solicitud de contemplar las indemnizaciones por destrucción de elementos que no puedan conservarse en el proceso de urbanización, éstas deberán ser explicitadas por el urbanizador. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación



**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

INMACULADA CENTELLES DELLA

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la solicitud de contemplar las indemnizaciones por destrucción de elementos que no puedan conservarse en el proceso de urbanización, éstas deberán ser explicitadas por el urbanizador. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

ANA M^a ÁVILA FOIX

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

JUAN MANUEL COLL FOIX

La alegación es similar a la de la sra. París Marzá, en lo que a cuestiones generales se refiere, por lo que a ella me remito en la contestación.

En relación con la parte específica, la superficie medida por los servicios técnicos del urbanizador ha sido de 640,70m², que se han incorporado al proyecto.

PILAR CERVERA COMPTE

Alega que la parcela adjudicada tiene poca fachada y mucho fondo y solicita que le sea adjudicada la que forma esquina entre la avenida Iecla y la avenida Baleares.

El urbanizador ha recogido la solicitud en la parcelación del proyecto definitivo de abril de 2007

LUISA MARÍA LLORENS VARO

La respuesta a la alegación presente se encuentra en el informe relativo a las alegaciones al PR de abril de 2007.

JOSEFINA LORIENTE SOSPEDRA

Alega contra la superficie computada en el proyecto como parcela inicial.

La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

ROSA CASTILLO SANZ

La alegación habla del interés público y social de la reparcelación, indicando que no se justifica.

El contenido de la alegación no tiene nada que ver con la propia reparcelación.

REPARCELACIÓN OCTUBRE 2005

Se ha procedido a dar audiencia sobre el documento de reparcelación presentado en octubre de 2005,

al que se han presentado una serie de alegaciones que se pasan a informar.

JUAN BTA. PELLICER PORCAR Y J.Mª CARDONA LLATJE (Obramar Maestrat, S.L.) (I.- 2275415 / F.- 15)

La alegación versa sobre la adquisición y consiguiente cambio de titularidad de la parcela original de Pilar Cervera Compte, a favor de OBRAMAR MAESTRAT, S.L.

Se ha comprobado la transmisión.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, sin perjuicio de la necesidad de modificar la titularidad registral original para poder adjudicar la de resultado.

FERNANDO LADRÓN JIMÉNEZ Y CARMEN RAMÓN ALBIOL (I.-2277936 / F.- 46)

La alegación solicita la regularización de la forma de la parcela.

La nueva ordenación ya ha realizado dicha regularización.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE

PATRICIO CORNELLES (I.- 2275415 / F.- 25a)

La alegación hace referencia a error en el porcentaje de participación de la propiedad que comparte con los Hnos. Cornelles Soriano.

En las nuevas propuestas ya ha sido corregido el error.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE.

FRANCISCA GREGORI FOIX (I.- 2275450+51 / F.- 42)

Alega que no se le adjudica sobre su lugar de origen.

La adjudicación se produce en su proximidad -pues resulta imposible encajar el conjunto de propietarios sobre su lugar de origen- sin que se haya producido una merma en la calidad de la adjudicación.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE.

FRANCISCA FERRER FOIX (Hnos. Ferrer Foix) (I.- 2277944 / F.- 28)

Alega que faltan documentos y solicita nueva exposición.

Alegación ya incluida en las contestaciones del P.R. de abril del 2007.

ANTONIO JUAN GARCÍA FLORES (I.- 22754A6 / F.- 81)

Alegación ya incluida en las contestaciones del P.R. de abril del 2007

PASCUAL BAYARRI FEBRER (I.- 2275435+37 / F.- 8)

Alegación ya incluida en las contestaciones del P.R. de abril del 2007

EVA FIBLA LLUCH(Representa a Antonia Lluch Vallés) (I.- 2277957 / F.- 52)

Alegación ya incluida en las contestaciones del P.R. de abril del 2007

JOSEFINA ARNAU SENAR (Heredera de Hnos. Arnau Martínez) (I.- 2275460+68 / F.- 5)

Alegación ya incluida en las contestaciones del P.R. de abril del 2007

ROSA PALAU URQUIZU Y VICENTE JOVANÍ BELTRÁN (I.- 2277959 / F.- 57)

Alega que existe una mala posición de su parcela de resultado, por cuanto debería encontrarse junto al vial lecla, al estar allí su original.





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

El documento definitivo ya ha solucionado esta situación.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE

HNAS. SORIANO BALLESTER (I.- 2277943 / F.- 76)

Manifiestan su decisión de romper el proindiviso una vez adjudicada la finca de resultado.

Nada que oponer a tal opción, que deberán resolver en el ámbito privado. El documento definitivo establece una subdivisión con dos grupos de parcelas equivalentes en mezt homogeneizado.

VICENTE CRUSELLES CRUSELLES (I.- 2275405 / F.- A y 3)

Alegación ya incluida en las contestaciones del P.R. de abril del 2007.

VICENTE CRUSELLES CRUSELLES (I.- 2275405 / F.- A y 3)

Alega que la ubicación de su parcela debe realizarse sobre terrenos de su finca original.

Alega contra el coeficiente de reparto de cargas urbanísticas, indicando que deben diferenciarse entre tipologías.

Respecto de la primera alegación, la parcela en el proyecto definitivo, ya ha sido adjudicada de acuerdo con la solicitud.

En cuanto al segundo punto, el reparto de cargas se hace de acuerdo al derecho homogeneizado de cada propietario, por lo que no distingue entre tipologías, pues se trata de unidades de aprovechamiento, independientemente de cómo se transformarán posteriormente en cada tipología.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE el cambio de situación de la parcela de resultado.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la modificación del criterio para la aplicación de cargas por tratarse del criterio establecido en la legislación vigente.

JUAN MASIP FABREGAT (I.- 2275444 / F.- 47)

Alegación ya incluida en las contestaciones del P.R. de abril del 2007

FRANCISCO BRAU CLIMENT (Ana Forés Fuster) (I.- 2277934 / F.- 14)

Alegación ya incluida en las contestaciones del P.R. de abril del 2007

HERMANAS CORNELLES SORIANO (I.- 2275415+16 / F.- 25a+25b)

Solicita la acumulación de derechos en una sola parcela, rompiendo el proindiviso de la adjudicada en la parcela 25a.

Ello ya se ha realizado en el proyecto definitivo.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE

CARMEN LLORACH BAYARRI (I.- 2277942 / F.- 49)

Alega específicamente sobre su propiedad sobre la necesidad de que la reparcelación le adjudique el 100% de su derecho, sin compensaciones por diferencias de adjudicación. Alega, también sobre la forma de la parcela.

De forma general, alega las siguientes cuestiones:

Caducidad del Programa.

Estudio de Detalle no garantiza la condición de solar de todas las parcelas resultantes.

Costes de urbanización incorrectos por no haberse ajustado al mandato del Pleno en relación con la reducción de costes derivada del Estudio de Detalle.

No se refleja el compromiso del Ayuntamiento de aportar cantidades económicas que redujeran costes de urbanización a los propietarios.

Cuestiona los coeficientes de homogeneización.

Alega contra la adjudicación no autorizada de suelo al urbanizador.

Alega contra la forma de determinadas parcelas.

En contestación a todo ello, se establece lo siguiente:

La caducidad del programa solicitada no produce beneficios para el interés público en relación con la situación actual. El Ayuntamiento considera más conveniente para los intereses municipales la prosecución del expediente. Las razones del incumplimiento de plazos son, también, parcialmente responsabilidad municipal.

En relación con que el E.D. no garantiza el cumplimiento de la condición de solar del conjunto de las parcelas, no es éste el documento de planeamiento que debe llevar a cabo esta función. Todas las parcelas establecidas en el P.R. obtendrán la condición de solar en desarrollo de la urbanización, sin que el planeamiento limite el tamaño máximo de las mismas. Otra forma de parcelar hubiera limitado la libertad de implantación, tipología y forma de las edificaciones a construir, cosa que se desechó por parte del Ayuntamiento y de los propietarios al principio del proceso.

El coste de urbanización, mientras no se autorice otra cosa por parte del Ayuntamiento, debe ser el aprobado junto al programa, con deducción de la menor vialidad que supuso el primer Estudio de Detalle, de acuerdo con el criterio que mantuvo el Pleno de la Corporación. En relación con la aportación municipal que se asegura se comprometió por parte de la Corporación, no constituye un aspecto que deba resolver el P.R.

Respecto de los coeficientes de homogeneización, éstos ya se plantearon en el Plan Parcial. Si bien, los mismos podrían ser hoy día modificados en el Proyecto de Reparcelación, como se indica en la nueva legislación urbanística y sus reglamentos, no se produce una justificación suficiente para realizar tal cambio, resultando el mismo, en estos momentos absolutamente contraproducente para el proceso urbanístico que se está culminando.

En relación con las adjudicaciones que se aplica el urbanizador respecto de los excedentes que corresponden al Ayuntamiento, éstos deberán adjudicarse a la administración mientras ésta no autorice otra cosa.

Respecto de la forma de determinadas parcelas, ésta deviene del propio planeamiento y al no estar regulada en forma la edificación definitiva sobre las mismas la reparcelación debe adjudicar parcelas sobre las que el propietario deberá, si le interesa, realizar la urbanización privada que considere conveniente. En caso contrario, se estaría limitando la libertad de edificación del ámbito en las manzanas de edificación extensiva, predeterminando la tipología, forma y situación de cada edificación.

En relación a la alegación particularizada sobre su adjudicación, se ha modificado la misma para poder otorgarle el 100% de su derecho. Respecto de la forma de la parcela, al tratarse de edificaciones aisladas de carácter residencial, no se considera un inconveniente u obstáculo la adjudicación de parcelas con poca fachada en relación al fondo, pues la edificación, en estos casos, no se rige en función de la línea de fachada. Además, la parcela original ya tenía una forma similar.

A la vista de todo ello, SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE lo relativo a la solicitud de caducidad por resultar inoportuna e improcedente; la improcedencia de las parcelas establecidas por el E.D. por considerarse el mismo correctamente desarrollado; la necesidad de modificar los coeficientes de homogeneización, por estar definidos en el planeamiento y no resultar suficientemente justificada tal acción; respecto de las formas de determinadas parcelas, por lo enunciado en la explicación de la alegación y por no oponerse tal forma a ninguna prescripción de planeamiento.





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

Por otra parte, SE INFORMA FAVORABLEMENTE: lo relativo a la necesidad de ajustar el coste de urbanización a lo establecido por el Pleno Municipal; en lo que se refiere a la autoadjudicación de parcelas provenientes del excedente al urbanizador, éstas deberán adjudicarse al Ayuntamiento, mientras éste no autorice lo contrario; y lo concerniente a la adjudicación del 100% de su derecho.

ROSA ARÍN ROCA Y ROSA BRANCHAT ARÍN (Pascual Brnachat Febrer) (I.- 2277941 / F.- 13)

Establece, igual que la alegación anterior, una serie de consideraciones de carácter general relativas a caducidad, homogeneización, coste, etc, y otras de carácter específico sobre sus derechos, tales como, superficie de la parcela que manifiestan debe ser de 7.899m²; se produzca un resultado basado en el principio de superposición de fincas; y se solicita la indemnización por 150 almendros y árboles frutales, con una cantidad indemnizatoria de 19.350€.

En relación a la parte general de la alegación, nos remitimos a la contestación dada a la sra. Llorach Bayarri, anteriormente realizada.

En relación con la parte específica, en lo relativo a la superficie de parcela se ha computado la aportada por las afectadas; en relación con la adjudicación en superposición, ello no es posible al 100%, por lo que se ha ordenado al urbanizador y así se ha llevado a cabo, que la adjudicación se haga en parcelas lo más próximas posible a la inicial, y, si es posible, como determina la norma, superpuestas. En lo referente a la indemnización por elementos a destruir, el urbanizador no ha aportado la ficha de indemnizaciones, debiendo incorporar una ficha descriptiva del bien a demoler y su valoración. La indemnización deberá incorporarse al cuadro de liquidación, en cualquier caso, antes de su liquidación definitiva. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración. La nueva configuración de parcelas puede afectar a los elementos a destruir, pues sólo son indemnizables los que no puedan mantenerse por incompatibilidad con las obras de urbanización o por resultar recayentes en parcelas necesariamente no adjudicadas a su antiguo propietario.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE las cuestiones relativas a la superficie de parcela inicial; las que hacen referencia a la posibilidad de aproximar las parcelas de resultado; y, por último, al derecho que asiste al interesado a reclamar las indemnizaciones por aquellos elementos que deban destruirse en el proceso de urbanización.

JUAN MANUEL COLL FOIX (I.- 2275427+30 / F.- 24)

Establece, igual que la alegación anterior, una serie de consideraciones de carácter general relativas a caducidad, homogeneización, coste, etc, y otras de carácter específico sobre sus derechos, tales como, superficie de la parcela que manifiestan debe ser de 700m², en vez de 635m² y se produzca un resultado basado en el principio de superposición de fincas.

En relación a la parte general de la alegación, nos remitimos a la contestación dada a la sra. Llorach Bayarri, anteriormente realizada.

En relación con la parte específica, la superficie medida por los servicios técnicos del urbanizador ha sido de 640,70m², que se han incorporado al proyecto.

En relación con la adjudicación de parcela, la superposición de parcelas en el conjunto de propietarios no es posible llevarla a cabo en su totalidad. La adjudicación ha sido realizada en las proximidades del suelo original. Por otra parte, el ayuntamiento no ha realizado negociaciones con el afectado en el último proyecto presentado, puesto que éste no ha interpuesto nueva alegación ante el ofrecimiento del Ayuntamiento de negociar la ubicación con parcelas adjudicadas provisionalmente a éste.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE de acuerdo a la medición realizada por el urbanizador y la aceptación por parte del interesado de la última propuesta de adjudicación.

