

**PROYECTO DE REPARCELACION PARCIAL  
DEL SECTOR II POLÍGONO III "CAP BLANC"  
PLAN GENERAL DE PEÑÍSCOLA**

**MEMORIA**

**1.- NORMATIVA APLICABLE**

El presente Proyecto de Reparcelación se formula de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana, - en adelante LUV - ; así como la Ley estatal 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo, y ulterior Texto Refundido de la Ley del Suelo, según RDL 2/2008, de 20 de Junio, en lo que resulte de aplicación, (en adelante TRLS). Igualmente en lo que resulte de aplicación del Reglamento de Gestión y Ordenación Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de Mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, (en adelante ROGTU).

La Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, resulta directamente de aplicación en los términos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

**2.- ANTECEDENTES QUE MOTIVAN LA PRESENTE REPARCELACION.**

El objeto del presente Proyecto es la adaptación de la Reparcelación del Sector II Polígono III "Cap Blanc", aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión de fecha 15/03/2002, a la Modificación de Plan Parcial aprobada definitivamente en fecha 19/01/2006, promovida en su momento por el Agente Urbanizador del Sector.

El Programa de Actuación Integrada para la ejecución de este Plan Parcial fue aprobado definitivamente y adjudicado el 12 de Febrero de 2000 a la Agrupación de Interés Urbanístico "Sector II Polígono III Cap Blanc", aprobándose el Proyecto de Reparcelación en sesión de 15 de Marzo de 2002. No obstante todo lo anterior, por incumplimiento en los plazos de ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución, el Ayto. Pleno, en sesión de 10 de Marzo de 2010, acordó la resolución de la adjudicación, asumiendo la ejecución del Programa el propio Ayuntamiento de Peñíscola por gestión directa.

Entre otras obligaciones incumplidas por el Agente Urbanizador, se encontraba la de modificar los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, a fin de su adaptación a la Modificación de Plan Parcial antes señalada.

A estos efectos, ya se tramitó en su momento, aprobándose por la Junta de Gobierno Local en fecha 22 de Marzo de 2012, un Proyecto de Reparcelación Parcial. No obstante, habida cuenta los importantes procesos de reestructuración bancaria producidos, con importantes cambios en el régimen de titularidad de propiedades, aconsejan modificar nuevamente la misma, a fin de introducir los nuevos titulares registrales.

En consecuencia, se redacta la presente Memoria del Proyecto de Reparcelación, a fin de regularizar registralmente las parcelas afectadas por la Modificación de Plan Parcial antes señalada y adjudicar las nuevas parcelas resultantes a sus nuevos titulares registrales.

En la presente Reparcelación se abordan asimismo sendas Sentencias judiciales, en las que se modifica la adscripción de derechos urbanísticos provenientes de parcelas iniciales, en razón de titularidades dudosas o litigiosas sobrevenidas con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación inicial. Dichas sentencias son las siguientes:

- Sentencia 14/2005 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Vinaroz, - juicio ordinario 380/2003 de fecha 12/01/2005 -.
- Sentencia 129/2007 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Vinaroz, - juicio ordinario 372/2006 de fecha 8/10/2007 -.

Se procede asimismo a regularizar la situación registral de otras parcelas en virtud de otros procedimientos judiciales, - nº auto 252 del Juzgado de 1ª Instancia e instrucción Nº 3 de Vinaroz -.

### **3.- CONDICIONES DE LA PRESENTE REPARCELACIÓN**

Como características y peculiaridades que concurren en la Unidad Reparcelable, hay que destacar las siguientes :

1º) En primer lugar, el ámbito del sector, que constituye la presente unidad reparcelable, se delimita a modo de Unidad de Ejecución discontinua, y se limita a las manzanas y viales edificables afectados por la Modificación de Plan Parcial aprobada definitivamente en fecha 19/01/2006

2º) Sin perjuicio de lo antes señalado, en adición a las superficies antes señaladas, se incluyen igualmente en la Reparcelación las parcelas necesarias para dar cumplimiento a las sentencias señaladas en el apartado anterior de la

presente Memoria. Más allá de los cambios de titularidad que supone el cumplimiento de dichas sentencias, la morfología de dichas parcelas no se ve modificada por la presente Reparcelación.

