

ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ajuntaments / Ayuntamientos

02377-2026

BENICARLÓ

ANUNCIO

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN INDIRECTA DE LAS UE1 Y UE2 DEL PRI SANT ISIDRE DEL PGOU DE BENICARLÓ

El Pleno Municipal del Ayuntamiento de Benicarló, en sesión celebrada con fecha 30 de noviembre de 2023, ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente, el Convenio urbanístico para la gestión indirecta de las UE1 Y UE2 del PRI Sant Isidre del PGOU de Benicarló, con la nueva redacción de la Estipulación 5ª del citado Convenio, cuyo texto definitivo es el siguiente:

“El agente urbanizador sustituirá los avales presentados por el anterior urbanizador, por nuevas garantías que cubran el 100% de las presentadas por éste, esto es, el 10% del importe de la obra que queda pendiente de ejecución de la UE1”

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la modificación del artículo 4 (Reservas de aparcamiento) del Título I (Ordenanzas Generales. Normas Generales), de las Normas urbanísticas, del ámbito de la Unidad de Ejecución N.º 1, cuya redacción definitiva es la siguiente:

«Las edificaciones de nueva planta en el ámbito de la UA 1 del PRI San Isidre, deberán prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 90 m² de techo o fracción».

TERCERO.- Publicar tanto el Convenio como la modificación de la Ordenanza, en el Boletín Oficial de la Provincia dentro del mes siguiente a su firma, así como remitir un ejemplar del Convenio urbanístico al Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana”

Conforme a lo dispuesto en el artículo 25.2 del TRLSRU, se publica a continuación, el texto íntegro del Convenio suscrito el día 20 de febrero de 2026, entre la mercantil DIVARIAN PROPIEDAD, S.A. y el Ayuntamiento:

“ CONVENIO PARA LA GESTIÓN INDIRECTA DE LAS UE1 Y UE2 DEL PRI SANT ISIDRE DEL PGOU DE BENICARLÓ

AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ – URBANISMO

En Benicarló, a 20 de febrero de 2026.

REUNIDOS

De una parte, D. BORJA CASTELL SIMÓ, con DNI 15.445.019J, como concejal delegado de Urbanismo del Ilmo. Ayuntamiento de Benicarló.

Y

De otra parte, Dña. ANA ÁNGELA ROS RODRÍGUEZ, con DNI nº 74229971-R y Dña. NATALIA SÁNCHEZ NAVARRO, con DNI nº 06283022-C, actuando como representantes legales de la mercantil DIVARIAN PROPIEDAD, S.A.

INTERVIENEN

D. BORJA CASTELL SIMÓ, con DNI 15.445.019J, en su calidad de Concejal delegado de Urbanismo del Ilmo. Ayuntamiento de Benicarló, con NIF nº P1202700I y con domicilio sito en calle Ferreres Bretó nº 10, de Benicarló, Castellón.

Dña. ANA ÁNGELA ROS RODRÍGUEZ, con DNI nº 74229971-R y Dña. NATALIA SÁNCHEZ NAVARRO, con DNI nº 06283022-C, como representantes legales de DIVARIAN PROPIEDAD, S.A., de nacionalidad española, con domicilio social en 28001 Madrid, calle Serrano, número 26, provista de CIF A-81036501, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Pérez-Coca Crespo, el día 13 de julio de 2011, bajo el número 2.127 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-140843, tomo 8.753, folio 215. Ejercen esta representación en virtud de poder otorgado de la entidad mercantil DIVARIAN PROPIEDAD, S.A. a la entidad mercantil SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., mediante escritura de 30 de enero de 2024, otorgada ante el Notario de

Madrid, Don José Blanco Losada, bajo el número 421 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 41.871, folio 24, hoja M-140.843, inscripción 332; Doña Ana Ángela Ros Rodríguez, comparece como apoderada, en virtud de poder especial otorgado por SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. a favor del compareciente, mediante escritura de poder, otorgada el 15 de octubre de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Pedro Luis Gutiérrez Moreno, con el número 2.599 de su protocolo y Doña Natalia Sánchez Navarro, comparece como apoderada, en virtud de poder especial otorgado, por SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L a favor del compareciente, mediante escritura de poder, otorgada por el notario de Madrid, D. Javier Barreiros Fernández, el 26 de julio de 2022, bajo el número 2.132 de su protocolo.