PASCUAL LLUCH PRESQUET (I.- 2275432+34 / F.- 51)

Alegación ya incluida en las contestaciones del P.R. de abril del 2007

ANSELMO FERRERES GARCÍA

Establece una serie de consideraciones de carácter general relativas a caducidad, homogeneización, coste, etc, y otras de carácter específico sobre sus derechos, tales como, adjudicación de la totalidad de su derecho en parcela única y aplicación del principio de superposición.

En relación a la parte general de la alegación, nos remitimos a la contestación dada a la sra. Llorach Bayarri, anteriormente realizada.

En relación a las cuestiones específicas, si bien el alegante ha transmitido la finca y ya no consta como interesado, cabe indicar que la adjudicación de sus derechos se ha realizado en su totalidad, eliminando compensaciones. Por otro lado, la finca original se encontraba en más de un 50% en suelo con destino dotacional público, por lo que no le es de aplicación el criterio de superposición, pero sí se ha realizado la adjudicación en finca o parcela única, evitando la disgregaciones.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, ya que sí se han respetado las consideraciones del interesado, salvo la de la superposición pues, en su caso, no resulta preceptiva.

VICENTE GUILLEM TORRES (I.- 2275457 / F.- 43)

Alega que la adjudicación no se ha realizado sobre su finca original, ni siquiera parcialmente.

La adjudicación sí se encuentra enclavada en el proyecto definitivo, básicamente, sobre la finca original.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, habiéndose modificado la adjudicación.

CRESCENCIA MORENO LOPEZ (I.- 2275410 / F.- 56)

Las alegaciones de la interesada hacen referencia a tres conceptos. En primer lugar, se discute el valor de las edificaciones a derribar que las evalúa en 209.872,16€, cuando en el cuadro de liquidación figuran 142.552,18€. En segundo lugar, se alega contra la distribución de cargas de urbanización, aduciendo que deben corregirse según tipologías. Por último, se alega contra la superficie de la finca. Se manifiesta que es de 2.064m2, cuando en el proyecto figuran 1.912m2.

En relación con el primer apartado de la alegación, este técnico carece de documentación suficiente para determinar el valor, ante la contradicción de valoraciones entre la interesada y el urbanizador. Deberá aportarse por el urbanizador documento individualizado de los elementos a indemnizar. La indemnización deberá incorporarse al cuadro de liquidación antes de su liquidación definitiva. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

En relación con la solicitud de modificación de criterios de reparto de cargas, el reparto se hace de acuerdo al derecho homogeneizado de cada propietario, por lo que no distingue entre tipologías, pues se trata de unidades de aprovechamiento, independientemente de cómo se transformarán posteriormente en cada tipología.

La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE la inclusión de la indemnización real que se determinará en el proceso de ejecución ante la situación en que queden las fincas de la interesada.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE lo relativo a la modificación de la distribución de cargas de urbanización y lo que hace referencia a la dimensión de la parcela original.

PATRICIO CORNELLES (I.- 2275415 / F.- 25a)

Alega el porcentaje de participación del interesado en la parcela original. Alega, también, contra la





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

valoración establecida en el P.R. para las compensaciones. El resto de alegaciones se consideran opiniones sobre el proceso que se está llevando a cabo.

Respecto del porcentaje de participación en el proindiviso original, el tema ya se ha solucionado en el P.R. definitivo.

Respecto de la valoración, efectivamente, se considera inadecuada. Habiéndose modificado por el urbanizador a 457,70€/m², se comprueba que básicamente es coincidente con el estudiado por los servicios técnicos municipales y que se estima en 440,93€/m², debiéndose modificar el cuadro a esta cantidad, salvo que se justifique adecuadamente.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE ambas cuestiones planteadas, recogiendo las mismas en el proyecto definitivo.

MARÍA PARÍS MARZÁ Y GREGORIO PARÍS MARZÁ (I.- 22754A2 / F.- 61)

Alega contra conceptos generales de la reparcelación, tales como la cantidad de suelo que se cede, o la no consideración para el reparto o valor del hecho de que determinadas fincas contribuyeran como urbanas y otras no.

Se alega, también, contra el hecho de que al hacer la reserva de aprovechamiento en su día a favor del Ayuntamiento para hacer el acceso a la piscina, se les prometiera edificar en el resto y eso no se ha cumplido.

Respecto de los dos primeros apartados debe aclararse que los procesos reparcelatorios derivan del planeamiento aprobado, la cantidad de suelo que se cede es el resultante de la aplicación estricta de los reglamentos que regulan el proceso. Por otra parte, el hecho de que determinadas fincas contribuyeran según el catastro de urbana o de rústica es una cuestión fiscal que, si bien debe derivarse de la situación urbanística real, no influye en el resultado de un proceso reparcelatorio.

En relación con la reserva de aprovechamiento que se realizó en su día, el Ayuntamiento ha reconocido tal reserva y el aprovechamiento correspondiente a ella se adjudica a su titular indiscutiblemente. El Ayuntamiento no pudo afirmar nunca que el resto de finca sería edificable, pues ello no es legal.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE.

HNOS. FLEQUE DRAGO (I.- 22754C2 / F.- 81)

La alegación hace referencia a la división de su finca original en dos partes, una de las cuales, con 77,00m² queda incluida en el ámbito del sector POVET. La segunda alegación hace referencia al bajo valor en que se estiman las compensaciones por pérdida de diferencias de adjudicación.

En relación con la primera alegación, el suelo externo al ámbito, aún siendo inferior a la parcela edificable, no puede formar parcela única con el suelo incluido en él, puesto que su clasificación es diferente y los sistemas de gestión son distintos. La suma del derecho que le corresponde en esta reparcelación y el aprovechamiento que le resta fuera del sector no permiten, tampoco, la formación de una parcela edificable. La finca externa al sector deberá completarse con medios ajenos a la reparcelación.

Respecto de la valoración, efectivamente, se considera inadecuada. Habiéndose modificado por el urbanizador a 457,70€/m², se comprueba que básicamente es coincidente con el estudiado por los servicios técnicos municipales y que se estima en 440,93€/m², debiéndose modificar el cuadro a esta cantidad, salvo que se justifique adecuadamente.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la solicitud de mantenimiento de una única finca con dos tipos de clasificación distinta. La finca externa al ámbito deberá completarse por medios ajenos a esta reparcelación.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE la cuestión relativa al valor a compensar. No obstante, los afectados se encuentran incluidos en un proindiviso en la parcela 81, en el que se materializan la totalidad de sus derechos, con el objeto de que, mediante la gestión del Ayuntamiento, puedan obtener el mejor precio posible.

HNOS. FORÉS EGEA (I.- 2277917 / F.- 37)

Establece una serie de consideraciones de carácter general relativas a caducidad, homogeneización, coste, etc. y otras de carácter específico sobre superficie de parcela y sobre la tipología y uso sobre el que se les realiza la adjudicación.

En relación a la parte general de la alegación, nos remitimos a la contestación dada a la sra. Llorach Bayarri, anteriormente realizada.

Respecto del resto de la alegación su contestación se encuentra realizada en el informe relativo al P.R. de abril de 2007, habiéndose aceptado parcialmente la superficie solicitada y el cambio de ubicación.

VICENTE PALAU URQUIZU (I.- 2277938+39+15+55+56+71+Co+C1 / F.- 58+59+60)

La alegación versa sobre la falta de justificación de los elementos a indemnizar por destrucción necesaria para ejecutar la urbanización.

Efectivamente, el urbanizador deberá aportar la relación y valoración justificada individualizadamente de los elementos que se encuentren en tal situación. La indemnización deberá incorporarse al cuadro de liquidación antes de su liquidación definitiva. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE en el sentido de la necesidad de introducir una relación y valoración individualizada de bienes a destruir en el proceso.

LUISA MARÍA LLORENS VARO (I.- 22754A3 y A5 / F.- 50)

La alegación es similar a la realizada al último proyecto presentado, por lo que la contestación figura en el informe sobre alegaciones del P.R. de abril de 2007.

LEONOR GARCÍA SALES

La alegación es similar a la realizada al último proyecto presentado, por lo que la contestación figura en el informe sobre alegaciones del P.R. de abril de 2007.

ROMEO PIÑANA LORES, ROMEO PIÑANA PELLICER, ANTONIA PELLICER RUIZ Y ROSA M^a PIÑANA PELLICER (I.- 2277958 / F.- 66)

La alegación es similar en su parte general a la planteada por Carmen Llorach Bayarri. En su parte específica, los interesados alegan que su parcela se adjudique sobre su parcela original y con el 100% de derechos que les corresponden.

En relación con la parte general de la alegación me remito a lo contestado a la alegación de la sra. Llorach Bayarri.

En lo relativo a la parte específica, la propuesta definitiva de reparcelación, que recoge la alegaciones al P.R. de abril de 2007, ha adjudicado el 100% de los derechos del alegante en parcela sobre su parcela original.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE en relación con los derechos del alegante y la ubicación de su parcela.

ROMEO PIÑANA LORES, ROMEO PIÑANA PELLICER, ANTONIA PELLICER RUIZ Y ROSA M^a PIÑANA PELLICER (I.- 2277958 / F.- 66)

La segunda alegación que presentan los alegantes hace referencia a la superficie de su parcela inicial y se encuentra ya contestada en el informe al P.R. de abril de 2007, en el que se recogen las pretensiones de los





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

alegantes.

FRANCISCA FERRER FOIX (Hnos. Ferrer Foix) (I.- 2277944 / F.- 28)

La alegación es similar a la realizada al último proyecto presentado, por lo que la contestación figura en el informe sobre alegaciones del P.R. de abril de 2007.

CONCHITA BAYARRI LORES (I.- 2277913 / F.- 81)

La alegación hace referencia al bajo valor en que se estiman las compensaciones por pérdida de diferencias de adjudicación.

Respecto de la valoración, efectivamente, se considera inadecuada. Habiéndose modificado por el urbanizador a 457,70€/mth, se comprueba que básicamente es coincidente con el estudiado por los servicios técnicos municipales y que se estima en 440,93€/mth, debiéndose modificar el cuadro a esta cantidad, salvo que se justifique adecuadamente.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE la cuestión relativa al valor a compensar. Los afectados se encuentran incluidos en un proindiviso en la parcela 81, en el que se materializan la totalidad de sus derechos, con el objeto de que, mediante la gestión del Ayuntamiento, puedan obtener el mejor precio posible.

FRANCISCO ROIG GARCÍA (I.- 2277930 / F.- parte de 40)

La alegación es similar a la realizada al último proyecto presentado, por lo que la contestación figura en el informe sobre alegaciones del P.R. de abril de 2007.

ANTONIO LLORACH ESTELLER (Servicios Urbanos Benicarló, S.L.; Servicios Inmobiliarios Benicarló, S.L.; Edificio Brisamar, S.L.) (I.- 22754A7+2274947 / F.- 67)

La alegación es similar a la realizada al último proyecto presentado, por lo que la contestación figura en el informe sobre alegaciones del P.R. de abril de 2007.

FRANCISCA SORIANO BALLESTER (I.- 2277943 / F.- parte de 76)

La alegación versa sobre cuestiones generales de tipo conceptual como, diseño de viales en la alternativa técnica, coeficientes de homogeneización ya establecidos y aprobados, repartición en base a tipologías edificatorias, obviando otros criterios de ubicación. Específicamente, se alega reclamando la indemnización por una edificación existente en la parcela del alegante, así como por aparecer compensaciones dinerarias en su adjudicación, rechazándolas. Por último, se hace referencia a la reserva de aprovechamiento que se realizó en su día a favor de la alegante con objeto de la transmisión al dominio público del actual vial de acceso a la piscina.

En relación con los conceptos generales, no es objeto este informe de análisis de las bondades de los instrumentos de gestión y sus mecanismos homogeneizadores, como tampoco lo es de las cualidades técnicas del planeamiento en vigor.

Sí se debe analizar la cuestión de la indemnización por destrucción de edificación existente. Se alega que su estado es debido a su situación de "fuera de ordenación". La edificación a la que se refiere el alegante es una antigua construcción residencial en ruina y, por lo tanto, su valoración es nula. Su situación no deviene del estado de "fuera de ordenación", pues existen otras edificaciones en el ámbito y se encuentran en perfecto estado. La situación de ruina deviene de la falta de conservación del inmueble y su abandono.

En relación con las compensaciones dinerarias, el P.R. definitivo que recoge las alegaciones del P.R. de abril de 2007 ha eliminado tales compensaciones para la parcela de la alegante, adjudicándole el 100% de su derecho.

Por último, el proyecto sí ha tenido en cuenta la reserva de aprovechamiento que se solicita, pues en el cómputo de la parcela original se incluye el suelo que provocó tal reserva.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE la eliminación de compensaciones dinerarias, adjudicando el 100% del derecho.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la pretensión de ser indemnizadas por el edificio existente en ruina, así como la aseveración de que no se ha incluido la reserva de aprovechamiento.

ALFREDO FOIX FERRER (Jaime Ferrer Vizcarro y Antonia Meseguer Ramón)
(I.- 2277906 + 16 / F.- 29)

La alegación es similar a la realizada al último proyecto presentado, por lo que la contestación figura en el informe sobre alegaciones del P.R. de abril de 2007.

FERNANDO LADRÓN JIMÉNEZ Y CARMEN RAMÓN ALBIOL (I.-2277936 / F.- 46)

La alegación hace referencia a la forma de la parcela solicitando que ésta, a tenor de lo descrito en la solicitud, que se proporcione.

La propuesta definitiva adjudica al interesado una parcela de aproximadamente 15,00m de fachada por 28,00m de fondo, resultando perfectamente regular y de fácil aprovechamiento.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, habiéndose modificado la forma de la parcela.

