

MAYO 2015

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN Nº 2 DEL P.E.R.I.
SECTOR “CERÁMICA SANTO TOMÁS”
APD/2 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE**

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO
DE REPARCELACIÓN FORZOSA
- TOMO I -**



Promotor

**“AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO U.E. Nº 2 DEL
P.E.R.I. SECTOR CERÁMICA SANTO TOMÁS APD/2 DEL
P.G.O.U. DE ALICANTE”**



PEREZ SEGURA
& ASOCIADOS

NOTA PREVIA

El presente documento tiene carácter de Texto Refundido, tras la incorporación de las consideraciones contempladas en los informes emitidos por la Jefa del Servicio Jurídico-Administrativo y por el Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 10 de junio de 2010, así como los remitidos por Decreto de 21 de febrero de 2012.

Igualmente, también incluye las subsanaciones reclamadas por los Decretos de la Concejala de urbanismo de 10 de abril, 10 de agosto y 20 de diciembre de 2012; así como por la comunicación del Departamento de Gestión Urbanística del referido Ayuntamiento recibida el 26 de septiembre de 2012, y por el Informe del Arquitecto Municipal de 26 de marzo de 2014 y 28 de abril de 2015.

EL EQUIPO REDACTOR

**PROYECTO DE
REPARCELACION FORZOSA**

SUMARIO

I. MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

- 1.1.- RÉGIMEN LEGAL APLICABLE. LEY 16/2005, DE 30 DE DICIEMBRE, URBANÍSTICA VALENCIANA. DECRETO 67/2006, DE 19 DE MAYO, REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.
- 1.2.- CONSIDERACIONES PREVIAS.
- 1.3.- DETERMINACIONES SOBRE LA IDENTIFICACION DEL AMBITO DE ACTUACION Y EL AREA REPARCELABLE.
- 1.4.- CARACTER DE LA REPARCELACION.
- 1.5.- AUSENCIA DE CESIÓN OBLIGATORIA A LA ADMINISTRACIÓN DE PORCENTAJE DEL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: TRANSITORIEDAD DEL DECRETO-LEY 1/2008.
- 1.6.- ACTUACIONES PREVIAS A SU APROBACIÓN.

2.- AREA REPARCELABLE.

- 2.1.- DELIMITACION.
- 2.2.- ORDENACIÓN URBANISTICA.
 - 2.2.1. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.
 - 2.2.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS Y NORMATIVA DE LA EDIFICACIÓN.

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y DERECHOS INICIALES.

- 3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 3.2. DERECHOS INICIALES. PROINDIVISOS.
- 3.3. TRATAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES CONSOLIDADAS.
- 3.4. TRATAMIENTO DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR EL DESDOBLAMIENTO DE LA AVENIDA NOVELDA.

3.5. TITULARIDADES LITIGIOSAS Y DE PARADERO DESCONOCIDO

4.- ADJUDICACION.

4.1.- CRITERIOS DE ADJUDICACION. CONSIDERACION DE LOS PROINDIVISOS.

4.2.- ADJUDICACIONES.

4.3.- DERECHOS DE REALOJO.

4.4.- CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA MÍNIMA.

5.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

5.1.- CONCEPTOS.

5.2.- INDEMNIZACIONES.

5.3.- DIFERENCIAS DE ADJUDICACION.

5.4.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

6.- VALORACIONES.

6.1. VALOR DEL SUELO. VALORACION DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

6.2. VALORACION DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS DE ADJUDICACION.

6.3. VALORACION DE CONSTRUCCIONES INDEMNIZABLES.

6.4.-VALORACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES POR TENENCIA Y MANTENIMIENTO DE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EN FINCA RESULTANTE.

II.- DESCRIPCION DE FINCAS INICIALES.

III.- CUADRO DE DEFINICION DE DERECHOS INICIALES.

IV.- CUADRO DE ADJUDICACION DE DERECHOS Y PROCEDENCIA DE DERECHOS INICIALES.

V.- DESCRIPCION DE FINCAS RESULTANTES.

VI.- SUELO DE CESION MUNICIPAL.

VII.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

VIII.- REGIMEN DE GARANTIAS REALES Y FINANCIERAS.

IX.- CONCLUSION.

PLANOS:

1. SITUACION Y RELACION CON LA CIUDAD.
2. INFORMACION CATASTRAL.
3. DELIMITACION E INFORMACION. DEMOLICIONES.
4. ORDENACION Y ZONIFICACION.
5. CLASIFICACION Y VALORACION DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.
6. PARCELAS INICIALES.
7. PARCELAS ADJUDICADAS.
8. SUPERPUESTO.

ANEXOS:

1. ESTUDIO DE MERCADO Y ANEXO COMPLEMENTARIO DE ACTUALIZACIÓN.
2. VALOR DEL SUELO.
3. VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES INDEMNIZABLES.
4. INFORMACIÓN REGISTRAL: CERTIFICADO DE DOMINIO Y CARGAS.
5. INFORMACIÓN CATASTRAL: FICHAS DE LAS FINCAS INICIALES.
6. CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA AIU Y EL AYUNTAMIENTO.
7. ACUERDOS CELEBRADOS POR LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS EMPLAZADAS EN EL LINDE OESTE CON LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE, EN EL EXPEDIENTE DEL DESDOBLAMIENTO DE CALZADA DE LA CARRETERA AV-2203 ALICANTE SAN VICENTE DE RASPEIG.

8. ESCRITURA DE LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES Y NOTA SIMPLE DE LA FINCA INICIAL 18 (ACTUALIZADA DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN).
9. NOTAS SIMPLES ACTUALIZADAS DE LAS FINCAS INICIALES 4 Y 25 (COMPRAVENTA CELEBRADA DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN) .
10. DATOS DE LA FICHA DE INMIGRACIÓN DE LA COPROPIETARIA DE LA FINCA INICIAL 5, DÑA. ENCARNACIÓN SEMPERE FUENTES.