La entidad mercantil SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U fue absorbida por la entidad mercantil HAYA REAL ESTATE, S.A.U, de nacionalidad española, con domicilio en 28033-Madrid (Madrid), calle Vía de los Poblados, 3. Edificio 1, provista de C.I.F. número A86744349, en virtud de escritura autorizada en Madrid, el día 18 de diciembre de 2024, por el notario Don F. Javier Barreiros Fernández, con número 3.366 de protocolo, complementada y ratificada por otra escritura autorizada por el notario D. Francisco Javier Barreiros Fernández, el día 21 de enero de 2025, con número 152 de protocolo, adquiriendo por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de la primera, pasando a denominarse la Sociedad Absorbente como "SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A.U.

Los firmantes declaran bajo su exclusiva responsabilidad, que el mandato conferido no les ha sido revocado, ni limitado teniendo plena capacidad de representación.

Los intervinientes, según actúan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización del presente convenio urbanístico a cuyo efecto libre y voluntariamente

MANIFIESTAN

I.- Como antecedentes al presente Convenio, debe anticiparse que, por acuerdo del Pleno de la corporación de fecha 29 de marzo de 2012, se aprobó definitivamente el Convenio Urbanístico complementario al suscrito en fecha 14 de abril de 2004, para la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de la UE1 y la UE2 del Sector San Isidro (B.O.P. de Castellón núm. 53, de 03/05/2012).

El Convenio Urbanístico complementario se formalizó con PROMOTORA DEL VALLÉS, S.L. en fecha 6 de junio de 2012. Dicha mercantil fue absorbida con posterioridad por la entidad BBVA. Ulteriormente, DIVARIAN PROPIEDAD, S.A adquirió la condición de propietario de las fincas y de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la UE1 y UE2 del PRI Sant Isidre del PGOU de Benicarló, conforme a la operación de aumento de capital por aportación no dineraria del negocio inmobiliario de BBVA y como sociedad de su grupo, junto con otras, a DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Estos hechos han sido informados y acreditados al Ayuntamiento en virtud de escritura de cesión formalizada en Madrid, ante el notario D. Antonio Pérez-Coca Crespo, el 4 de febrero de 2021, protocolo 1.290.

Es deseo del Ayuntamiento de Benicarló la finalización de las obras de urbanización y, por su parte, el actual urbanizador (DIVARIAN PROPIEDAD, S.A.) ha manifestado su interés en finalizar las referidas obras y concluir el programa del PRI San Isidro, obteniéndose los solares finalistas para próximas promociones inmobiliarias.

II.- Ambas partes tienen a bien reconocer que a la fecha de firma del presente convenio, las obras relativas a la UE-2 ya están finalizadas y recepcionadas, si bien están pendientes de ejecución determinadas partidas de las obras de urbanización de la UE-1, por lo que, en razón de ello y con motivo de promover su desarrollo en base al adecuado interés público, ambas partes han llegado a un acuerdo a fin de formalizar la Modificación del Convenio Urbanístico suscrito con el urbanizador del Programa suscrito en fecha 14 de abril de 2004 y complementado en fecha 6 de junio de 2012 y, todo ello, concretado en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

1ª.- Resulta el ámbito de este Convenio el territorio comprendido por la Unidad de Ejecución 1 que se contiene en el Programa de Actuación Integrada PAI/499. de la U.E. "San Isidro" del PGOU de Benicarló.

2ª.- Ambas partes reconocen a día de hoy la imposibilidad justificada de ejecución del aparcamiento previsto en dicho convenio, situado en el subsuelo, en la parcela V6. Se sustituirá, por medio de compensación, a través del incremento en un 10% sobre las previsiones del art. 128 del PGOU, esto se traduce, en el incremento de plazas privadas en los solares resultantes de la UE 1. Este aumento se

articulará mediante la modificación de las ordenanzas del Plan de Reforma Interior, que será redactada y tramitada por este ayuntamiento.

Se acompaña al efecto de la referida compensación de los aparcamientos suprimidos, justificación en documento ANEXO 1.

3ª.- DIVARIAN PROPIEDAD, S.A. renuncia a cualquier indemnización o devolución de las cantidades entregadas en su día por el anterior urbanizador para la adquisición de la finca de resultado V6 (subsuelo para aparcamiento).