VICENTE PRATS LLUCH (I.-2275433 / F.- 71)

El alegante solicita que su parcela sea recayente a dos calles, ya que es la más grande de las que se encuentran en el ámbito en la que se ubica.

El alegante no tiene en cuenta que su parcela es parte de una única parcela, junto con otras dos, que el proyecto ha dividido y, por lo tanto, la parcela total sí recae a dos o más calles. No obstante, se ha modificado la distribución final, de manera que el conjunto de propietarios de la parcela iniciales 2275433 y 2275432 y 34, todas incluidas en la misma manzana, resulten con una adjudicación tanto en usos, como en distribución, equilibrada.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE teniendo en cuenta que en la redistribución se ha procurado dotar de equilibrio entre las parcelas iniciales mencionadas.

CHAU GONZÁLEZ Y CHAU SALVADOR (I.- 2275456, 56a, 56b, 56c / F.- 2)

La alegación es similar a la realizada al último proyecto presentado, por lo que la contestación figura en el informe sobre alegaciones del P.R. de abril de 2007.

ANTONIO SÁNCHEZ ABAD (SOLASA,S.L.) (I.- 2277922, 23 y 40 / F.- 4)

La alegación es similar a la realizada al último proyecto presentado, por lo que la contestación figura en el informe sobre alegaciones del P.R. de abril de 2007.

INVERSIONES SEQUIOL, S.L.

No se trata de una alegación puramente dicha, sino de un documento de manifestación de la elevación a público de sendos convenios de cesión al Ayuntamiento de suelo con reserva de aprovechamiento.

JUAN BAUTISTA PELLICER SEGARRA (I.- 2275431 / F.- 21)

La alegación se basa en cinco puntos. El primero menciona la titularidad de su finca, que figura en el proyecto a nombre de Centelles Della. La segunda parte hace referencia a una diferencia entre el derecho y el techo adjudicado, a la cual no piensa renunciar el alegante. En tercer lugar, se manifiesta la indefensión producida por no describirse los elementos que se referencian como indemnizables. Se manifiesta, igualmente, contra el incremento de costes de urbanización que se han reflejado en el cuadro. Por último, se opone a la cesión del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento al urbanizador a cambio de la compensación dineraria.





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

En relación al primer punto, ya se ha subsanado el error de titularidad.

En relación al segundo, la adjudicación es correcta en términos de aprovechamiento. El alegante confunde el techo real con el homogeneizado o unidades de aprovechamiento a las que tiene derecho. Entre ambas cantidades existe identidad si se efectúa el cálculo. El techo real en la tipología adjudicada, residencial extensiva, está afectado por un coeficiente de homogeneización de 1,10.

En tercer lugar, efectivamente no aparecen los elementos a indemnizar y es obligación del urbanizador describirlos individualizadamente. No obstante, los elementos que afectan a esta parcela se encuentran descritos en el convenio con el Ayuntamiento y se han incorporado en la cuenta de liquidación con un valor de 42.233,91€.

Respecto de los costes de urbanización, el urbanizador, como así manifiesta el alegante, no podrá modificar los costes aprobados, salvo retasación de cargas, y así deberá figurar en el documento definitivo.

Por último, la cesión del aprovechamiento municipal al urbanizador a cambio de compensación económica, vinculada, lógicamente, al patrimonio municipal de suelo, es una posibilidad establecida en la legislación vigente. No obstante, el Ayuntamiento no ha autorizado al urbanizador a realizar tal compensación, ni se ha establecido el importe definitivo, por lo que mientras no sea así, el ayuntamiento deberá figurar como titular de las parcelas sobre las que radica el excedente de aprovechamiento el Ayuntamiento.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE lo relativo a la titularidad; el derecho a conocer los elementos indemnizables y su forma de cálculo; la no posibilidad de incremento de costes de urbanización, sin retasación de cargas; y la adscripción, hasta que sea autorizado, en su caso, al Ayuntamiento de las parcelas sobre las que radica el excedente.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la cuestión relativa a la diferencia entre el aprovechamiento al que se tiene derecho y el adjudicado, pues es coincidente.

HERMANAS LORIENTE FORÉS (I.- 2275459 / F.- 54)

La alegación es similar a la realizada al último proyecto presentado, por lo que la contestación figura en el informe sobre alegaciones del P.R. de abril de 2007.

JACINTO FERRER FOIX (Hnos. Ferrer Foix) (I.- 2277944 / F.- 28)

La alegación se refiere a cuatro puntos. El primero se pregunta si las alegaciones anteriores se han anulado o retirado, pues no se le ha notificado resolución. El segundo, hace referencia a la ubicación de su parcela de resultado. El tercero, se refiere a las indemnizaciones. El cuarto manifiesta su interés por la modificación de las condiciones de ordenación.

En relación al primero, las alegaciones que hacen referencia al documento que se está trabajando, u otros de los que deriva, han sido analizadas y serán contestadas junto al informe de alegaciones del documento de abril de 2007, sin que el momento de su contestación reste validez al proyecto.

En relación al segundo apartado, la adjudicación se lleva a cabo de acuerdo con el artículo 90 RGU (RD3288/1978) por disponer de una vivienda en la parcela y estar ésta habitada. Se le ha ofrecido adjudicación de acuerdo a toda su reivindicación, pero para ello hay que incumplir el artículo 90 el RGU, como ya se ha comentado, y una consecuencia lógica de ello sería, con objeto de no cargar sus indemnizaciones sobre los demás propietarios en contra de lo que expone tal artículo, la renuncia a la indemnización por la edificación, puesto que esto es lo que se interpreta como objetivo de tal artículo. Sin embargo, el alegante no manifiesta su disposición.

En relación con las indemnizaciones, como alegación tercera, la indemnización por la casa no es posible de acuerdo con el artículo ya mencionado. El resto de indemnizaciones que se deriven de su imposibilidad de

mantenimiento, que deberán ser las estrictamente legales, podrán incorporarse al cuadro en cualquier momento del proceso, debiéndose individualizar y ser sometidas a valoración contradictoria.

La cuarta alegación no hace referencia a cuestiones del Proyecto de Reparcelación.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE, salvo lo referente a las indemnizaciones, debiendo el urbanizador atenerse a lo contestado en ésta y otras alegaciones similares.

ANA TERESA PELLICER VERGE Y AGUSTÍN ESTELLER RAMÓN (I.- 2275411+63+13+65 / F.- 63+65)

Las cuestiones alegadas en el escrito presentado se solventan en el informe correspondiente a las alegaciones hechas al P.R. de abril de 2007.

No obstante ello, alega que al tratarse de un proindiviso, las adjudicaciones deberían ser idénticas en superficie y tipologías. La ruptura de indivisos es posible mediante el proceso reparcelatorio y la adjudicación en diferentes tipologías de cada uno de antiguos copropietarios se lleva a cabo con objeto de agrupar pequeñas fincas, lo que no sería posible de la forma en que lo solicita el alegante.

JUAN ANTONIO FERRER I FOIX (Hnos. Ferrer Foix) (I.- 2277944 / F.- 28)

Las alegaciones presentadas son similares a las presentadas por la copropietaria Francisca Ferrer Foix y que se reproducen en las presentadas al proyecto de abril de 2007, por lo que a la contestación a la misma me remito.

JOSÉ ENRIQUE O'CONNOR MIQUEL (I.- 2277905 / F.- 10)

La alegación es similar a la realizada al último proyecto presentado, por lo que la contestación figura en el informe sobre alegaciones del P.R. de abril de 2007.

ROSA CASTILLO SANZ (I.- 22754C3 / F.- 81)

Solicita la adjudicación en proindiviso de parcela, ya que no es propietaria de parcela original suficiente para obtener parcela mínima.

El documento definitivo ha recogido tal pretensión.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE

REPARCELACIÓN ABRIL 2007

e ha procedido a dar audiencia sobre el último documento de reparcelación presentado en abril de 2007, al que se han presentado una serie de alegaciones que se pasan a informar.

JOSEFINA ARNAU SENAR (Heredera de Hnos. Arnau Martínez) (I.- 2275460+68 / F.- 5)

La alegación versa sobre la irregularidad de la parcela adjudicada, la nº5 del documento.

También se hace referencia a la edificación existente en la misma, que no ha sido reflejada en el cuadro de indemnizaciones.

Se ha procedido a regularizar la parcela en el documento definitivo, adjudicando una completamente regular.

El urbanizador deberá incorporar, si procede, una ficha descriptiva del bien a demoler y su valoración. La indemnización deberá incorporarse al cuadro de liquidación, en cualquier caso, antes de su liquidación definitiva.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE.

EVA FIBLA LLUCH(Representa a Antonia Lluch Vallés) (I.- 2277957 / F.- 52)

La alegación hace referencia a un posible error en la descripción de la titularidad de las fincas de resultado. En caso contrario, alega que si la finca de resultado es la nº52, ubicada en zona terciaria,





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

manifiesta su oposición al haberse alejado de la finca original (2277957)

La adjudicación al Ayuntamiento de la zona terciaria resulta, actualmente, un objetivo de éste, permitiendo con ello, el traslado de los actuales adjudicatarios a suelos más próximos a su parcela original.

La adjudicación de parcela de resultado superpuesta a la original no es de aplicación en este caso por estar afectada la parcela original en más de un 50% de su superficie por espacios destinados a uso y dominio público.

Se adjudica, no obstante, a la interesada una parcela residencial en la ubicación más próxima posible a su original, en zona de edificabilidad extensiva, ya que la superficie original no resulta suficiente para obtener parcela mínima en la zona residencial intensiva.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE la alegación en el sentido de adjudicar parcela más próxima a su finca original.

ANTONIO JUAN GARCÍA FLORES (I.- 22754A6 / F.- 81)

La alegación se refiere a una apreciación por parte del propietario de una inexactitud en relación al porcentaje de adjudicación de sus derechos en la finca nº81. Considera el alegante que existe un error entre el porcentaje adjudicado en un proindiviso, 10,49%, y los m2 de parcela adjudicados.

Por otro lado, alega que le resta una parcela en suelo urbano, segregada de la afectada por el sector Povet, recayente al espacio de patio interior libre, pero de uso privativo, de la manzana M9. Debido a ese uso privativo, la parcela restante, por lo tanto, carece de acceso. El alegante solicita sea solucionado tal problema.

Por último, solicita que sea el propio Ayuntamiento quien gestione la trasmisión de la parcela 81 facilitando así la resolución del proindiviso.

En relación con la primera parte de la alegación, se ha comprobado la concordancia de m2t con el porcentaje de proindiviso que le corresponde en la parcela 81 y es correcto. El alegante confundía m2s con m2t.

En relación con la segunda parte de la alegación, efectivamente, existen parcelas recayentes al patio de manzana de la M9 que no disponen de acceso. Deberá inscribirse una servidumbre de paso o figura jurídica análoga que permita acceso a las parcelas que se encuentran en la parte trasera del bloque recayente a Méndez Núñez. Por parte de este técnico se propone que el planeamiento recoja el uso público de este espacio, independientemente del uso que se pueda dar al subsuelo de manera que se solventen los problemas de acceso y vistas de los bloques a él recayentes.

Respecto de la gestión de la parcela 81, es opinión de este técnico que, puesto que la solución de adjudicar el proindiviso ha sido una propuesta municipal, el Ayuntamiento debería facilitar su gestión.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE el apartado referente a la no coincidencia de superficie y porcentaje, por ser éste correcto y sí existir tal coincidencia.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE lo relativo a la necesidad de resolver el acceso al resto de parcelas ubicadas en la parte trasera del bloque recayente a Méndez Núñez a través del patio interior de la manzana M9, proponiéndose su uso público en superficie.

**JUANA Y JOSÉ FRANCISCO LLUCH ARNAU (Herederos de Hnos. Arnau Martínez)
(I.- 2275460+68 / F.- 5)**

La alegación es idéntica a la realizada por Josefina Arnau Senar y la contestación resulta, por lo tanto, equivalente.

**SANTIAGO DAVID RODA MARTÍNEZ (RESIDENCIAL RATLLAMAR, S.L.)
(I.- 2277920+17+21 / F.- 30+31)**

La alegación se divide en tres apartados. El primero hace referencia a la improcedencia de haber considerado titular de 1.300m² de suelo inicial (parte de las parcelas 2277920 y 21) a Construye Flos, S.L. y a los hermanos Flos Ruiz, puesto que ha recaído sentencia judicial que resuelve el contrato de compraventa que estos titulares hicieron de la finca de Anselmo Ferreres.

Se alega, también, que en el caso de resultar favorable a sus intereses el reconocimiento de la titularidad de la finca inicial, se produzca la concentración de fincas de resultado.

Se alega contra la improcedencia de dar audiencia del Proyecto de Reparcelación, sin haber contestado las alegaciones presentadas con anterioridad.

Solicita, también, la adjudicación de parcelas actualmente adjudicadas al Ayuntamiento para compensar desequilibrios que alega el interesado.

Por último, el alegante reitera alegaciones anteriores en el siguiente sentido:

- La cuenta de liquidación ha incrementado el coste de urbanización.
- Deben replantearse los coeficientes de homogeneización.
- Proliferan parcelas con mucho fondo y poca fachada, lo que provoca la necesidad de incrementar sobre ellas el coste de urbanización por viales interiores.
- Solicita que se defina la privacidad o publicidad de los patios de manzana.

En relación, en primer lugar, a la improcedencia del trámite de audiencia, es opinión de este técnico que la audiencia facilita la tramitación del procedimiento, una vez ya han sido analizadas las alegaciones de exposiciones anteriores, que serán contestadas junto a este documento, sin que el momento de su contestación reste validez al proyecto.