3º) Por otra parte, en la medida que la Modificación de Plan Parcial no alteraba las superficies de suelo dotacional del sector, hasta en tanto no se practique la Liquidación Definitiva del sector, se entiende como válida a efectos administrativos la Liquidación provisional aprobada en su día, si bien reseñando que las afecciones parciales de las parcelas que se incluyen en la presente Reparcelación se verán modificadas en la ulterior Liquidación Definitiva.

4º) En coherencia con lo anterior, previamente a la Liquidación Definitiva, a fin de su inclusión en la misma, se valorarán tanto las obras de urbanización preexistentes y útiles para la actuación, como los elementos u otras construcciones cuya demolición haya sido necesaria para la ejecución del planeamiento. Todo ello a fin de su consideración en la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación, en los términos del Art. 411 ROGTU en relación con los Arts. 175 y 176 de la Ley 1672005, Urbanística Valenciana.

#### **4.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE**

La Unidad Reparcelable objeto del presente Proyecto se limita por tanto a las manzanas edificables y viales, tanto de tráfico rodado como peatonales, afectados en su conformación y superficie por la Modificación de Plan Parcial aprobada definitivamente en fecha 19/01/2006, a modo de Unidad de Ejecución discontinua. Se incluyen igualmente las parcelas necesarias para dar cumplimiento a las sentencias judiciales señaladas en la presente Memoria.

La superficie total de la Unidad Reparcelable es de 148.011,19 m<sup>2</sup>, y coincide con la superficie grafiada en el plano 3 de la documentación gráfica que acompaña a la presente Memoria.

#### **5.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS**

De acuerdo con lo establecido en el Art. 172.1 LUV, "*El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable*". En el presente caso la correspondencia es exacta, por cuanto no se modifican en modo alguno ni las superficies correspondientes tanto a suelo

dotacional de la Unidad de Ejecución, como de suelo susceptible de aprovechamiento privado

En el mismo sentido anterior se pronuncia el Art. 397.3 del ROGTU, que determina que *“El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del Área Reparcelable”*.

Consiguientemente, el derecho de cada propietario en la reparcelación viene determinado en función de la superficie original de su parcela aportada, ya establecido en el Proyecto de Reparcelación inicial, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15 de Marzo de 2002.

## **6.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 174.3 LUV, ***“La finca o fincas adjudicadas al propietario, se formarán, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad.”***

En el presente caso este criterio se cumple plenamente, no siendo necesario recurrir al criterio subsidiario de proximidad establecido igualmente en el Art. 174.3 LUV.

Asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, se incorporan en la presente Reparcelación tanto las parcelas agrupadas por medio de escritura pública, ante notario, como aquellas en las que se solicitó su momento Licencia de Obras, con su necesaria agrupación.

Por otra parte, por la naturaleza de la presente Reparcelación no se dan los supuestos previstos en la legislación urbanística para el caso de adjudicaciones en proindiviso, o de indemnizaciones económicas sustitutivas para el caso de no adjudicación de parcela.

Debe reseñarse igualmente que las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, con los ajustes y modificaciones que en su caso procedan, serán objeto igualmente de la Cuenta de Liquidación Definitiva.

## **7.- RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS**

Para la determinación de los propietarios e interesados en la presente reparcelación, se solicitó al Registro de la Propiedad de Vinaroz la correspondiente certificación registral de dominio y cargas, en los términos del Art. 177.1.b) LUV.

Las superficies de las respectivas parcelas aportadas se ajustan a la Reparcelación anterior, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15 de Marzo de 2002.

Las distintas parcelas aportadas quedan delimitadas en la correspondiente documentación gráfica del presente Proyecto de Reparcelación, - plano 4 -, y en el ANEXO I, se contienen las fichas individuales de los derechos aportados con expresión de superficie, titular y datos registrales.