I.- MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

1.1.- Régimen legal aplicable. Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. Decreto 67/2006, de 19 de mayo, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se ve afectado por una etapa que podría calificarse como de "transitoriedad legal", en lo que al urbanismo de la Comunidad Valenciana se refiere.

En efecto, durante el año 2.006 entró en vigor la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV); así como su disposición de desarrollo reglamentario, el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

Normas éstas que, junto a la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Protección del Paisaje; y la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, conforman el entramado legislativo al que se somete la actividad urbanística y ordenación territorial en la Comunidad Valenciana. Ello, obviamente, en desarrollo de las leyes estatales que sirven de base a las mismas.

En la medida en que los instrumentos de planeamiento y desarrollo que preceden al presente Proyecto de Reparcelación (en concreto, el Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. – del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2, así como su alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada) fueron aprobados bajo el anterior régimen legal aplicable, ya derogado, se hace necesario determinar si la reparcelación que nos ocupa debe someterse a dichas normas o a la LUV y su desarrollo reglamentario.

Para solventar esta cuestión ha de acudir al mismo ROGTU, que en su Disposición Transitoria Tercera señala lo siguiente:

“Disposición Transitoria tercera.- Procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que hayan sido objeto de aprobación definitiva.

Los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se regirán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por la que se regirán las siguientes actuaciones:

(...)

e) El contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si ese Proyecto hubiese formado parte de la Alternativa Técnica aprobada y hubiese sido objeto de aprobación junto con ella. En otro caso, su contenido, tramitación y aprobación se regirá por la Ley Urbanística Valenciana, al igual que los eventuales expedientes de retasación.

Por tanto, según se desprende de la letra del precepto transcrito y en la medida en que el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa **no** formó parte, en su día, de la documentación integrante de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada ya aprobada definitivamente, sino que se sustancia en fechas posteriores con la entrada en vigor de la LUV y el ROGTU, debe concluirse que son éstas las normas que van a ser de aplicación a la Reparcelación Forzosa que nos ocupa, debiendo respetarse en todo momento las disposiciones que integran las mismas.

1.2.- Consideraciones previas.

El presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se sustenta sobre la base de la ordenación pormenorizada ya establecida para el Sector por el Plan Especial de Reforma Interior – P.E.R.I. – del Sector “CERÁMICA SANTO TOMÁS” APD/2, por las determinaciones contempladas en la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada y por los parámetros establecidos en la Proposición Jurídico-Económica formulada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA U.E. Nº 2 DEL

P.E.R.I. SECTOR CERÁMICA SANTO TOMÁS APD/2 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE (en adelante A.I.U.), para la programación de la Unidad de Ejecución Nº 2 del citado Sector.

Destacan los siguientes hitos procedimentales hasta la fecha de elaboración del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa:

- En fecha **3 de febrero de 1.989** se acuerda, por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Alicante, aprobar el Plan Especial de Reforma Interior del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2, delimitado por cinco unidades de Actuación a desarrollar cada una a través de su correspondiente Programa.
- La A.I.U. presenta ante el Excmo. Ayuntamiento, el **14 de junio de 2.000**, la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 2 del referido Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2, para su sometimiento a Información Pública y posterior aprobación, compuesta dicha alternativa técnica del Documento del Programa, Proyecto de Urbanización y Estatutos de la Agrupación.
- Se somete a Información Pública la Alternativa Técnica de Programa, insertándose a tal efecto Edicto en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV) nº 3876, el **13 de noviembre de 2.000** y posteriormente, en fecha **27 de noviembre**, el DOGV nº 3886 con la corrección de errores a la anterior Información Pública.
- Durante el anterior trámite se presentaron alegaciones de los propietarios afectados, alegaciones cuya contestación, así como los diversos Informes municipales de los Departamentos Técnicos de Gestión y de Obras y Proyectos, motivaron la elaboración del documento refundido de la proposición jurídico-económica y del Programa, presentado en el Excmo. Ayuntamiento el **25 de noviembre de 2.003**.

- En virtud de Acuerdo de fecha **8 de junio de 2.004**, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, aprobó el Programa de Actuación Integrada con su Proyecto de Urbanización, adjudicando la condición de Agente Público Urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico.
- El **25 de noviembre de 2.009** se publica, en el DOCV nº 6152, el anuncio del sometimiento a Información Pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución 2 del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2, protocolizándose el mismo en la Notaría de D. José Luis López Orozco.
- Se presentan diversas alegaciones al antedicho Proyecto, que a su vez es informado por los servicios técnicos municipales en fecha **10 de junio de 2.010**. Como resultado de aquellas alegaciones y de los Informes municipales se elabora el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa de fecha de febrero de 2011.
- En antedicho Texto Refundido se somete al trámite de audiencia de 15 días preceptuado en el art. 177.1c) de la LUV, notificando el mismo a los propietarios y afectados quienes formulan alegaciones.
- Las citadas alegaciones son informadas por los técnicos municipales, ordenándose al Agente Urbanizador por medio del Decreto de 21 de febrero de 2012 y del Decreto de la Concejala de urbanismo de 10 de abril de 2012 una serie de subsanaciones, las cuales se introducen en el documento conformando el mismo el presente Texto Refundido.

1.3.- Determinaciones sobre la identificación del ámbito de actuación y el área reparcelable.