En segundo lugar, respecto de la adjudicación como titular de la familia Flos en parte de las parcelas iniciales, que debe rectificarse según sentencia judicial, este técnico municipal entiende que deberá tenerse como titular inicial aquel que figure en el Registro de la Propiedad.

En el caso de confirmarse respecto de dicha titularidad, lo alegado, aunque en la legislación aplicable al presente proyecto, LRAU y RGU(3288/1978) no resulta aplicable el principio de concentración, a la vista de peculiaridad del caso, se propone la concentración de las parcelas en la nº30. Dicha parcela se encuentra colindante con la parcela 82b, del Ayuntamiento, por lo que podría ampliarse en sustitución de la 31, que se adjudicará al Ayuntamiento con la numeración 82m, para adjudicar el aprovechamiento que le corresponde a la inicial parte litigiosa de la 2277920 y 21.

En relación con el ofrecimiento que realizó el Ayuntamiento de utilizar parcelas municipales para adjudicar parcelas a propietarios que permitiera resolver determinados problemas, tal ofrecimiento se realizaba para utilizar estas adjudicaciones como elementos disponibles para el objetivo enunciado, no para que cada propietario pudiera elegir la parcela que le interesara, pues, evidentemente, no existe tal capacidad de oferta municipal.

Por último, en relación con los cuatro apartados del último punto de la alegación, cabe indicar:

El coste de urbanización, mientras no se autorice otra cosa por parte del Ayuntamiento, debe ser el aprobado junto al programa, con deducción de la menor vialidad que supuso el primer Estudio de Detalle, de acuerdo con el criterio que mantuvo el Pleno de la Corporación.

Los coeficientes de homogeneización se plantearon en el Plan Parcial. Si bien, los mismos podrían ser hoy día modificados en el Proyecto de Reparcelación, como se indica en la nueva legislación urbanística y sus reglamentos, no se produce una justificación suficiente para realizar tal cambio, resultando el mismo, en estos momentos, absolutamente contraproducente para el proceso urbanístico que se está culminando.





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

Respecto de la forma de determinadas parcelas, ésta devienen del propio planeamiento y al no estar regulada en forma la edificación definitiva sobre las mismas la reparcelación debe adjudicar parcelas sobre las que el propietario deberá, si le interesa, realizar la urbanización privada que considere conveniente. En caso contrario, se estaría limitando la libertad de edificación del ámbito en las manzanas de edificación extensiva, predeterminando la tipología, forma y situación de cada edificación, cosa de la que se ha huido en la definición de este Plan Parcial.

En relación con la titularidad de las parcelas libres interiores de manzana, estos espacios son privados y se han adjudicado a las parcelas edificables colindantes de forma que dé un resultado coherente.

Por todo ello, SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE las cuestiones relativas a la solicitud de nulidad por improcedencia de la audiencia concedida; la que se refiere a la adjudicación a elección del afectado de parcelas municipales, pues ello resultaría imposible dada la reducida capacidad de ofrecimiento de parcelas por parte del Ayuntamiento; la que hace referencia a la modificación de los coeficientes de homogeneización, por no encontrarse justificación suficiente y producir quebrantos desproporcionados en el procedimiento que está culminando; respecto de la forma de las parcelas, pues no se considera que ello afecte a la edificación posible; y, por último, sobre la titularidad de los patios de manzana, pues dicha titularidad figura en los documentos del proyecto.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE aquello que hace referencia a la titularidad de la parcela reclamada, según afirman, por sentencia judicial, en el sentido de que el titular final debe ser el que figure inicialmente en el Registro de la Propiedad. También en lo relativo a la concentración de adjudicación por resultar coherente en el caso en que nos encontramos. Por último, también debe aceptarse y así debe figurar en el cuadro de liquidación que el coste de urbanización quede ajustado a las cantidades aprobadas por el Pleno, sin que se pueda proceder a su modificación sin autorización municipal.

MARÍA FORÉS BAYARRI (I.- 2275448 / F.- 36)

Alega la propietaria que siendo titular de la parcela inicial 2275448 y pudiendo adjudicarle parcela superpuesta, se le ha adjudicado la número 36, ajena a su posición inicial.

Existiendo la posibilidad de adjudicarle la parcela de resultado sobre su original, tal cambio no resulta incompatible con la propuesta presentada.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, adjudicándole una parcela equivalente en derecho al que le corresponde en la esquina calle del Port con la calle 4ª del POVET

NIEVES CENTELLES DELLA (I.- 2275431+35 / F.- 20)

Alega que es propietaria de dos parcelas, parte de la 2275431 y 2275435, frente al mar. Ahora la adjudicación se realiza en la parte posterior del bloque recayente a la avenida Marqués de Benicarló, no estando de acuerdo con ello.

La alegante dispone de sus parcelas en zonas destinadas a suelo terciario y suelo con destino público en más del 50% de su superficie. Por lo tanto, no existe procedencia de aplicación de regla de superposición, resultando, a mi entender, correcta la adjudicación realizada.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE.

AGUSTÍN ESTELLER RAMÓN (I.- 2275411+63+13+65 / F.- 63+65)

Solicita ampliación de plazo por no encontrar la ficha de su parcela.

La finca que le corresponde al interesado es la 2275411, 63, 13 y 65 habiéndosele adjudicado en proindiviso junto a otros dos la finca nº65 y también la nº63, que posteriormente alega que existe error y se resuelve favorablemente.

HERMANAS LORIENTE FORÉS (I.- 2275459 / F.- 54)

Alegan que la parcela que se les ha adjudicado no responde a sus pretensiones.

La parcela adjudicada no se ubica sobre la original, pudiendo haberlo hecho de forma racional. Por lo tanto se procede a su modificación de acuerdo con la solicitud presentada.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, trasladando la parcela de resultado a la manzana M5.

PASCUAL BAYARRI FEBRER (I.- 2275435+37 / F.- 8)

Alega que a parcela 2277935 y 37, de 2.005,49m², no coincide con la medición llevada a cabo por técnico competente.

La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE

JUAN MASIP FABREGAT (I.- 2275444 / F.- 47)

Alega que es propietario de la parcela 2275444 y que su dimensión es 1.560m² y no de 1.491m².

Alega que la forma de la parcela adjudicada, la 47 es irregular, lo que limita su construcción.

Alega que se ubica detrás de los edificios construidos y que ello no es bueno para su parcela.

La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

La irregularidad de la parcela no limita la edificabilidad posible al tratarse de edificación aislada. No obstante, se ha procurado, en la medida de lo posible, en la adjudicación modificada regularizar espacios rectangulares en el interior de la parcela y aproximarla a su original.

Por último, la alegación respecto de la ubicación no se sostiene por cuanto la parcela original ya se encontraba ubicada en la parte trasera de las edificaciones recayentes a la avenida Marqués de Benicarló.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la alegación presentada.

CRESCENCIA MORENO LOPEZ (I.- 2275410 / F.- 56)

La alegación es una condena general del proceso de adjudicación.

No se hace referencia a puntos concretos de la reparcelación que puedan ser estudiados.

ANTONIO LLORACH ESTELLER (Servicios Urbanos Benicarló, S.L.; Servicios Inmobiliarios Benicarló, S.L.; Edificio Brisamar, S.L.) (I.- 22754A7+2274947 / F.- 67)

La alegación reproduce alegaciones de exposiciones anteriores y se basa en:

Caducidad del Programa.

Estudio de Detalle no garantiza la condición de solar de todas las parcelas resultantes.

Costes de urbanización incorrectos por no haberse ajustado al mandato del Pleno en relación con la reducción de costes derivada del Estudio de Detalle.

No se refleja el compromiso del Ayuntamiento de aportar cantidades económicas que redujeran costes de urbanización a los propietarios.

Cuestiona los coeficientes de homogeneización.

Alega contra la adjudicación no autorizada de suelo al urbanizador.

Alega contra la forma de determinadas parcelas.





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

Alega contra la superfície inicial computada 587m², debiendo computarse, según afirma, 738,31m²

Alega contra la ubicación por desplazamiento de la parcela inicial 22754A7, que ha pasado de estar colindante con parcelas propias fuera del ámbito, a la zona recreativa.

Por último, se alega que debe producirse el principio de concentración de parcelas adjudicadas.

En contestación a todo ello, se establece lo siguiente:

La caducidad del programa solicitada no produce beneficios para el interés público en relación con la situación actual. El Ayuntamiento considera más conveniente para los intereses municipales la prosecución del expediente. Las razones del incumplimiento de plazos son, también, parcialmente responsabilidad municipal.

En relación con que el E.D. no garantiza el cumplimiento de la condición de solar del conjunto de las parcelas, no es éste el documento de planeamiento que debe llevar a cabo esta función. Todas las parcelas establecidas en el P.R. obtendrán la condición de solar en desarrollo de la urbanización, sin que el planeamiento limite el tamaño máximo de las mismas. Otra forma de parcelar hubiera limitado la libertad de implantación, tipología y forma de las edificaciones a construir, cosa que se desechó por parte del Ayuntamiento y de los propietarios al principio del proceso.

El coste de urbanización, mientras no se autorice otra cosa por parte del Ayuntamiento, debe ser el aprobado junto al programa, con deducción de la menor vialidad que supuso el primer Estudio de Detalle, de acuerdo con el criterio que mantuvo el Pleno de la Corporación. En relación con la aportación municipal que se asegura se comprometió por parte de la Corporación, no constituye un aspecto que deba resolver el P.R.

Respecto de los coeficientes de homogeneización, éstos ya se plantearon en el Plan Parcial. Si bien, los mismos podrían ser hoy día modificados en el Proyecto de Reparcelación, como se indica en la nueva legislación urbanística y sus reglamentos, no se produce una justificación suficiente para realizar tal cambio, resultando el mismo, en estos momentos absolutamente contraproducente para el proceso urbanístico que se está culminando.

En relación con las adjudicaciones que se aplica el urbanizador respecto de los excedentes que corresponden al Ayuntamiento, éstos deberán adjudicarse a la administración mientras ésta no autorice otra cosa.

Respecto de la forma de determinadas parcelas, ésta devienen del propio planeamiento y al no estar regulada en forma la edificación definitiva sobre las mismas, la reparcelación debe adjudicar parcelas sobre las que el propietario deberá, si le interesa, realizar la urbanización privada que considere conveniente. En caso contrario, se estaría limitando la libertad de edificación del ámbito en las manzanas de edificación extensiva, predeterminando la tipología, forma y situación de cada edificación.

En relación con la superficie inicial de la parcela, los servicios técnicos del urbanizador han comprobado que la misma tiene, en el ámbito de actuación, 767,00m², corrigiéndose tal dato respecto de la inicial utilizada.

Respecto de la adjudicación de la parcela resultante de la 22754A7, se ha modificado tal adjudicación ubicándola junto a las propiedades del alegante en suelo urbano.

Respecto de la adjudicación correspondiente a la parcela 2277947, que en la actualidad se adjudica en proindiviso en la parcela 81, no existe inconveniente en modificar la adjudicación unificándola junto a la 67, en detrimento de la 82h-2, que pertenece al Ayuntamiento y cuyo derecho se materializaría en el proindiviso de la parcela 81. La adjudicación correspondiente a este derecho ha pasado a aumentar la parcela municipal nº82c

A la vista de todo ello, SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE los relativo a la solicitud de caducidad por

resultar inoportuna e improcedente; la improcedencia de las parcelas establecidas por el E.D. por considerarse el mismo correctamente desarrollado; la necesidad de modificar los coeficientes de homogeneización, por estar definidos en el planeamiento y no resultar suficientemente justificada tal acción; respecto de las formas de determinadas parcelas, por lo enunciado en la explicación de la alegación y por no oponerse tal forma a ninguna prescripción de planeamiento.

Por otra parte, SE INFORMA FAVORABLEMENTE lo relativo a la necesidad de ajustar el coste de urbanización a lo establecido por el Pleno Municipal; en lo que se refiere a la autoadjudicación de parcelas provenientes del excedente al urbanizador. Éstas deberán adjudicarse al Ayuntamiento, mientras éste no autorice lo contrario; en relación con la superficie de la parcela inicial 22754A7, que se establece en 767,00m², aunque se rechaza la medición aportada por el interesado; por último, respecto de la adjudicación de las parcelas por concentración, así como el respeto a la colindancia con parcelas externas al ámbito, habiéndose modificado el plano de parcelas adjudicadas en ese sentido, quedando el Ayuntamiento como adjudicatario de la parte proindivisa de la parcela 81 que se había adjudicado al alegante, pasando dicho aprovechamiento a la finca 82c



MARÍA PARÍS MARZÁ

Solicita la anulación del Proyecto de Reparcelación. No establece alegaciones concretas, salvo la de la de comentar que no se han contestado aún las alegaciones a anteriores proyectos.

Las contestaciones al Proyecto de Reparcelación, en su conjunto, se realizan en el presente documento en el que se recogen los cambios aceptados que se aprobarán definitivamente.

HERMANAS CORNELLES SORIANO (I.- 2275415+16 / F.- 25a+25b)

Alegan que son propietarias el 50% de la parcela 25a, y así consta en el PR. Alegan, por lo tanto, que son propietarias de las indemnizaciones que correspondan a los bienes incluidos en dicha parcela.

Efectivamente, en mi opinión deberían ser acreedoras del 50% de la indemnización que se le ha atribuido en exclusividad al sr. Patricio Cornelles. Sin embargo, no se detectan obras indemnizables en la parcela original.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE en el caso de que deban indemnizarse bienes a destruir.

ANTONIO Y M^a CARMEN FOIX SORLÍ (I.- 2275423+24+25+26+29 / F.- 33)

La alegación se basa en que en el cuadro de liquidación y en el plano de parcelas adjudicadas figura una parcela adjudicada al urbanizador en pago en terrenos de los costes de urbanización que corresponden al afectado, sin que nada se haya pactado al respecto.