Los propietarios afectados por la presente propuesta de Reparcelación Parcial son los siguientes:

- SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.  
Paseo de la Castellana, 89 28046 MADRID
- BANCO POPULAR ESPAÑOL  
C. Velázquez, 34 esquina Goya. 35 28001 MADRID
- ENSANCHE URBANO SA  
C. Santo Domingo, 5 12003 CASTELLÓN
- Urbanizadora Puerto Azul, SA  
C. Enmedio, 116 02 12001 CASTELLÓN
- Fermín Lorda Yoldi y M<sup>a</sup> Soledad Sanjosé  
Avda. Barañain, 15 17 31011 Pamplona NAVARRA
- Fernando Martínez Echaren  
Pza. Obispo Irurita, 1 31011 Pamplona NAVARRA
- Francisco Agustín Galán Simó y Laura Angeles Armela Juan  
Avda. España, 49 1º 1ª 12598 Peñíscola CASTELLÓN
- Francisco Ayza Sanz y Matea París Boix  
Ctra. Estación, 14 1ª 2ª 12598 Peñíscola CASTELLÓN
- Francisco Ayza París y Yolanda Esbrí Forner  
Ctra. Estación, 14 1ª 2ª 12598 Peñíscola CASTELLÓN
- Pascual Lloret Teruel y Carmen Sos Piquer  
Pza. Cardona Vives, 1 2ºB 12001 CASTELLÓN
- M<sup>a</sup> Teresa Peña Cheto  
Avda. Papa Luna, 18 12498 Peñíscola CASTELLÓN

Constan como interesados, provenientes de derechos hipotecarios u otras cargas tributarias sobre las parcelas afectadas, los siguientes:

- CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE  
BANCAJA  
C. Caballeros, 2 12001 CASTELLÓN DE LA PLANA
- EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CASTELLÓN  
Pza. de las Aulas, 7 12001 CASTELLÓN DE LA PLANA
- LICO LEASING, S.A.U.  
C. Miguel Angel, 23 28010 MADRID
- Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Castellón  
Bulevar Blasco Ibañez, 10 12003 CASTELLÓN DE LA PLANA

Por otra parte, los propietarios afectados a fin de dar cumplimiento a las Sentencias 14/2005 y 129/2007, y otras de titularidad dudosa o litigiosa, son los siguientes:

- Grupo Inmobiliario FNC SL  
C. Iturralde y Suit, local 6 31004 Pamplona NAVARRA
- Publicidad Pelines, SA  
C. Santos Mártires, 40 2ºC 12580 Benicarló CASTELLÓN
- Francisco Agustín Galán Simó y Laura Angeles Armela Juan  
Avda. España, 49 1º 1ª 12598 Peñíscola CASTELLÓN
- Francisco Ayza Sans y Matea París Boix  
Ctra. Estación, 14 1ª 2ª 12598 Peñíscola CASTELLÓN
- Francisco Ayza París y Yolanda Esbrí Forner  
Ctra. Estación, 14 1ª 2ª 12598 Peñíscola CASTELLÓN
- Pascual Lloret Teruel y Carmen Sos Piquer  
Pza. Cardona Vives, 1 2ºB 12001 CASTELLÓN
- Mª Teresa Peña Cheto  
Avda. Papa Luna, 18 12498 Peñíscola CASTELLÓN

## **8.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL**

Encontrándose actualmente el Programa en fase de liquidación, a la espera de poder cuantificarse tanto la deuda, - en su caso -, del anterior Agente Urbanizador con el Ayuntamiento, como las cantidades adeudadas por el resto de propietarios de la Unidad de Ejecución, ambas en concepto de cuotas de urbanización, se opta por redactar la presente Memoria, en los términos del Art. 175.2 LUV, - *“La documentación (del Proyecto de Reparcelación) podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido de la reparcelación en cada caso”* -.

De esta forma, una vez concluidas las obras, o incluso si durante la ejecución de las mismas fuese necesario redactar algún Modificado o Proyecto de Obra complementaria, se redactará una nueva Memoria o Proyecto de Cuotas de urbanización, en la forma dispuesta en el Art. 181.1 LUV o 378.1.c) del ROGTU, respectivamente, a tramitar de forma separada y posterior al presente Proyecto de Reparcelación.