El área reparcelable, coincidente en su ámbito con la totalidad de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2, comprende una superficie total de 12.942 m² de suelo, de conformidad con las magnitudes

contempladas en el Plan Especial de Reforma Interior del referido Sector y en la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada que complementa al mismo.

Sin embargo, tras reciente medición y, atendiendo a la cartografía facilitada por el Ayuntamiento de Alicante en aras de adaptar la superficie a la realidad física existente, se determina una extensión total de dicha Unidad de Ejecución que abarca **12.886,05 m² de suelo**. Será esta superficie la que se tendrá en cuenta en la presente reparcelación, al prevalecer dicha realidad física con carácter preferente según dispone el art. 172.1 LUV.

Su identificación viene determinada en el P.E.R.I, literalmente, del siguiente modo:

1. IDENTIFICACION

Unidad de Actuación nº 2, incluida en un área de Suelo Urbano ordenada por del Plan Especial de Reforma Interior –P.E.R.I.- correspondiente al Sector APD/2 "CERAMICA SANTO TOMAS" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, que comprende una superficie de 12.942 metros cuadrados, delimitada al Norte, por la Travesía de Roque Chabas y prolongación de ésta; al Sur, por la calle Pintor Rodes integrada en la Unidad de Actuación nº 3; al Este, por la Unidad de Actuación nº 1; y al Oeste, por la Avda. de Novelda.

Ello no obstante, sin perjuicio de la corrección de superficie que hemos justificado: la Unidad de Ejecución abarca, según reciente medición, **12.886,05 m² de suelo**.

1.4.- Carácter de la reparcelación.

Con la entrada en vigor de la LUV, la reparcelación, voluntaria o forzosa, se sigue configurando al igual que sucedía en su predecesora (Ley 6/1.994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística – LRAU-) como el instrumento para la adjudicación de los derechos entre los propietarios. Así, estos pueden cooperar en el desarrollo del proceso de urbanización

aportando el terreno y contribuyendo a los gastos de urbanización, mediante su pago en terrenos o en metálico; o, a su elección, solicitando expresamente, en la fase de Información Pública del Proyecto de Reparcelación, la exclusión del proceso reparcelatorio con la consecuente pérdida de su finca y compensación económica resultante (Art. 162.3 LUV).

La presente reparcelación tiene el **carácter de forzosa** (Art. 169.2 LUV), presentándose por la A.I.U designada como Agente Público Urbanizador por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 8 de junio de 2.004, todo ello en el ámbito del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2.

Asimismo, el presente Proyecto tiene carácter inmatriculador, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1.093/97, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística –art. 8.1, en relación con el artículo 176.3 de la LUV- sirviendo de rectificación, en su caso, de las superficies de las fincas iniciales, tras la medición de las mismas, siendo firme la superficie resultante tras la nueva medición efectuada en el Proyecto que haya superado el trámite de información pública.

En tanto en cuanto este Proyecto de Reparcelación se ejecuta de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior y el Programa de Actuación Integrada que le precede, la adjudicación y valoración de los derechos se efectuará con arreglo a la Proposición Jurídico-Económica y según lo que resulte del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa y del Proyecto de Urbanización aprobado junto al Programa.

En cualquier caso, la finalidad del presente proyecto cabe estructurarse del siguiente modo:

1. Formalizar las cesiones para dotaciones públicas, en cumplimiento del art. 124.1.e) de la LUV. En este sentido, se describirán las fincas objeto de cesión según se trate de red viaria o equipamientos.

2. Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística (art. 169.3.b de la LUV).
3. Contemplar la retribución del Urbanizador por su labor, ya sea en metálico ya sea en suelo, en función de la opción finalmente asumida por el obligado al pago (art. 162.2 de la LUV). En el presente supuesto, se ha partido del criterio inicial de que todos los propietarios afectados contribuirán en metálico, sin perjuicio de que esta propuesta pueda ser modificada posteriormente en función de la alternativa efectivamente elegida por los propietarios según lo dispuesto en el artículo 162.2 de la LUV.
4. Regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas (art. 169.3.a de la LUV), de acuerdo con la zonificación y las condiciones urbanísticas fijadas en la normativa que compone el Plan Especial de Reforma Interior del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2.

1.5.- Ausencia de cesión obligatoria a la Administración de porcentaje del aprovechamiento subjetivo: transitoriedad del Decreto-Ley 1/2008.

Respecto al deber de efectuar las cesiones correspondientes a la recuperación de plusvalías urbanísticas, debe tenerse en cuenta que la vigente LUV se ha visto afectada por las modificaciones dispuestas en el Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo. Dicha norma modifica enteramente el contenido del art. 21.2 de la LUV, dándole la siguiente redacción:

"2. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:

a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo el supuesto previsto en el apartado 4.c) del presente artículo.

b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.

Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b), la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:

- En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.

- En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.

En el caso de edificaciones consolidadas reguladas en el capítulo III del presente título, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.

Excepcionalmente, por Resolución del conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.

Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".

De lo expuesto podría desprenderse que, inicialmente, los propietarios deberían ceder el 5% de su aprovechamiento a favor del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en los términos señalados en el artículo transcrito, toda vez que nos encontramos ante un Suelo Urbano que va a ser objeto de una operación de Reforma Interior.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta igualmente la Disposición Transitoria Primera del mismo Decreto-Ley 1/2008, que señala en su primer párrafo:

“Primera. Aprovechamiento subjetivo

La exigencia de ceder libre de cargas de urbanización el suelo correspondiente al porcentaje que legalmente corresponda a la administración del aprovechamiento tipo se exigirá en todos los procedimientos de programación iniciados a partir de 1 de julio de 2007, considerando iniciado el procedimiento, en los supuestos de gestión indirecta del Programa, en el momento del acuerdo municipal previsto en el artículo 130.3.b) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y en los supuestos de gestión directa, en el momento de producirse el acuerdo municipal previsto en el artículo 128.3 de la citada Ley Urbanística Valenciana”.