4ª.- Para la ejecución de las obras de urbanización pendientes de la UE 1 es necesario adaptar las prescripciones contenidas en el Proyecto de urbanización aprobado a las normativas hoy en vigor de las distintas compañías suministradoras. El Ayuntamiento se compromete a tramitar y autorizar la adecuación normativa de las obras pendientes de ejecutar del Proyecto de Urbanización aprobado para la UE 1, que serán presentadas por el urbanizador.

Se acompaña a dicho efecto documento ANEXO 2 que contiene los planos y mediciones adecuadas a normativa.

5ª.- El agente urbanizador sustituirá los avales presentados por el anterior urbanizador por nuevas garantías que cubran el 100% de las presentadas por éste, esto es el 10% del importe de la obra que queda pendiente de ejecución de la UE 1.

6ª.- A los efectos de modificar las parcelas resultantes de la Reparcelación para obtener para todas acceso desde el vial rodado, se procederá a realizar cuantas agrupaciones y divisiones de las parcelas sean necesarias a fin de obtener las fincas resultantes proyectadas, en cualquier caso, se concede a criterio del urbanizador, la posibilidad de elaborar y tramitar un proyecto de Reparcelación a fin de que este recoja las nuevas parcelas edificables. Todas las parcelas deben tener además un tamaño adecuado a la mayor previsión de aparcamientos.

Las nuevas parcelas propuestas se reflejan en el ANEXO 3.

7ª.- Para resolver el problema de la medianería de la actual parcela 10 con el edificio de Iberdrola en la UE 2, se permitirá la modificación de la proyección en planta del vuelo del edificio de la actual parcela 10 para salvar las servidumbres de vuelo y vistas que de facto existen en el edificio de Iberdrola de la UE 2 sobre la medianera de la parcela 10, en la zona afectada por estas.

8ª.- La vigencia del presente programa será de 14 MESES a contabilizar desde la adjudicación de la obra y siempre que se haya producido con anterioridad la autorización municipal a la adecuación normativa del Proyecto de Urbanización, hasta la finalización de las obras que se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el Director Facultativo, quedando sin efecto los plazos fijados en el Convenio Urbanístico Complementario de 6 de junio de 2012.

9ª.- El Ayuntamiento de Benicarló se compromete a través del presente instrumento, a promover la cesión de uso del suelo necesario para la implantación de dos Centros de Transformación en la zona E2 según la propuesta de la suministradora Iberdrola de nuevo convenio para la electrificación de la UE 1. El plazo máximo en que debe producirse la citada cesión será de 1 MES desde su solicitud por la suministradora.

10ª.- El Ayuntamiento de Benicarló se obliga a iniciar e impulsar la tramitación del procedimiento administrativo procedente de aprobación del presente Convenio, incluyendo las publicaciones e inscripciones en registros administrativos que para su validez o eficacia sean precisos.

11ª.- El Urbanizador previa petición razonada y fundada podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados. El Ayuntamiento, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo, u órgano análogo, resolverá lo que proceda respecto de dicha petición.

12ª.- En todo lo no regulado en el presente Convenio, se estará a lo pactado en el Convenio origen de fecha 14 de abril de 2004.

13ª.- El presente convenio tiene naturaleza administrativa por lo que cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a la interpretación de este documento y a su ejecución posterior quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

En virtud de lo expuesto, y en prueba de conformidad con cuanto antecede, se firma digitalmente, en el lugar y fecha que figura en el encabezamiento. "

Aprobada definitivamente la modificación del artículo 4 (Reservas de aparcamiento) del Título I (Ordenanzas Generales. Normas Generales), de las Normas urbanísticas, del ámbito de la Unidad de Ejecución N.º 1, se procede a la publicación de la redacción definitiva, en cumplimiento del acuerdo plenario de 30 de noviembre de 2023.

La redacción definitiva es la siguiente:

«Las edificaciones de nueva planta en el ámbito de la UA 1 del PRI San Isidre, deberán prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 90 m² de techo o fracción».

Lo que se publica a los efectos legalmente previstos.

Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, puede interponer un recurso contencioso-administrativo ante la Sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia con sede en Castelló de la Plana en el plazo de dos meses (artículo 8 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio), a contar desde el día siguiente al recibo de la presente notificación.

No obstante, de manera potestativa podrá, con carácter previo al recurso judicial indicado, interponer un recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado el acto, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al recibo de la presente notificación. Todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Igualmente, podrá interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

Benicarló, 28 de mayo de 2026
El Concejal delegado de Urbanismo
Borja Castell Simó
(firmado digitalmente)