El urbanizador no ha demostrado que se haya alcanzado un acuerdo para realizar el pago en metálico, por lo que la parcela 33-U deberá ser adjudicada al que ostenta los derechos iniciales y el coste de urbanización será asumido por éste en su integridad.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE.

PASCUAL LLUCH PRESQUET (I.- 2275432+34 / F.- 51)

En primer lugar se alega contra la superficie de parcela, manteniendo que son 4.602m² y no 4.562m² que constan en el proyecto.

En segundo lugar, alega que las adjudicaciones recibidas por el interesado, tanto en posición, como en tipología no resultan equitativas en relación con el conjunto de sus vecinos, propietarios de parcelas finales 69, 70 y 71, por lo que solicita un reparto más equilibrado, tanto en posición, como en tipología repartiendo equitativamente el suelo residencial y el terciario en el conjunto de propietarios mencionados.

La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

Todos los propietarios mencionados provienen de la misma zona inicial, siendo la parcela original de los



**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

mismos, salvo la del alegante, única, la 2275433. Por tanto, no parece lógica la adjudicación de parcelas recayentes a dos calles para todas las partes de una misma parcela inicial, como solicitó uno de sus cotitulares, que se divide y dejar en peor posición la parcela del propietario que no participa del conjunto inicial. Idéntica situación sucede con la parte de suelo terciario que se adjudica, en el sentido que debería haberse repartido de modo proporcional al partir de situaciones iniciales similares.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la modificación de superficie inicial.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, en el sentido de equilibrar las parcelas de resultado 51, 69, 70 y 71, por partir de situaciones similares.

M^a FRANCISCA SORIANO BALLESTER (I.- 2277943 / F.- 76)

Solicita la modificación de la forma de la parcela 76c o su sustitución por la 82b del Ayuntamiento.

En opinión de este técnico municipal, la parcela 76c, al tratarse de una parcela para tipología residencial aislada, puede perfectamente ser base de la edificación prevista.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE.

MANUEL ARÍN GARCÍA (I.- 2277925+26+27+27+30+32 / F.- 40)

Alega que las parcelas adjudicadas anteriormente a José García Pastor y Hnos. García Sales han sido en la última propuesta adjudicadas a Francisco Roig García, sin que se hayan explicado los motivos y solicitan la reversión a la situación titular anterior.

En principio, deberá mantenerse el criterio de identidad entre la titularidad registral inicial y la adjudicación con el objeto que en el documento administrativo no se produzcan transmisiones encubiertas.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, no en el cambio de titularidad, sino en la necesidad de que exista identidad entre el titular registral y el adjudicatario final. En cualquier caso, deberá figurar en el documento administrativo que se derive del proyecto aprobado la titularidad que proceda del título registral, salvo que exista documento legalmente válido para realizar el cambio.

PILAR GARCÍA SALES (I.- 2277925+26+27+27+30+32 / F.- 40)

La alegación es exactamente igual que la anterior del Sr. Arín

FRANCISCO BRAU CLIMENT (Ana Forés Fuster) (I.- 2277934 / F.- 14)

Alega que su parcela mide 1.997,89m² y no 1.913,00m².

Alega que su parcela tiene poca fachada y mucho fondo.

Alega que la calle no tiene salida.

La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

La parcela nº14 adjudicada resulta ser una parcela perfectamente proporcionada.

Se ha modificado el vial de acceso eliminando el fondo de saco y aumentando su anchura a 10m.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE, en lo que hace referencia a la superficie de parcela y la forma de la finca de resultado.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE la solicitud de desaparición del fondo de saco.

PIÑANA PELLICER – PIÑANA LORES – PELLICER RUIZ (I.- 2277958 / F.- 66)

Alega que su finca original (2277958) tiene 2.966,32m² y no 2.610,00m². Aporta medición técnico competente y afirma que la finca está perfectamente delimitada.

Por parte de los servicios técnicos del urbanizador se ha comprobado que existía un error de medición que se subsana. Se modifica, consecuentemente, la superficie de la parcela 66 adjudicada.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE.

FERNANDO LADRÓN JIMÉNEZ Y CARMEN RAMÓN ALBIOL (I.-2277936 / F.- 46)

La alegación versa sobre la existencia de un vial de acceso a su parcelas en fondo de saco, en primer lugar. La falta de indemnización de bienes existentes en su original propiedad, en segundo. Y, por último, sobre la superficie de la parcela.

En relación con el vial en fondo de saco, ha sido modificado, dándole salida a la calle del Puerto y ampliándolo a 10m.

En relación con la indemnizaciones por elementos a destruir, no figura una ficha identificativa de las mismas en el Proyecto de Reparcelación. El urbanizador deberá aportar tal documento. No obstante, se detecta una importante coincidencia entre la parcela antigua y la adjudicada, por lo que los elementos a destruir no son todos los que existen en la parcela, ya que se conservan en la misma. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

Por último, respecto de la superficie de parcela original, el alegante solicita que se le reduzca la misma. Sin embargo, la superficie de la finca ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta. La propiedad del camino que separa las fincas 2277934, 35, 36, 37, 38, 39 y 40, de las 2277932, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24 y 22 ha sido discutida por todos los propietarios colindantes, por lo que se opta por considerarse dudosa. Si en el proceso de ejecución se demuestra su propiedad, los afectados serán compensados económicamente por la misma, en el caso de no haberse incluido tal superficie en la parcela.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE lo relativo a la desaparición del vial en fondo de saco y lo referente a las indemnizaciones en el sentido de que deberá cuantificarse las mismas en el caso de que deban desaparecer en ejecución de la obra urbanizadora.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE lo que hace referencia a la superficie de la parcela original, que en cualquier caso, podría considerarse de dudosa titularidad.

JOSÉ ENRIQUE O'CONNOR MIQUEL (I.- 2277905 / F.- 10)

Alega que es el propietario registral de la finca de origen 2277905, que parcialmente fue gestionada en la UA12 del suelo urbano.

El titular final de las fincas adjudicadas debe tener identidad con el original registral por lo que, en el caso que nos ocupa, salvo error, la finca de resultado 10 debe ser adjudicada al sr. O'Connor.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE.

VICENTE CRUSELLES CRUSELLES, LUIS SAIZ, ANA ANCOSTA FORÉS Y SUS CÓNYUGES (I.- 2275405 / F.- A y 3)

La alegación hace referencia a que su propiedad queda fuera del ámbito del programa y que, por lo tanto, no deben ser gravados por cargas de forma idéntica que los propietarios de suelo urbanizable.

La propiedad de los alegantes sí se encuentra incluida en el programa de actuación, si bien, como parcela en suelo urbano. En este sentido, el cálculo de los costes de urbanización del vial que dota a su parcela de la condición de solar se ha realizado proporcionalmente al aprovechamiento que respecto del conjunto del aprovechamiento poseen las parcelas recayentes a dicho vial. No entran en el reparto de cargas del ámbito del suelo urbanizable en la misma proporción que el resto de afectados, como de su situación de suelo urbano debe derivarse. Por otro lado, los propietarios de dichas parcelas urbanas deberán igualmente





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

contribuir a la obtención del vial al que recaen y les dotará de la condición de solar. En caso contrario resultaría un reparto desequilibrado, pues el resto de propietarios del sector financiarían el suelo que les corresponde ceder a éstos.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE

VICENTE CRUSELLES CRUSELLES, LUIS SAIZ, ANA ANCOSTA FORÉS Y SUS CÓNYUGES (I.- 2275405 / F.- A y 3)

La alegación hace referencia a los mismos conceptos que se estudiaron en la alegación de D. Antonio Llorach Esteller sobre caducidad, Estudio de Detalle, costes de urbanización, coeficientes de homogeneización, etc.

Por otro lado, alegan diferencias de superficie entre la establecida en la parcela original por parte del urbanizador 4,416,00m², y la superficiada por el interesado, 4,738,42m²

Por último, consideran injusto que se les adjudique la totalidad de la parcela en suelo residencial intensivo, por no estar de acuerdo con los coeficientes de homogeneización.

En relación con las alegaciones generales que se vienen repitiendo a lo largo del proceso de desarrollo del PAI y que son coincidentes con las del sr. Llorach Esteller, a la contestación a esta alegación me remito.

La superficie de la finca, en suelo urbanizable, que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

En relación con la tipología de edificación que se puede ejecutar sobre la parcela adjudicada, la adjudicación se realiza sobre terrenos de su propiedad original por superposición. No existe justificación para afirmar la injusticia de los coeficientes de homogeneización, estando éstos fijados en el planeamiento, contra el que no se recurrió.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE

CHAU GONZÁLEZ Y CHAU SALVADOR (I.- 2275456, 56a, 56b, 56c / F.- 2)

Solicita la caducidad del expediente por retraso en las actuaciones. Alegan sobre la ordenación. Por último, manifiestan ser titulares registrales de una finca de 280m² que se ha unido a otra resultando un total de 1,109m², no resultando adjudicatarios de la parte proindivisa que les correspondería.

En relación con la caducidad, ésta no produciría beneficios para el interés público en relación con la situación actual. El Ayuntamiento considera más conveniente para los intereses municipales la prosecución del expediente. Las razones del incumplimiento de plazos son, también, parcialmente responsabilidad municipal.

En relación con el diseño urbanístico, no resulta objeto de este expediente.

En relación con el derecho a recibir finca de resultado, la adjudicación debe tener identidad de titularidad con las fincas registrales originales, por lo que deberá incluirse tal adjudicación o la compensación correspondiente, en la finca de resultado 2, junto a Agustina Albiol.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE en relación con la caducidad del PAI y el diseño del sector.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, en relación con la necesidad de adjudicar fincas de resultado con identidad de titularidad con las registrales iniciales.

HNOS. FORÉS EGEA (I.- 2277917 / F.- 37)

La alegación hace referencia a la superficie de su parcela original. Establece el urbanizador una superficie de 3,380m², mientras el interesado mantiene que tiene 4,841,90m². Por otra parte, se alega contra la adjudicación en suelo terciario; contra la improcedencia del trámite de audiencia; contra los costes de urbanización establecidos por el urbanizador en el cuadro de liquidación; contra los coeficientes de homogeneización; contra la forma de determinadas parcelas que obliga a realizar viales interiores privados y contra la falta de definición de las parcelas interiores de patio de manzana.

En relación con todo ello, cabe indicar:

Respecto de la superficie de la finca, el urbanizador ha realizado la medición de la finca teniendo en cuenta el criterio de delimitación del sector, de manera que gráficamente éste se encuentra delimitado y en base a ello se establece la superficie de 3,380m². No obstante, es cierto que era intención del planificador no excluir suelo privado entre la delimitación del ámbito y el cauce público del río colindante. Así las cosas, una nueva medición de la finca teniendo en cuenta el criterio de la Confederación Hidrográfica del Júcar para la determinación del dominio público hidráulico establecería una superficie de parcela de 3,957,05m². Esta superficie es la que se considerará como superficie inicial, debiendo modificarse el proyecto en este sentido.

En relación con la tipología de edificación que se puede realizar sobre la finca adjudicada, ésta está corregida y por lo tanto es la correcta desde el punto de vista de techo homogeneizado. No obstante, el Ayuntamiento ha decidido conservar para sí la propiedad de la zona terciaria existente junto a las pistas de atletismo, por lo que se modificará la adjudicación al interesado otorgándole un suelo con destino residencial extensivo.

En relación con el resto de aspectos de la alegación, éstos son coincidentes con los alegados por Santiago David Roda Martínez (Residencial Ratllamar, s.l.) por lo que a la contestación allí realizada me remito.

FRANCISCA FERRER FOIX (Hnos. Ferrer Foix) (I.- 2277944 / F.- 28)

La interesada presenta una alegación compuesta por 106 puntos.

Algunos de estos puntos, tales como VIII, IX, X, XI, XII, XV, XVII, XX, XXI, XXIV, XXV, XXVII, XXVIII, XXXVII, XLVII, XLVIII, XLIX, L, LVI, LXXI, LXXVIII, LXXXIII, LXXXVIII, LXXXIX, XCII, XCV, XCVI, XCVII, CV, salvo error, no hacen referencia al Proyecto de Reparcelación, por lo que no se procede a su contestación.

Las alegaciones I, II, VII, XIII, XIV, XVI, XIX, XXII, XXIII, XXXIV, XLIII, LI, LII, LIII, LIV, LXVII, LXVIII, LXX, LXXX, LXXXI, LXXXV, LXXXVI, LXXXVII, XC, XCI, CIV, están resueltas en el documento que se alega, por cuanto se encuentran incorporadas en la última propuesta definitiva.

En relación con las alegaciones III, IV, V, VI, XXVI, XXXV, XXXVII, XXXVIII, XXXIX, LXI, LXII, LXIII, LXIV, LXV, LXVI, LXXIII, LXXIV, CIII, éstas hacen referencia a las indemnizaciones por destrucción de elementos que no puedan conservarse para la ejecución de la urbanización, solicita que se le indemnice por su casa y alega que se indemnizan otras casas que se derriban, como la de la parcela 61, la de la parcela 56 y la de la parcela 29. Respecto de este tema, debemos estar a lo que se establece en el reglamento sobre las indemnizaciones, las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán y su importe se satisfará a los propietarios interesados en concepto de gastos de urbanización, según se define en el artículo 98 RGU (RD3288/1978). Otra cosa es la indemnización por edificaciones existentes que se encuentran en el caso del artículo 90, cuyos terrenos se adjudicarán íntegramente a sus antiguos propietarios y, por lo tanto, no son susceptibles de indemnización pues sí pueden conservarse.