Así, la Disposición Transitoria establece que la aplicación del art. 21.2 transcrito sólo será exigible en los instrumentos de programación iniciados con posterioridad al 1 de julio de 2.007. A este respecto, debe recordarse que el PAI que sirve de base a la presente reparcelación se aprobó el 8 de junio de 2.004, con lo que evidentemente escapa de la aplicación de la nueva redacción del art. 21.1 introducida por el Decreto-Ley 1/2008.

En consecuencia, deberá regir en la reparcelación que nos ocupa la redacción del art. 21.2 de la LUV anterior al Decreto-Ley 1/2008, la cual establece:

“2. En suelo urbano son coincidentes los aprovechamientos objetivo y subjetivo, sin perjuicio de lo que resulte de aplicar los criterios establecidos en los artículos 55 y 56 de la presente ley para la delimitación de áreas de reparto y la limitación y el cálculo del aprovechamiento tipo. En lo demás, será aplicable el régimen previsto en el

artículo 23 con las menores cargas de urbanización que permita la proximidad de la actuación a las redes de servicio".

Así, se concluye que toda vez que nos encontramos ante un suelo clasificado como Urbano, no procede efectuar las cesiones correspondientes a la recuperación de plusvalías urbanísticas (cesión de porcentaje del aprovechamiento tipo del Sector), según se desprende de los deberes previstos para los propietarios de este suelo en la LUV (art. 21.2, según redacción anterior al Decreto-Ley 1/2008).

1.6.- Actuaciones previas a su aprobación.

La aprobación del presente Proyecto de Reparcelación se sujetará a las siguientes actuaciones previas:

- a) Presentación del Proyecto de Reparcelación ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, previa acreditación de haber remitido a los interesados la notificación identificativa del proponente del Proyecto y del Área Reparcelable (art. 416.1.a ROGTU).
- b) Información pública por plazo mínimo de un mes, convocada por la AIU o por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante mediante edicto en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario de información general, para la presentación de alegaciones (art. 177.1.a LUV).
- c) Acreditación, previa o simultánea a la Información Pública, de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificado registral de dominio y cargas (art. 177.1.b LUV y art. 416, apartados 3 y 4, del ROGTU).
- d) Si durante la exposición al público del proyecto aparecen titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto expuesto al público, se les dará audiencia por 15 días antes de la aprobación definitiva (art. 177.1.c LUV y 416.5 ROGTU).

- e) Igualmente, en caso de modificaciones del proyecto inicialmente expuesto, se dará audiencia a los titulares afectados por las mismas, durante un plazo de 15 días antes de la aprobación definitiva (art. 177.1.c LUV y 416.5 ROGTU).
- f) Requerimientos recíprocos entre los propietarios afectados que así lo deseen, para sustituir las cuotas de condominio previstas por indemnizaciones en metálico. Ello dentro del período de información pública y con audiencia posterior (arts. 174.7 y 177.1.d LUV).
- g) Aprobación definitiva por el Alcalde-Presidente o, en caso de delegación, por la Junta de Gobierno Local (art. 177.e LUV) y notificación de ésta a los propietarios afectados (art. 166.4 LUV).

2.- AREA REPARCELABLE.

2.1.- Delimitación.

Constituye el marco del Área Reparcelable la integridad del área de reparto constituida por la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2, que asciende a la totalidad de de **12.886,05 m² de suelo** según medición reciente.

Atendiendo a la descripción efectuada en el P.E.R.I, del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2, el área reparcelable tiene los siguientes linderos:

NORTE	Travesía de Roque Chabas y prolongación de ésta
SUR	Calle Pintor Rodes integrada en la Unidad de Actuación nº 3 del mismo Sector
ESTE	Unidad de Actuación nº 1 del mismo Sector
OESTE	Avenida de Novelda

2.2.- Ordenación urbanística.

Para determinar la adjudicación de parcelas edificables, se han observado las determinaciones establecidas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2, así como en las ordenanzas reguladoras de la edificación del Plan General de Ordenación de Alicante, normas a las que nos remitimos a fin de evitar innecesarias reiteraciones.

2.2.1. Ficha de planeamiento y gestión.

Se expone cómo resultan las magnitudes de la Unidad de Ejecución, según los criterios anteriormente expuestos y una vez efectuada la medición de la misma:

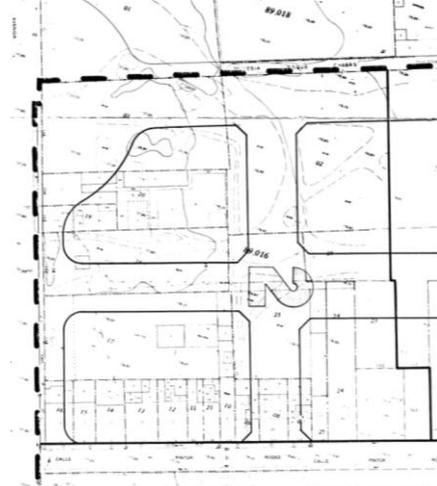
**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 SECTOR "CERÁMICA SANTO TOMÁS"
APD/2**

Norte: Travesía de Roque Chabas y prolongación de ésta

Sur: Calle Pintor Rodes integrada en la Unidad de Actuación nº 3 del mismo Sector

Este: Unidad de Actuación nº 1 del mismo Sector

Oeste: Avenida de Novelda.