## **9.- CRITERIOS DE PONDERACIÓN DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN**

Establece el Art. 181.5 LUV: *“El importe final de las cuotas meritadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del programa o unidad de ejecución. Este criterio de reparto podrá corregirse según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de reparcelación, para compensar diferencias sensibles de valor derivadas de la presencia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de usos de menor valor objetivo. Esta corrección también podrá usarse excepcionalmente para compensar ventajas diferenciales o inconvenientes que reporte para determinadas parcelas la proximidad en la implantación de servicios concretos. El proyecto de reparcelación contendrá una justificación de los coeficientes de ponderación utilizados con estos fines”.*

Así, en el presente Proyecto de Reparcelación se establecen las siguientes ponderaciones de cargas de urbanización, a tener en cuenta en la ulterior Cuenta de Liquidación Definitiva:

1º) Para las parcelas de usos comercial y deportivo, se mantienen las cargas de urbanización preexistentes, si bien en función de su localización actual, en los términos de la Modificación de Plan Parcial aprobada definitivamente en fecha 19/01/2006, a instancias del Agente Urbanizador.

Así, la parcela resultante H, de uso comercial, situada en el Camí del Pebret, asume las cargas de la anterior parcela de uso deportivo, en la misma situación, mientras que las parcelas C2 y C3, de usos comercial y deportivo, respectivamente, asumen, proporcionalmente, las cargas de la parcela inicial, de uso deportivo, en la misma ubicación actual.

2º) Las parcelas resultantes 352 y 356 iniciales, asumirán cargas de urbanización directamente proporcionales a su aprovechamiento urbanístico, en los términos de la Modificación puntual aprobada por el Ayto. Pleno en sesión de 14/07/2006, por las que se modificaba su régimen de usos, pasando del uso social anterior a uso residencial.

3º) Aquellas parcelas que, en los términos del Art. 181.5 LUV, en el reparto de potencia eléctrica se vean beneficiadas por la asignación de una mayor potencia, sus cargas de urbanización se ponderarán al alza en lo que a este concepto respecta, mediante coeficientes de ponderación basados en estrictos criterios de proporcionalidad, a establecer en la posterior Memoria y Cuenta detallada de cuotas de urbanización.

Las condiciones del reparto de potencia eléctrica en relación a las parcelas y dotaciones del Sector serán las siguientes:

- Las parcelas ya adjudicadas inicialmente, sin agrupación, en la Reparcelación aprobada por el Ayto. Pleno en fecha 15/03/2002, a razón de 9,2 KW por parcela.
- A las parcelas ya agrupadas registralmente, o de las que se propone su agrupación en la presente Reparcelación, se les asignará la potencia necesaria para todas las viviendas y locales posibles, a razón de 9,2 KW por vivienda.
- Para el reparto de potencia eléctrica, - caso de resultar ésta insuficiente en los términos anteriores -, tendrán preferencia aquellas parcelas agrupadas incluidas en la presente Reparcelación en las que se hubiera iniciado la tramitación de una Licencia de Obras, mediante la presentación de Proyecto Técnico y abono de tasas e ICIO. No será óbice para mantener el criterio anterior la renuncia posterior a dichas Licencias, si bien con preferencia sobre éstas de las Licencias de Obras aún vigentes en el ámbito de la presente Reparcelación Parcial.
- Todo lo anterior sin perjuicio de la potencia eléctrica necesaria para las dotaciones públicas del Sector, así como la red de alumbrado público.

Teniendo en cuenta por tanto los criterios anteriores, se opta por tramitar posteriormente, de manera independiente a la presente Reparcelación, un Proyecto de Cuotas de Urbanización, en la forma prevista en el Art. 378.1 del Decreto 67/2006, de 12 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana.

En Peñíscola, Abril de 2015

El Arquitecto municipal,

Ramón Mallasén González