De acuerdo con ello, todos los elementos que se encuentren afectados por la urbanización y no puedan conservarse deben ser indemnizados e incluidos en el cuadro de liquidación. En este sentido, tanto la edificación por la que reclaman indemnización, como la de las parcelas 61, de Hnos. París Marzá, la 56, de Crescencia Moreno y la 29, de Ferrer Vizcarro, o todas las demás sobre las que la alegante no emite opinión, deberán ser indemnizadas o no, en función de la no posibilidad de su mantenimiento, o sí. Tanto si han sido incluidas en el cuadro, como si no, su derecho a indemnización se puede deducir, y modificar, durante el proceso de ejecución de la urbanización, ya que se puede incorporar, en cualquier momento del proceso, al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración. El urbanizador deberá excluir de indemnización todas





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

las edificaciones que pudieran haber sido mantenidas por sus propietarios en sus fincas resultantes. En el caso que nos ocupa, la alegante ha sido informada, a través de sus supuestos representantes, de la posibilidad de obtener una mejor ubicación de sus terrenos resultantes, dentro de su finca, si no se procede a la aplicación del artículo 90 del RGU, con renuncia a la indemnización que deberían sufragar el resto de propietarios, debiendo elegir sobre ello.

Las alegaciones XXX, XXXI, XXXII, XXXIII, XLI, XLII, XCIII, CII se refieren a la adjudicación de su parcela resultante, solicita que se le adjudiquen diferentes tipologías, que se le permita elegir, que se le permita romper su proindiviso o que se le adjudique parcela en la avenida lecla. Todas las reivindicaciones que manifiesta son perfectamente lógicas, y así lo entiende este técnico informante. De hecho, se le ha ofrecido adjudicación de acuerdo a todas estas reivindicaciones, pero para ello hay que incumplir el artículo 90 RGU, como ya se ha comentado, y una consecuencia lógica de ello sería, con objeto de no cargar sus indemnizaciones sobre los demás propietarios en contra de lo que expone tal artículo, la renuncia a la indemnización por la edificación, puesto que esto es lo que se interpreta como objetivo de tal artículo. Sin embargo, la alegante no manifiesta su disposición.

En la alegación XXIX se expone su disconformidad con la superficie de la finca original que consta en el proyecto. La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta.

Las alegaciones XLIV, XLV, XLVI, LXXXII se alega contra la no aplicación de coeficientes de homogeneización, incluso para diferenciar fincas a la hora de pagar costes de urbanización por su ubicación, etc. Los coeficientes aplicados para diferenciar tipologías ya venían definidos en el Plan Parcial. El conjunto de propietarios no se ha manifestado en contra de los mismos. Su modificación no se encuentra justificada. Tampoco lo está la introducción de nuevos coeficientes en función de los múltiples criterios que se puedan establecer para diferenciar aspectos particulares de cada finca.

Las alegaciones XL, LV, LVII, LVIII, LIX, LXXII, LXXIX, LXXXIV, XCV, XCVIII, se refieren a errores que la alegante manifiesta existen en el documento, tales como escalas extrañas, titularidades equivocadas, falta de documentos, manifestaciones que la alegante considera no procedentes, dificultad que presenta la alegante para entender determinados cuadros técnicos o abreviaturas, etc. Estas alegaciones son de carácter formal y, en la medida de lo posible, han ido siendo depuradas durante todo el proceso de confección del P.R. Por otra parte, la alegante ha sido informada a través de sus supuestos representantes de todos los pormenores de la reparcelación para los que ha solicitado información, con independencia de que conviene que los documentos técnicos sean siempre consultados con la ayuda de algún técnico en la materia.

La alegación XVIII cuestiona la titularidad del aprovechamiento público derivado de determinados espacios públicos. En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento es titular del exceso de aprovechamiento que se deriva de la aplicación del porcentaje legal que sobre el aprovechamiento tipo derivado de la DT5ª LRAU les corresponde a los propietarios incluidos en el sector. Por lo tanto, la atribución de dicho aprovechamiento es legal.

Las alegaciones LX, LXXV, LXXVI, LXXVII, CVI, se refieren a la falta de contestación de alegaciones anteriores en diferentes exposiciones o audiencias. Todas las alegaciones que hacen referencia al documento que se está trabajando, u otros de los que deriva, han sido analizadas y serán contestadas junto a este documento, sin que el momento de su contestación reste validez al proyecto.

La alegación XCIX cuestiona el coste de urbanización y manifiesta si es el autorizado. El coste de urbanización, mientras no se autorice otra cosa por parte del Ayuntamiento, debe ser el aprobado junto al programa, con deducción de la menor vialidad que supuso el primer Estudio de Detalle, de acuerdo con el criterio que mantuvo el Pleno de la Corporación. Por lo tanto, éste será el que deberá figurar en el cuadro de liquidación.

La alegación C cuestiona la forma de obtener el valor de los derechos de tasación. El valor de tasación definitivo será el que figura en el anexo al presente informe, estimado por el valor residual de suelo, método estático, tal como se indica en la legislación vigente. No obstante, se han procurado suprimir todas las diferencias de aprovechamiento que derivaban en la necesidad de compensaciones.

La alegación CI manifiesta que los proyectos no están visados. El visado de un proyecto es una cuestión formal que sirve para garantizar a la administración la titulación del redactor. El Ayuntamiento solicita tal visado en el momento en que todos los documentos se encuentran aprobados y se realiza el documento refundido, reduciendo así los innecesarios trámites de documentos que pueden ser modificados.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE el conjunto de la alegación, salvo las que hacen referencia a los errores formales de proyecto, en cuyo texto refundido que se derivará de la aprobación del documento definitivo deberán quedar corregidos; las que se refieren a las indemnizaciones que deberán ser las estrictamente legales y que podrán incorporarse al cuadro en cualquier momento del proceso, debiéndose individualizar y ser sometidas a valoración contradictoria; los elementos que se contestan a lo largo del conjunto del presente informe y que han quedado incorporados al proyecto; la valoración de los derechos, que será la que se deriva del anexo a este informe; y el coste de urbanización, que será el que se derive de la aprobación municipal.

ANTONIO SÁNCHEZ ABAD (SOLASA,S.L.) (I.- 2277922, 23 y 40 / F.- 4)

La alegación versa, en primer lugar, sobre la superficie de la finca original de 3.327,24m2, según los propietarios, y 3.172,18 según el urbanizador.

Por otra parte, se alega contra la no aplicación del principio de concentración, según se indica en la LUV.

En tercer lugar, se alega sobre la improcedencia de la audiencia, el coste de urbanización, los coeficientes correctores, la forma de parcelas, la no clarificación de la titularidad de parcelas internas a manzanas, es decir, se copia la misma alegación presentada por otros propietarios, como p.e. la de Santiago Roda Martínez.

En relación con la superficie de la parcela original, una vez comprobada por el urbanizador, se incorpora como superficie original la de 3.274,24m2.

En relación con el principio de concentración, la legislación aplicable es la correspondiente a la LRAU y el RGU estatal, en los que no se contempla tal principio. Sin embargo, la nueva adjudicación sí se realizará concentrando las fincas de resultado, puesto que ello es posible y resulta coherente con el objetivo de desarrollo de la edificación del sector.

En relación con el resto de alegaciones, me remito a lo contestado a la alegación del sr. Roda Martínez.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE lo referente a la superficie de parcela original, que será de 3.274,24m2, y lo que se refiere, también, a la concentración de parcelas.

Respecto del resto de alegaciones, se remite el sentido de la contestación a la realizada al sr. Roda.

FRANCISCO ROIG GARCÍA (I.- 2277930 / F.-parte de 40)

Alega contra la superficie de finca original, aduciendo que son propietarios de, al menos, la mitad del camino que se encuentra entre las fincas 2277934, 35, 36, 37, 38, 39 y 40, y las 2277932, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24 y 22.

Alega, también, por la no incorporación de la indemnización correspondiente a los corrales que afirma poseer en la parcela y que no pueden mantenerse debido a las obras de urbanización.

Por último, se alega contra la falta de individualización del porcentaje en que el afectado participa en el proindiviso dentro de la finca nº40.

Respecto de la superficie de la finca inicial, nos encontramos en el mismo caso que el planteado en las alegaciones de Ladrón Jiménez y Ramón Albiol. La propiedad del camino que separa las fincas 2277934, 35,





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

36, 37, 38, 39 y 40, de las 2277932, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24 y 22 ha sido discutida por todos los propietarios colindantes, por lo que se opta por considerarse dudosa. Si en el proceso de ejecución se demuestra su propiedad, los afectados serán compensados económicamente por la misma, en el caso de no haberse incluido tal superficie en la parcela.

Respecto de la indemnización por destrucción de corrales o viviendas incompatibles con vial, efectivamente, no figura una ficha identificativa de las mismas en el Proyecto de Reparcelación. El urbanizador deberá aportar tal documento. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

Por último, es cierto que, si bien en la documentación escrita sí figuran los proindivisos y los porcentajes, éstos deberían figurar, igualmente, en el cuadro de liquidación en el que se estableciese que parte individualizada de costes de urbanización e indemnizaciones corresponden a cada propietario. Por lo tanto, el urbanizador deberá aclarar esta situación.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE lo referente a las indemnizaciones en el sentido de que deberá cuantificarse las mismas en el caso de que deban desaparecer en ejecución de la obra urbanizadora..

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE lo que hace referencia a la superficie de la parcela original, que en cualquier caso, podría considerarse de dudosa titularidad.

LEONOR GARCÍA SALES

La alegación es similar a la anterior del sr. Roig García, y a ella me remito.

LUISA MARÍA LLORENS VARO (I.- 22754A3 y A5 / F.- 50)

La alegación se basa, en primer lugar, en la superficie de la finca original, que la considera errónea, pues se le computan en el ámbito 944,00m², cuando el alegante manifiesta tener 1.360,77m².

Por otra, parte, manifiesta que no se le han tenido en cuenta los m² que se reservaron a su favor en la cesión anticipada del acceso a la piscina municipal, avenida Iecla.

En tercer lugar, alega la falta de acceso en la que queda parte de su propiedad, ahora en suelo urbano, si no habilita algún tipo de paso o servidumbre en el espacio de patio de manzana M9.

Por último, alega contra la adjudicación, al haberse producido en un espacio alejado de su posición original. Alega que la medición de su finca en la parte de suelo incluida en el sector es mayor que la que se ha estimado.

La superficie de la finca que figura en el proyecto ha sido comprobada por los servicios técnicos del urbanizador y resulta correcta. El alegante basa sus cálculos en deducciones de superficies respecto de una superficie catastral cuya determinación no se establece físicamente. Por lo tanto, no constituye, a mi entender, base suficiente para intentar incluir m² de superficie en un espacio en el que no existe.

Respecto del aprovechamiento reservado por el Ayuntamiento en favor del alegante, el mismo ya se encuentra incluido en la adjudicación realizada, puesto que dicho aprovechamiento es el resultante de la cesión anticipada de suelo que, en la actualidad, se computa como propiedad del alegante en su finca original.

En relación con la tercera parte de la alegación, efectivamente, existen parcelas recayentes al patio de manzana de la M9 que no disponen de acceso. Deberá inscribirse una servidumbre de paso o figura jurídica análoga que permita acceso a las parcelas que se encuentran en la parte trasera del bloque recayente a Méndez Núñez. Por parte de este técnico se propone que el planeamiento recoja el uso público de este espacio, independientemente del uso que se pueda dar al subsuelo de manera que se solventen os problemas

de acceso y vistas de los bloques a él recayentes.

Por último, la adjudicación se realiza en parcela de zona de edificación extensiva, puesto que en el lugar en el que se ubica la finca original la parcela mínima es superior a la que le correspondería al alegante por su derecho.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la cuestión relativa a la superficie de parcela original, por cuanto la misma se determina de acuerdo con los datos físicos y gráficos obrantes en este Ayuntamiento, como manifiesta el urbanizador.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la cuestión alegada sobre el cómputo de la reserva de aprovechamiento realizada el año 1998 por el Ayuntamiento, por cuanto la misma ya está computada en la superficie original.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE lo relativo a la necesidad de resolver el acceso al resto de parcelas ubicadas en la parte trasera del bloque recayente a Méndez Núñez a través del patio interior de la manzana M9, proponiéndose su uso público en superficie.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la alegación relativa a la ubicación de la parcela de resultado, por cuanto no es posible adjudicar parcela próxima a la original ya que la cuantía del derecho no alcanza para parcela mínima en esa tipología edificatoria.

ALFREDO FOIX FERRER (Jaime Ferrer Vizcarro y Antonia Meseguer Ramón)
(I.- 2277906 + 16 / F.- 29)

La alegación se basa, en primer lugar, en una cuestión de falta de superposición de la parcela de resultado sobre la original, cuando ello sí es posible.

En segundo lugar, sobre la falta de compensación por el suelo vial que fuera de la delimitación del sector afecta a su propiedad.

En tercer lugar, se manifiesta la falta de explicación sobre las indemnizaciones a llevar a cabo por destrucción de elementos existentes en su propiedad incompatibles con la urbanización.

Por último, manifiesta cuestiones relativas al diseño del viario del sector.

En relación con la cuestión de la superposición de fincas finales, se procederá a modificar el documento final con objeto de dar satisfacción a tal pretensión por considerarse ajustada a derecho. Las nuevas fincas adjudicadas se ubicarán parte en suelo residencial intensivo en el lugar en el que se produce la adjudicación actual, vial nº1, colindante con actuales suelos edificables del mismo propietario en suelo urbano. El resto se adjudicará en suelo residencial extensivo en la esquina entre el vial nº12 y la avenida Iecla.

En relación con la falta de compensación en el ámbito externo al sector, los procedimientos de gestión para la obtención de este suelo son ajenos al Proyecto de Reparcelación del ámbito del PAI.