CLASIFICACION SUELO	URBANO
SUPERFICIE BRUTA	12.886,05 m ² suelo
SUPERFICIE COMPUTABLE	12.886,05 m ² suelo
SUPERFICIE NETA EDIFICABLE	4.481,44 m ² s Residencial 1.182,23 m ² s Terciario
TECHO EDIFICABLE	7.345,53 m ² t Residencial 1.182,23 m ² t Terciario
USOS LUCRATIVOS	RESIDENCIALY TERCARIO
SUPERFICIES CESIÓN: Viario Rodado <u>Equipamiento Comunitario</u> TOTAL	5.824,24 m ² suelo <u>1.398,14 m² suelo</u> 7.222,38 m² suelo
SUPERFICIES LUCRATIVAS: Residencial <u>Terciario</u> TOTAL	4.481,44 m ² suelo <u>1.182,23 m² suelo</u> 5.663,67 m² suelo
ÍNDICE EDIFICABILIDAD NETA (IEN) Residencial Terciario	1,6391 m ² t/m ² s 1 m ² t/m ² s
GESTION	PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA POR GESTIÓN INDIRECTA

2.2.2. Condiciones urbanísticas y normativa de la edificación.

Las condiciones urbanísticas y la normativa de la edificación son las expuestas en las normas urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2 y en las ordenanzas reguladoras de la edificación del Plan General de Ordenación de Alicante, a las que nos remitimos.

3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD Y DERECHOS INICIALES.

3.1. Estructura de propiedad

El Área Reparcelable comprende un total de **25 fincas aportadas** incluidas en la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector. En el cuadro de derechos iniciales – y su plano correspondiente – se comprenden estas fincas, haciendo mención a la titularidad de las mismas, así como a su superficie total afectada, porcentaje de participación en la reparcelación y edificabilidad.

En cuanto a los usos, edificaciones e infraestructuras ya existentes, podemos señalar como más destacados, sin perjuicio de su posterior detalle en el apartado de Valoraciones, los siguientes:

- EDIFICACIONES E INSTALACIONES:

Existen en la Unidad de Ejecución varias construcciones que se encuentran en la actualidad en uso, ya bien para residencia bien para otras actividades, siendo objeto de demolición e indemnización parte de ellas por resultar totalmente incompatibles con el planeamiento. Otras, en cambio, en la medida en que se prevén compatibles con el mismo, se mantendrán sin ser demolidas, como se expondrá en el apartado 3.3.

Destacar, no obstante, la existencia de unas instalaciones para la actividad de lavadero de coches emplazada en la finca inicial nº 19, en régimen de arrendamiento. Respecto a esta actividad, sin embargo, consta un pacto entre sus titulares y el arrendatario, según el cual el lavadero se encuentra instalado de forma provisional hasta que se acometa la urbanización de la Unidad, momento en el cual sus titulares asumirán la retirada de la actividad. Dicho pacto se recoge en el certificado de dominio y cargas adjunto al presente Proyecto. Respecto a las edificaciones a demoler, se trata en cualquier caso de construcciones que han sido objeto de valoración, según el Informe adjuntado como **Anexo 3**, al cual nos remitimos.

3.2. Derechos iniciales. Proindivisos.

Los derechos iniciales se corresponden a la aportación respectiva de los propietarios de las fincas iniciales. Su cuantificación se realiza partiendo de la superficie del suelo aportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172.1 de la LUV y teniendo en cuenta los criterios de distribución de aprovechamientos señalados en el apartado 4.1 del presente Proyecto de Reparcelación.

La participación inicial de cada propietario será un porcentaje referido a la superficie de su parcela respecto del total de la Unidad Reparcelable. Dicho porcentaje no es particularmente significativo toda vez que los derechos de los propietarios derivarán de la edificabilidad adjudicada finalmente –contando con los posibles excesos/defectos de adjudicación- en base al cual se determinará la cuota de urbanización. Dicha cuota, se definirá en la Cuenta de Liquidación Provisional contemplada en el Apartado 5 del presente Proyecto de Reparcelación.

Además de los propietarios únicos de terrenos, en el presente Proyecto de Reparcelación son varias las parcelas que de forma inicial se encuentran en régimen de proindiviso. En concreto, se trata de las siguientes:

FINCA INICIAL	PROPIETARIOS
5	Encarnación Sempere Fuentes y Ángeles Ramírez López
12	Asunción Juan Marhuenda y su esposo Pedro Nicolás López
14	SOLBES Y CRIPTANA SL y los cónyuges María Valcarcel Aracil y Florentino Llorca Sancruzado
18	Juan Carlos Devesa Olmos y los cónyuges Eugenia Victoria Alcaraz Huerta y Jaime Luis Solbes Llopis
21	Placida Carpena García, María Carpena García, Arturo Gancedo Sacristán y SOLBES Y CRIPTANA SL

3.3. Tratamiento de las edificaciones consolidadas.

Como se ha apuntado anteriormente, existen diversas construcciones que, encontrándose plenamente ejecutadas y patrimonializadas y por no resultar incompatibles con la ordenación propuestas, deben ser mantenidas sin ejecutarse su demolición.

En efecto, la Unidad de Ejecución que nos ocupa presenta las características propias de un área semiconsolidada (art. 235 ROGTU), lo que conllevará, por un lado, que las edificaciones patrimonializadas compatibles con la ordenación no sean demolidas pero, por otra parte, deberán abonar las cargas de urbanización en la medida en que se ven beneficiadas por un incremento edificatorio respecto a lo ya ejecutado, en la proporción a dicho incremento.