En relación con el cálculo de las indemnizaciones, éstas deberán ser explicitadas por el urbanizador. En cualquier caso, durante el proceso de ejecución de la urbanización se puede incorporar al cuadro de liquidación aquellos elementos que no lo hayan sido en el cuadro provisional y deban ser destruidos, con proceso contradictorio de valoración.

En relación con cuestiones relativas al diseño del Plan Parcial, no es objeto de este procedimiento.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE la pretensión de la ubicación de parcelas por superposición y la necesidad de obtener una justificación explícita de los cálculos para determinar las indemnizaciones. En el caso que nos ocupa, el urbanizador deberá analizar la posición de la edificación existente, calculando la indemnización e incorporándola al cuadro de liquidación definitiva, en el caso de no mantenerse en el interior de la parcela adjudicada.

SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la pretensión de obtener compensaciones económicas con cargo al sector por la vialidad externa que se ubica sobre su propiedad.





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

AGUSTIN ESTELLER RAMÓN (I.- 2275411+63+13+65 / F.- 63+65)

Manifiesta el alegante que la parcela 63 resultante debe adjudicarse exclusivamente a Ana Teresa Pellicer Verge y a Agustín Esteller Ramón, excluyendo a Teresa Pellicer Miquel, ya que el aprovechamiento correspondiente a esta propietaria ya se encuentra adjudicado en la parcela 64.

La correspondencia de parcelas finales con las iniciales debe responder a un criterio de identificación registral. En el caso que nos ocupa, la parcela 63 debe adjudicarse a quien figure como titular de la parcela registral. Si esta parcela original se encuentra en proindiviso y ha sido dividida la resultante, se tendrá especial cuidado por parte del urbanizador en controlar que no se producen duplicidades de adjudicación.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, debiendo el urbanizador comprobar la posible duplicidad realizada en la adjudicación a la sra. Pellicer Miquel.

RICARDO BLASCO MARTÍNEZ

Alega que dispone de 31,40m2 de finca original en el sector POVET, resto de una finca ubicada en la UA19 en su mayor parte.

Este técnico municipal emitió informe en fecha 6 de octubre de 2006, en el que se identificaba la finca restante del alegante en el sector POVET, constituyendo una franja de terreno de aproximadamente 31,40m2, que deberán ser compensados adecuadamente o incluidos en el proindiviso de la parcela 81.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE la alegación debiendo ser compensado o incluido en el proindiviso de la finca nº81.

Mª LUISA JORDÁN VILLACAMPA (I.- 2275405 / F.- 3)

Alega que es copropietaria de una parte indivisa de la finca inicial de la sra. Villacampa Mancho, sin que haya sido referenciada como tal.

Efectivamente, los hermanos Jordán Villacampa figuran como copropietarios de la parcela resultante 3. Su no convocatoria a reuniones debe deberse a error administrativo.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE, estando incluida en la relación de propietarios.

ROSA CASTILLO SANZ (I.- 22754C3 / F.- 81)

Alega que siendo propietaria en proindiviso de una parte de la parcela 81, sea el Ayuntamiento quien, en aras de un buen resultado final y entendimiento colectivo, realice las gestiones que permitan la obtención de los rendimientos económicos provenientes de dicha finca.

En opinión de este técnico municipal, ésta sería la forma correcta de actuar con objeto de lograr el objetivo deseado de ejecución del Programa.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE.”

XVII.En fecha 12 de diciembre de 2007 (registro de entrada núm. 20.169), el agente urbanizador presenta Estudio de Detalle (manzanas M12 y M13) del Sector 10 A “Povet”, cuya exposición pública se decreta mediante resolución del Teniente de Alcalde de Urbanismo, de 9 de enero de 2008, publicándose el correspondiente anuncio de exposición pública en el DOCV núm. 5.700, de 11 de febrero de 2008, en el Periódico Mediterráneo de 17 de enero de 2008, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Benicarló, del 10/01/08 al 29/02/08. Durante dicho período de exposición pública, se presentaron las siguientes alegaciones:

- 11/03/2008, Josefina Lorient Sospedra (r.e. 4943)

- 12/03/2008, Jose-Vicente Agost Ballester (r.e. 5053)

XVIII. En fecha 2 de julio de 2008, el TAG de Urbanismo, Sr. Jesús Hernández Lahera, emite informe en relación con las alegaciones presentadas al Estudio de Detalle presentado en fecha 12 de diciembre de 2007:

“(…)

Segundo.- En relación con la alegación presentada por D^a. JOSEFINA LORIENTE SOSPEDRA, debemos indicar que se centra en indicar que se produce una ampliación de las cesiones lo que provoca que no se cumplan los deberes urbanísticos de cesión y equidistribución del suelo viario entre todos los propietarios del Sector y que el citado Estudio de Detalle no tiene justificación, ni aporta mejoras al proyecto de urbanización.

Dichas alegaciones, no se encuentran respaldadas, por pruebas contundentes que demuestren palmariamente lo manifestado en ellas.

En cambio, en la Memoria justificativa del Estudio de Detalle que figura en el expediente, si se indica con claridad, que no se incrementa la edificabilidad ni el volumen del Plan Parcial ni de la Zona 10 A 1; que se ajusta a lo previsto en el artículo 79 de la LUV y que se prolongan los viales internos de las manzanas M12 y M13, de forma que se consigue una mejor configuración para la posterior parcelación de las mismas que quedará definida en el Proyecto de Reparcelación definitivo. De esta forma, la superficie de las fincas finales de las citadas manzanas, reducen ligeramente su superficie e incrementan también su índice de edificabilidad neta, con el fin de mantener la edificabilidad asignada a las mismas.

Por todo ello y teniendo en cuenta que los estudios de detalle, tienen por objeto, entre otros, el de ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General, al que quedan supeditados por el principio de jerarquía normativa, de suerte que si lo dispuesto en el se ajusta a las determinaciones del planeamiento que les sirve de soporte no cabe denegar su aprobación. Por lo que procede la desestimación de las alegaciones presentadas.

Tercero.- En relación con la alegación presentada por D. JOSÉ-VICENTE AGOST BALLESTER, debemos indicar que se presenta fuera del plazo establecido al efecto. El plazo de información pública era de un mes, desde la publicación en el DOCV, resultando pues que finalizaba el 11 de marzo de 2008, puesto que conforme a una sostenida y unánime doctrina del Tribunal Supremo (12 de mayo de 1989, 30 de octubre de 1990 y 26 de febrero de 1991, entre otras), en los plazos computados por meses, el día inicial es el siguiente al de la legal notificación o publicación del acto, concluyendo el plazo, el día del mes correspondiente designado con la misma cifra que identifica el día de la notificación o publicación, salvo que éste fuere inhábil, en cuyo caso será el día siguiente.

No obstante, dado que las actividades dirigidas, a llevar algún dato al procedimiento, que sea útil para conocer el fondo del asunto que en el mismo se debate, reciben el nombre genérico de alegaciones, y que el conocimiento de las mismas, así como su valoración, ayudan a la buena praxis administrativa, es por lo que procedemos a su análisis.

En esencia, la función de la actividad de alegación en el procedimiento administrativo, es puramente instructora, aportando elementos o datos a tener en cuenta en su día por el órgano decisorio.

Así la alegación se plantea, en la necesidad de que al Estudio de Detalle, le acompañe un Estudio de Integración Paisajística, tal y como establece el artículo 48.4 del Decreto 120/2006, de 11 agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, relativo a los Estudios de Integración Paisajística, que dispone:

“4. Consecuentemente deberán ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística:

a) El planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana”.

El artículo 38 apartado f) de la Ley 16/2005, de 30 diciembre, Urbanística Valenciana, relativo a los





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

Instrumentos de planeamiento de carácter espacial, establece que:

“El territorio de la Comunitat Valenciana se ordenará mediante los Instrumentos regulados en la legislación autonómica sobre ordenación del territorio y protección del paisaje y los siguientes:

f) Estudios de detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas por los Planes Generales o Parciales”.

Por lo que parece evidente que esta alegación, si debe ser estimada.

Cuarto.- El expediente no se ha tramitado con la totalidad de las formalidades legales pertinentes por lo que, en mérito de lo expuesto, de conformidad con las disposiciones citadas y demás normativa de aplicación y antes de su elevación para ser aprobado por el Pleno de la Corporación, se deberán emitir los informes técnicos favorables, así como la incorporación al expediente del correspondiente Estudio de Integración Paisajística (...)

XIX. En fecha 21 de noviembre de 2008, el agente urbanizador aporta el Estudio de Integración Paisajística relativo al Estudio de Detalle presentado en fecha 12 de diciembre de 2007, el cual se incorpora al expediente.

XX. En fecha 24 de julio de 2009, el arquitecto municipal, Sr. Luis Pérez Lores, emite informe favorable al al Estudio Detalle, manzanas M12 y M13, presentado por el agente urbanizador en fecha 12 de diciembre de 2007:

“(...) El Estudio cumple con las determinaciones establecidas para dicha figura de planeamiento por el artículo 79 LUV.

A la vista de todo ello se INFORMA FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle que determina la prolongación de la vialidad interior de las manzanas M12 y M13, con mantenimiento del aprovechamiento previsto por el Plan.”

XXI. En fecha 15 de septiembre de 2008 (r.e. 16658) el agente urbanizador aporta fichas de indemnizaciones para su inclusión en la documentación definitiva.

XXII. En fecha 6 de octubre de 2008, el Ayuntamiento de Benicarló requiere al agente urbanizador para que presente proyecto de reparcelación refundido que incorpore todos los aspectos pendientes de subsanación, conforme a los sucesivos informes técnicos municipales.

XXIII. En abril de 2009, el arquitecto municipal, Sr. Luis Pérez Lores, emite el siguiente informe, en relación a algunas alegaciones relativas al valor de compensación a aplicar a las diferencias de adjudicación que se puedan presentar en el documento definitivo:

“(...) se ha procedido a analizar el valor existente en el convenio de adjudicación de la condición de urbanizador, el cual se establecía a los efectos de establecer los coeficientes de intercambio.

A la vista de lo estipulado en el artículo 27 del TRLS 2/2008, de 29 de junio, se deduce que el valor establecido por la legislación valenciana a los efectos de realizar los intercambios no se corresponde con el concepto del artículo mencionado para valoración de suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. El valor a aplicar, por otro lado, sería el que se hubiese establecido en el momento de la exposición al público del proyecto de reparcelación. Sin embargo, ello también iría en contra del concepto de dicho artículo, puesto que no se compensaría al propietario afectado con un valor que realmente estuviera valorando la pérdida o ganancia involuntaria de un aprovechamiento, sino un valor referido al valor inicial del suelo, concepto ajeno al establecido en el TRLS.

Así las cosas, aún habiendo prácticamente desaparecido las diferencias de adjudicación en el

documento definitivo, se va a proceder a realizar una valoración estimativa en ase al precepto legal vigente, artículo 27 TRLS:

“...2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa de riesgo y la prima de riesgo.”

Para ello, vamos a realizar el cálculo del Valor de Repercusión de suelo en base al método residual estático (artículo 24 TRLS):

Valor en venta producto acabado.- 1.900€/m²t (sistema de indicadores GVA. 4^oT 2008)

Margen de beneficio del promotor (b).- 21% (ECO/805/2003)

P.E.M.- 468,45€/m²t (CTAC, baremo para año 2006)

Coste de ejecución material (CTAC o6)	468,45€/m ² t		468,45€/m ² t
G. G. y B.I.	21%	PEM	98,38€/m ² t
Actualización IPC 2006-2008	6,4%	PEM+GG+BI	36,28€/m ² t
Impuestos no Recuperables	6,5%	PEM+GG+BI act.	39,20€/m ² t
Licencias y tasas	4%	PEM act.	19,94€/m ² t
Honorarios	S/CTAC		60,52€/m ² t
Primas de Seguro y otros gastos control calidad	4%	PEM+GG+BI act.	24,12€/m ² t
Otros estudios (geotéc,etc)	1%	PEM act.	4,98€/m ² t
Gastos admón. promoción	15%	PEM+GG+BI+I+L+H +Ps+Oe act.	112,78€/m ² t
Gastos Comercialización	5%	PEM+GG+BI+I+L+H +Ps+Oe act.	37,59€/m ² t
Gastos Financieros	4%	PEM+GG+BI+I+L+H +Ps+Oe+Gad+Gc act.	36,09€/m ² t
TOTAL Ci			938,33€/m²t

$$VBR.- Vv \times (1-b) - Ci = 1.900€/m^2t \times (1-0,21) - 938,33€/m^2t = 562,67€/m^2t$$

Una vez obtenido el valor de repercusión específico para el uso residencial colectivo, deberemos estimar los metros cuadrados de techo destinado a cada uno de los usos resultantes de la reparcelación y homogeneizarlos mediante el coeficiente establecido en el plan parcial para cada uno de ellos. Respecto del uso destinado a vivienda protegida al que se debe destinar el techo adjudicado al ayuntamiento, como patrimonio público que es, su valor de comparación se establecerá en relación con el valor máximo en venta para el régimen general en el área en la que se encuentra Benicarló (c1), 1.395€/m²tu, transformado en valor por metro cuadrado construido. Sobre éste se ha aplicado el valor máximo posible de suelo y urbanización para este tipo de viviendas: 20%.-

$$0,20 \times 1.395€/m^2tu / 1,20 = 232,50€/m^2t.$$

Residencial plurivivienda	24.657,93	1,00	562,67	13.874.277,47
---------------------------	-----------	------	--------	---------------





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

Residencial univivienda	42.978,28	1,10	618,94	26.600.847,69
Comercial	16.414,69	0,85	478,27	7.850.645,58
Terciario	6.632,03	0,80	450,14	2.985.315,46
Vivienda protegida	26.602,08		232,50	6.184.983,60
TOTAL				57.496.069,80

Resultando que el techo homogeneizado total es de 118.069,92m²th, el valor de repercusión por m²th será:

$$57.496.069,80\text{€} / 118.069,92\text{m}^2\text{th} = 486,97\text{€} / \text{m}^2\text{th}.$$

De acuerdo con el artículo 27 TRLS, a este valor se le debe restar las cargas pendientes de ejecutar incrementadas en la prima de riesgo (10%, media 1ª y 2ª residencia, ECO/805/2003) y la tasa libre de riesgo (4,32%, año 2008)

Los gastos de urbanización derivados del cuadro de liquidación provisional son 4.755.325,51€. Por lo tanto, el valor unitario es:

$$4.755.325,51\text{€} / 118.069,92\text{m}^2\text{th} = 40,27\text{€} / \text{m}^2\text{th}.$$

$$\text{Incremento tasa libre de riesgo y prima de riesgo: } 40,27\text{€} / \text{m}^2\text{th} \times 1,1432 = 46,04\text{€} / \text{m}^2\text{th}.$$

VALOR COMPENSACIÓN: 440,93€/m²th”

XXIV.En fecha 6 de mayo de 2009 (r.e. 7227), el agente urbanizador presenta documentación que forma parte del Proyecto de reparcelación: cuenta liquidación provisional, parcelario de fincas resultantes y fichas indemnizaciones. Dicha documentación se sustituye por la que presenta en fecha 21 de julio de 2009 (r.e. 12280).