Así lo dispone el art. 235.2 ROGTU, que define cuando la edificación se considera compatible con la ordenación prevista en el planeamiento del siguiente modo:

2. Se entiende por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta aquellas que cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Que respeten todos los parámetros edificatorios y de uso previstos por el planeamiento cuya ejecución se pretenda, salvo en lo referente al Aprovechamiento Objetivo para la Parcela Vinculada. En el supuesto en que la edificación preexistente represente un exceso respecto al Aprovechamiento Objetivo de la Parcela Vinculada, el inmueble quedará sujeto al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 30 de la Ley Urbanística Valenciana y a las previsiones del planeamiento general que lo desarrollen.

b) Que cuenten con todas las licencias urbanísticas y autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, que haya prescrito la acción para la restauración de la legalidad urbanística o para imponer sanciones. A los efectos de determinar si una concreta Área Semiconsolidada debe sujetarse al régimen de Actuaciones Integradas o al de Actuaciones Aisladas se aplicarán los criterios establecidos en este Reglamento.

c) Que no ocupen, ni siquiera parcialmente, parcelas destinadas a viales, espacios libres u otras dotaciones públicas y se encuentren alineadas de acuerdo con el trazado de alineaciones previsto en el plan.

Las viviendas patrimonializadas compatibles con las determinaciones del planeamiento y, en consecuencia, susceptibles de ser mantenidas sin ejecutar su demolición, son las siguientes:

- Número 7 de Pintor Rodes (Finca Inicial 4).
- Número 7 bis de Pintor Rodes (Finca Inicial 25).
- Número 9 de Pintor Rodes (Finca Inicial 5).
- Número 11 de Pintor Rodes (Finca Inicial 6).
- Número 11 bis de Pintor Rodes (Finca Inicial 7).

Sin embargo, dichas edificaciones se ven beneficiadas en un incremento edificatorio (el PERI permite una planta más de las ya ejecutadas), con lo que no procede la exoneración del pago de las cargas de urbanización, según disponen los arts. 28.4.b) LUV y 241.1.b) ROGTU.

De igual modo y además de las referidas viviendas, existe igualmente en la finca inicial 20 una caseta destinada a filtros que también es objeto de demolición por incompatibilidad con la ordenación propuesta.

3.4. Tratamiento de los inmuebles afectados por el desdoblamiento de la Avenida Novelda.

Tras la exposición al público del presente Proyecto de Reparcelación, por parte del Ayuntamiento de Alicante se informó acerca del expediente del "Desdoblamiento de calzada de la carretera AV-2203, Alicante a San Vicente del Raspeig, entre los puntos Kilométricos 2.000 y 6.000, y enlace de acceso a la Universidad", expediente ya concluso que afectó a las fincas iniciales emplazadas en el linde Oeste de la unidad de Ejecución de nos ocupa.

Concretamente, el Informe técnico municipal de 10 de junio de 2.010 exponía, en su apartado b.3), lo siguiente:

“La Avenida de Novelda fue objeto de ampliación mediante el proyecto de DESDOBLAMIENTO DE CALZADA DE LA CARRETERA AV-2203, ALICANTE SAN VICENTE DE RASPEIG ENTRE LOS PK 2 Y 6 Y ENLACE DE ACCESO A LA UNIVERSIDAD, redactado por el Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Alicante en 1.986, se adjunta a este Informe copia parcial del plano “Demoliciones y Expropiaciones” perteneciente al proyecto. De la consulta de su expediente se desprende que las fincas con frente a la actual Avenida de Novelda fueron objeto de cesión, bien total o parcial, por lo que el Urbanizador deberá estudiar la titularidad de los suelos afectados por el citado proyecto de desdoblamiento. También deberá estudiarse si la adquisición de estos bienes de dominio público por parte de la Administración se realizó de forma onerosa, en cuyo caso dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de la administración titular de los bienes, tal como recoge el art. 171 de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV)”.

Pues bien, consultado el antedicho expediente se constata que, por una parte, las obras sobre las que versa el mismo supusieron la ocupación de las citadas parcelas emplazadas al oeste de la UE-2 que nos ocupa, cediendo cada una **a título gratuito** la superficie necesaria para acometer las obras. Dicha ocupación no se tradujo en una contraprestación económica a favor de los propietarios de las antedichas parcelas, sino que únicamente se estipulaba que la administración repondría a su costa todos los servicios de la parcela ocupada.

Estos extremos quedan corroborados en los diversos acuerdos que firmaron los propietarios de las parcelas con la Excm. Diputación Provincial de Alicante en el seno de aquel expediente, acuerdos que se acompañan a la presente Reparcelación como **Anexo 7**, y que se corresponden con las fincas identificadas en el plano del Proyecto de Desdoblamiento (también adjunto en dicho Anexo) como las numeradas del 5 al 10.

De este modo, se desprende que realmente no hubo una expropiación de aquellos terrenos previo pago de justiprecio, sino una ocupación de los mismos que por la que sus propietarios no recibieron contraprestación económica alguna.

En consecuencia y dado que, por una parte, no ha habido de facto una adquisición onerosa por parte de la administración, sino más bien una **ocupación de los terrenos sin compensación alguna**; y dado igualmente que la superficie viaria preexistente (573,65 m²) es inferior a la resultante (5.824,24 m²), debe considerarse que el aprovechamiento generado por el tramo perteneciente al desdoblamiento de la Avenida Novelda no pertenece a la Administración, por mor del art. 399.1 ROGTU, sino a los titulares de las parcelas afectadas por aquellas obras y que no recibieron contraprestación alguna por la ocupación.

De este modo y a los efectos de esta reparcelación, respecto a las fincas iniciales recayentes a la Avenida Novelda se considerará la superficie real del terreno actualmente existente (aquella que se conservó una vez ejecutadas las obras, y que por tanto no fue ocupada de facto). Sin embargo, cara a las UDAs de estos propietarios, estas se calcularán teniendo en cuenta no sólo dicha superficie actualmente existente de sus fincas iniciales, sino que también se considerará la parte de la Avenida Novelda que da frente a las mismas, y que en su día constituyó una porción de terreno de su propiedad ocupada que no fue compensada ni económicamente ni de ningún modo. Esta circunstancia queda reflejada en el Cuadro de Parcelas Iniciales incluido en el apartado III.