XXV.En fecha 24 de julio de 2009, el arquitecto municipal, Sr. Luis Pérez Lores, emite el siguiente informe, en relación con el documento de reparcelación presentado en fecha 20 de abril de 2007 (registro de entrada núm. 6.813), el cual se sometió a audiencia de los afectados, y complementado con la documentación aportada por el agente urbanizador en fecha 21 de julio de 2009 (r.e. 12280):

“Se ha presentado en fecha 21 de julio de 2009 documento modificativo del Proyecto de Reparcelación expuesto al público en fecha abril de 2007.

En dicho documento se han incorporado las modificaciones derivadas de las alegaciones estimadas favorables presentadas a aquella exposición. El documento consta de plano de adjudicaciones, cuadro de liquidación, con adjudicaciones y fichas identificativas de las correspondientes indemnizaciones por destrucción de elementos no conservables.

Tal documentación, junto con el Proyecto expuesto al público constituye el documento definitivo que se somete a aprobación.

Revisado el mismo, y estudiadas las alegaciones mencionadas se concluye:

Que el urbanizador a recogido las cuestiones que se han informado favorablemente respecto de las alegaciones estudiadas, debiendo incorporar en el documento refundido a presentar algunas modificaciones que se explicitan a continuación (...):

INDEMNIZACIONES POR DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS NO CONSERVABLES.- El urbanizador

deberá incorporar en el Texto Refundido las fichas individualizadas de los elementos que en cada finca no puedan ser conservados, valorándolos. El Ayuntamiento dará audiencia a cada uno de sus propietarios para su valoración contradictoria, con objeto de incorporarlos en la liquidación definitiva.

La valoración unitaria utilizada para la obtención del valor con los coeficientes de depreciación por antigüedad y estado es de 695€/m². Ésta resulta aceptable, en opinión de este técnico municipal, pero deberá incorporarse la justificación de su cálculo.

Igualmente, deberán relacionarse los coeficientes por antigüedad y estado definidos, así como la determinación individualizada de la razón de su aplicación (antigüedad estimada y estado de cada elemento).

No obstante, una vez realizado el replanteo de la obra urbanizadora y de la parcelación adjudicada se procederá a realizar una revisión completa de los elementos que realmente deben ser indemnizados por su imposible conservación y se deberán incorporar al cuadro de liquidación. Éstos serán exclusivamente aquellos que describe el artículo 90 RGU y que no hayan podido mantenerse en la parcela de su propietario. Tales elementos, aún no habiendo sido incluidos en la liquidación, tratándose ésta de una liquidación provisional, serán incorporados en el cuadro de liquidación definitivo, tras la determinación de valor contradictorio.

En este sentido, cabe indicar que deberá determinarse la procedencia o no de indemnización para la edificación existente en el vial 1 de acceso al sector, propiedad de D. Jaime Ferrer Vizcarro y Antonio Messeguer Ramón.

Por otro lado, a la vista de la edificación indemnizada a favor de SOLASA, en opinión de este técnico municipal, ésta se encuentra en ruina, por lo que su valoración es nula. El urbanizador procederá a analizar tal situación, debiendo excluir la indemnización en el caso de que resulte así según la documentación obrante en su poder relativa a la fecha a la que se debe referir la valoración (primera exposición al público del P.R.)

En relación con la indemnización realizada a favor de SEQUIOL por edificación existente en su antigua propiedad no adjudicada al mismo, cabe indicar dos cuestiones: la primera hacer referencia a la situación de la edificación en la ficha individualizada. Ésta se encuentra fuera del ámbito, en caso de no existir error. En segundo lugar, si la edificación es la que se ubica en el camino denominado avenida Baleares, indicar que la adjudicación a SEQUIOL sobre la parcela que contiene la edificación no se llevó cabo porque el propietario solicitó la concentración de parcelas. Consecuentemente, debe rechazarse el derecho a cobrar una indemnización por ella, debiendo descontarse del cuadro en el Proyecto Refundido.

IDENTIDAD DE TITULARIDAD.- La información de titularidades del texto refundido a presentar deberá realizar una exacta identidad de titularidades entre las que figuran en el Registro de la Propiedad y las de los adjudicatarios de parcelas finales. En el caso de ruptura de proindivisos de titularidades originales deberán tenerse en cuenta para su aplicación los criterios y requisitos establecidos en las normas de Derecho Civil. El proyecto deberá identificar los derechos de los proindivisos que se hubieran deshecho, así como los derechos individualizados, junto con sus porcentajes de propiedad y cargas individualizadas de cada uno de los copropietarios que mantengan su proindiviso y/o se genere "ex novo".

Por lo tanto, el Proyecto Refundido deberá calcular el porcentaje que corresponde a cada parcela adjudicada en proindiviso, así como la cuota correspondiente a cada propietario. Este porcentaje debe obtenerse de la parte de la que sean titulares de acuerdo con la parcela original o el Registro de la Propiedad.

Concretamente, deberá especificarse tal circunstancia para la parcela 81 formada por propietarios provenientes de parcelas cuyo derecho no alcanza la parcela mínima. Igualmente, deberá darse satisfacción a la alegación realizada por el sr. Roig García, estableciendo el porcentaje que le corresponde a cada copropietario.





**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

PORCENTAJE DE PROPIEDAD PARCELA 81, SEGÚN CUADRO DE LIQUIDACIÓN		
PROPIETARIO	APROVECHAMIENTO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Bayarri Lores, Concepción y otros	155,95	24,01
Hnas. Castillo Sanz	53,87	8,29
Cornelles Añó, Patricio	54,30	8,36
Fleque Drago, Antonio y hnos.	33,45	5,15
García Flores, Antonio Juan y otros	72,98	11,24
Juan Valverde, Manuel	18,24	2,81
Prats Calvet, Tomás	11,73	1,81
Rico Ferrer, Francisco	174,41	26,86
Rios, Eusebio	60,82	9,37
Blasco, Ricardo	13,64	2,10

COSTES DE URBANIZACIÓN Y VALORES COMPENSATORIOS.- El texto refundido incorporará al cuadro de liquidación el coste de urbanización aprobado por el Ayuntamiento en base a los acuerdos adoptados por el Pleno en la adjudicación del Programa y sus modificaciones derivadas de los Estudios de Detalle que se hubieran tramitado y que modifican la vialidad interna de las manzanas M12 y M13. No podrá alterarse el coste definitivo, ni producirse retasación de cargas o actualizaciones, sin la autorización municipal.

La actual cantidad de cargas se deriva del valor coste original de urbanización al que se le detrajo la cantidad correspondiente a la menor urbanización que se debía realizar y que, actualmente, con la aprobación del nuevo Estudio de Detalle que prolonga las vías interiores y las transforma en vías de 10,00m, debe volverse a incorporar dicho coste en base a la nueva superficie a ejecutar.

Habiéndose aplicado un valor de compensación por diferencias de adjudicación similar al obtenido por el Ayuntamiento, el texto refundido incorporará como valor de compensación el estimado en la valoración anexa al presente informe obtenida por los servicios técnicos municipales mediante la aplicación el método estático para la obtención del valor residual que define la legislación vigente, salvo justificación legal en contra. El resultado de la misma es de 440,93€/m²th

ADJUDICACIÓN PAGO URBANIZACIÓN AYUNTAMIENTO EN TERRENOS.- Mientras el Ayuntamiento no autorice el pago de sus costes de urbanización en terrenos, todo el excedente de aprovechamiento resultante en el sector se adjudicará al Ayuntamiento.

ACCESOS PARCELAS EN SUELO URBANO.- Como consecuencia de la ordenación del sector y de las parcelas ya existentes en suelo urbano en la manzana M9, existen algunas propiedades que precisan de acceso a través del espacio interior de dicha manzana, por lo que deberá arbitrarse desde el Ayuntamiento una servidumbre de paso y luces y vistas para no mermar la situación urbanística de dichas parcelas. En mi opinión, debería destinarse el suelo municipal de dicho interior de manzana M9 a usos público de libre acceso, con independencia del uso del subsuelo de titularidad municipal.

CONEXIÓN AVENIDA CATALUNYA.- El urbanizador, en ejecución de la obra urbanizadora, deberá arbitrar los procedimientos legales correspondientes (expropiación o cesión voluntaria con reserva de aprovechamiento, o desarrollo de Programa de Actuación Aislada) para la obtención del suelo necesario de conexión del vial nº1 con la avenida Catalunya.

A la vista de las alegaciones presentadas y una vez aprobado el Estudio de Detalle modificativo de la vialidad interna de las manzanas M12 M13, por el cual dicha vialidad se amplía a 10m y se prolonga hasta

los espacios públicos de conexión con la calle del Puerto, se propone la desestimación definitiva del Proyecto de Reparcelación de fecha junio de 2002, modificado en fecha octubre de 2002. SE INFORMA FAVORABLEMENTE el Proyecto de Reparcelación de fecha marzo de 2003, modificado en octubre de 2005 y abril de 2007, con los cambios derivados de las alegaciones producidas, debiendo introducir en el documento refundido las consideraciones explicadas en el presente informe.

EL URBANIZADOR DEBERÁ PRESENTAR TEXTO REFUNDIDO VISADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN CORREGIDO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN ESTE INFORME. EL PROYECTO CONTENDRÁ LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA DE ACUERDO CON LOS ARTÍCULOS 175 Y 176 LUV, ASÍ COMO EL ARTÍCULO 411 ROGTU. DEBERÁ INCORPORARSE EL DOCUMENTO ADMINISTRATIVO RESULTANTE DE LA REPARCELACIÓN, CON INCLUSIÓN DE LAS FICHAS REGISTRALES DE FINCAS ORIGINALES, DE TAL MANERA QUE EL MISMO SEA INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El urbanizador, antes del inicio de las obras de urbanización, deberá aportar todos los documentos aprobados (Proyecto de Urbanización definitivo, Estudio de Detalle definitivo y Proyecto de Reparcelación definitivo con el correspondiente visado colegial).”



Fundamentos de derecho

- I. De conformidad con lo previsto en los artículos 169 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, vigente en fecha 20 de abril de 2007, en que se presenta el proyecto de reparcelación que se somete a aprobación, y de acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria tercera del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística.
- II. De conformidad con lo previsto en los artículos 79, 80 y 90 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en relación con el contenido y procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle.
- III. Considerando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

La corporación, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio ambiente y por unanimidad de los asistentes, acuerda:

Primero.- Estimar y desestimar las alegaciones presentadas por los interesados, en relación con el Estudio de Detalle (manzanas M12 y M13) del Sector 10 A “Povet”, presentado por el agente urbanizador en fecha 12 de diciembre de 2007 (registro de entrada núm. 20.169), de conformidad con el informe emitido por el TAG de Urbanismo, Sr. Jesús Hernández Lahera, en fecha 2 de julio de 2008, por los argumentos expuestos en el mismo.

Segundo.- Aprobar el Estudio de Detalle (manzanas M12 y M13) del Sector 10 A “Povet”, presentado por el agente urbanizador en fecha 12 de diciembre de 2007 (registro de entrada núm. 20.169).

Tercero.- Estimar y desestimar las alegaciones presentadas por los interesados, en relación con los diversos proyectos de reparcelación del programa de actuación integrada del Sector 10 A “Povet” del PGOU de Benicarló, presentados por el agente urbanizador durante todo el procedimiento, de conformidad con los informes emitidos por el arquitecto municipal Sr. Luis Pérez Lores, en fecha 10 de septiembre de 2007, por los argumentos expuestos en los mismos.

Cuarto.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación del programa de actuación integrada del Sector 10 A “Povet” del PGOU de Benicarló, presentado por el agente urbanizador en fecha 20 de abril de 2007 (registro de entrada núm. 6.813), sometido a audiencia de los afectados, y complementado con la



**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

documentación presentada por el agente urbanizador en fecha 21 de julio de 2009 (registro de entrada núm. 12.280), con las modificaciones indicadas por el arquitecto municipal, Sr. Luis Pérez Lores, en su informe de fecha 24 de julio de 2009.

Quinto.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón.

Sexto.- Notificar este acuerdo a las personas interesadas, indicándoles que contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación, ante el Ayuntamiento Pleno. Así mismo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación, de conformidad con lo regulado en el art. 10 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Igualmente pueden interponer cualquier otro recurso que consideren oportuno.”

El secretario,

Carlos Bravo Sánchez
Benicarló, 4 de noviembre de 2009