3.5. Titularidades litigiosas y de paradero desconocido.

Como consecuencia de las labores de investigación y preparación del presente proyecto de reparcelación, se ha evidenciado una situación de doble inmatriculación en la finca inicial nº 7, constando en el Registro de la Propiedad dos inscripciones del mismo inmueble a favor de titulares distintos.

En base a ello y según disponen los arts. 10.1 del RD 1093/1997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de

Naturaleza Urbanística; y 103.4 del RD 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, la citada titularidad se calificará en este Proyecto de Reparcelación como litigiosa, trasladando dicha condición a las correspondientes fichas de finca inicial y parcela resultante, debiendo resolverse la propiedad en sede judicial ante los tribunales ordinarios competentes.

De igual modo y fruto de una labor conjunta de investigación con el Registro de la Propiedad, se ha puesto de manifiesto una propiedad en condominio en la finca inicial nº 5, evidenciando una propiedad distinta de la considerada hasta ahora a la que se le concederá el oportuno trámite de audiencia del art. 177.1.c) de la LUV. Sin embargo, no se tiene constancia de los datos de localización de una de las propietarias de dicha finca, Dña. Encarnación Sempere Fuentes, de la cual sólo se tiene constancia de que emigró a México sin especificarse en qué dirección de dicho país se encuentra actualmente, según consta en los datos de la ficha oficial de inmigración que figura en Internet y que se adjunta como **Anexo 10** a la presente reparcelación.

En cumplimiento del art. 164.2 de la LUV, esta AIU ha llevado a cabo en colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Alicante las siguientes labores tendentes a averiguar el actual paradero de la antedicha propietaria:

- Consulta al Departamento de Estadística y Reclutamiento del Ayuntamiento.
- Consulta verbal al Servicio Nacional de Extranjería.
- Consulta al Registro de la Propiedad de Alicante.
- Consulta a base de datos mercantil Axesor.

Ninguna de estas labores de investigación ha permitido conocer al actual paradero de esta propietaria por lo que, según dispone el art. 402.3 del ROGTU, la adjudicación de sus derechos en parcela resultante se realizará con carácter fiduciario a favor del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, a expensas de su atribución al verdadero propietario cuando éste comparezca o acredite su derecho, dando traslado no obstante de las actuaciones realizadas al Ministerio fiscal según dispone el apartado 4 del mismo precepto.

4.- ADJUDICACION.

4.1.- Criterios de adjudicación. Consideración de los proindivisos.

Partiendo de los derechos inicialmente considerados como susceptibles de adjudicación, se ha procedido a definir las parcelas de resultado correspondientes a los distintos titulares de aprovechamiento.

Los criterios utilizados se pueden resumir en los siguientes:

- A) En primer lugar, la presente propuesta reparcelatoria descansa sobre el supuesto de **retribución en metálico**, por ser ésta la opción preferente prevista en la proposición jurídico económica, sin perjuicio de que por los propietarios afectados se manifieste la voluntad de hacer frente al pago de las cargas de urbanización en modo diferente, bien en especie o de forma mixta (art. 162.2 LUV).
- B) En segundo lugar, se ha optado por situar las parcelas resultantes, siempre que ha sido posible, en los puntos más cercanos al lugar de origen, formándose con terrenos integrantes de la antigua propiedad (criterio de superposición) en los términos del art. 174.3 de la LUV:

La finca o fincas adjudicadas al propietario se formarán, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Para la aplicación de esta regla se exigirá la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Subsidiariamente se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada. En cualquier otro caso, la adjudicación podrá corregir-se ponderando los distintos valores, según la localización, uso y calificación de las fincas adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y esta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.

Hay que matizar, sin embargo, que este criterio de superposición no es aplicable si la finca inicial está situada, aunque sólo sea en parte, en terreno destinado por el Plan a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada (art. 406.2 ROGTU).

- C) Subsidiariamente, y como señala el art. 174.3 de la LUV anteriormente transcrito, se ha seguido el criterio de proximidad respecto a la ubicación original de la finca inicial siempre que ha sido posible. Sin embargo, es necesario señalar que este segundo criterio tampoco es aplicable en aquellas parcelas iniciales cuya superficie está ocupada en más de un cincuenta por ciento (50%) por Clave Dotacional. (Artículo 95.2 del Reglamento de Gestión Urbanística).
- D) En cuarto lugar, se ha excluido de la Reparcelación a la propietaria de la parcela inicial 8, Julia Isidro Torres, al no alcanzar la totalidad de sus derechos iniciales la superficie necesaria para conformar parcela mínima. Ello viene detallado de forma pormenorizada en el apartado 4.4 del presente documento. Dicha exclusión será objeto de indemnización según el valor de UDA justificado en el presente proyecto. Sus derechos pasan a repartirse entre los restantes propietarios.
- E) Por otra parte, el mantener las edificaciones consolidadas ha supuesto que sus parcelas resultantes se formen configuradas con un exceso de UDAs, el cual es compensado por el resto de propietarios que asumirán el correspondiente defecto en función de su participación en la Unidad de Ejecución.
- F) De igual modo, se ha constatado que dada la configuración física de la manzana resultante B, algunas de sus parcelas presentan dificultades para ejecutar todo su aprovechamiento objetivo al tener que disponer de un patio interior. Ello sucede por cuanto que el P.E.R.I. originario se concibió para edificar dicha manzana como una única promoción, no dividiéndola en parcelas. Desde el momento en que se lleva a cabo

dicha división y que cada parcela computa individualmente con su patio interior, algunas de ellas ven limitado su aprovechamiento ejecutable con respecto al objetivo dada la propia realidad física de la manzana. En consecuencia, se ha asignado el aprovechamiento atendiendo a criterios de ejecución real, o lo que es lo mismo, reconociendo la edificabilidad que realmente puede materializarse. Ello ha supuesto que algunas parcelas presente defectos de adjudicación, que lógicamente se verán compensados económicamente en la liquidación.

- G) Finalmente y respecto a las adjudicaciones en proindiviso, se han llevado a cabo por no resultar suficiente la cuantificación de los derechos iniciales de sus propietarios para conformar parcela independiente o, simplemente, por razones de conveniencia y mejora para sus titulares.

Con respecto a la aplicación estos criterios, es de destacar la **formación "ex novo"** de los siguientes condominios:

FINCA RESULTANTE	PROPIETARIOS
A1	SOLBES Y CRIPTANA SL, María Valcarcel Aracil, Plácida Carpena García, María Carpena García y Arturo Gancedo Sacristán

Por otra parte, **se mantienen los siguientes proindivisos ya existentes en las fincas iniciales**, trasladándose los derechos que integraban los mismos a las nuevas parcelas resultantes:

FINCA INICIAL	FINCA RESULTANTE	PROPIETARIOS
5	B7	Encarnación Sempere Fuentes y Ángeles Ramírez López
12	B4	Asunción Juan Marhuenda y Pedro Nicolás López
18	A3	Juan Carlos Devesa Olmos y Eugenia Victoria Alcaraz Huerta

- H) Finalmente, se ha aplicado para el uso comercial un coeficiente corrector de 0,80 según lo previsto en el art. 174.3 de la LUV, en cuanto que se ha considerado necesario debido a la diferenciación de precio del m² de superficie útil entre un uso y otro, tal y como se refleja en el Estudio de Mercado efectuado que se acompaña a este Proyecto de Reparcelación como **Anexo 1**.

Ello implica un recálculo del coeficiente corrector fijado en el Planeamiento, por cuanto que el PRIM considera para el uso comercial un coeficiente de 1,00. Esta posibilidad de recálculo en la Reparcelación está expresamente prevista en el art. 407 del ROGTU. El citado Estudio de Mercado justifica debidamente la aplicación del coeficiente corrector entre ambos usos.

Debe apuntarse, por otra parte, que se ha tomado como referencia dicho Estudio de Mercado pese a que el mismo se efectuó en fechas anteriores a la que se presenta esta reparcelación, concretamente en septiembre de 2.006. Según la situación actual del mercado inmobiliario, los precios reflejados en el citado Estudio han mermado desde las fechas en las que se elaboró el mismo, pero dicha disminución se ha producido en la misma proporción tanto en el uso residencial como en el comercial, con lo que la citada ponderación de 0,80 se puede entender igualmente válida en la actualidad.

Por ello, toda vez que en la situación actual no existen operaciones de compraventa suficientes, dada la actual paralización del mercado inmobiliario, como para elaborar un nuevo Estudio de Mercado, el adjunto a esta reparcelación como **Anexo 1** se entiende igualmente válido, a los efectos de buscar la relación existente en la diferencia de precios entre los inmuebles residenciales y los comerciales, ya que la disminución de precios se ha dado al mismo nivel entre ambos.

Por otra parte, el Informe técnico municipal de 10 de junio de 2.010 señala en su apartado c.3 que, en relación al Estudio de Mercado y

dado que éste se encuentra fechado a septiembre de 2.006, deberá actualizarse corrigiéndose los valores empleados en el mismo. A este respecto, se ha elaborado un anejo al citado Estudio con tal fin, encontrándose de este modo plenamente justificado la aplicación del coeficiente de 0,8 para el uso comercial.

4.2.- Adjudicaciones.

Las adjudicaciones resultantes de las respectivas aportaciones de los titulares de derechos incluidos en el Área Reparcelable se definen en las fincas resultantes, en las que se señalan los aprovechamientos respectivos para cada una de ellas (tanto en unidades teóricas –UDAs- como en techo materializado), así como los costes por la actuación urbanizadora a asumir en por cada una de ellas, según el Cuadro de Adjudicaciones señalado en el Apartado IV del presente Proyecto de Reparcelación.

4.3.- Derechos de realojo.

Se prevé, con motivo de la ejecución de la obra urbanizadora a acometer, la demolición de ciertas viviendas que presentan indicios de encontrarse habitadas legalmente.

En consecuencia, y según los preceptos de la legislación estatal aplicable, procede facilitar el realojo de dichos ocupantes legales, por ser ésta una de las obligaciones a cumplir en toda actuación urbanística, en los términos del art. 16.1.e) del RD Legislativo 2/2008 de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo:

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

(...)

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia

habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

De este modo, el precepto establece para proceder a dicho realojamiento la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Que se trate de ocupantes legales.
- Que la vivienda a demoler constituya su vivienda habitual.

Debe apuntarse, no obstante, que el antedicho derecho de realojo es referido a los ocupantes legales en el momento de iniciarse el expediente reparcelatorio. Así lo ha manifestado el Ayuntamiento en su Decreto de la Concejalía de Urbanismo de 10 de abril de 2012, señalando expresamente al respecto que *"los contratos de alquiler o las ocupaciones de otro tipo posteriores a esa fecha no generan derecho alguno a los ocupantes, pues la inscripción de inicio tiene como única finalidad tener en cuenta la realidad existente en ese momento que va a ser objeto de transformación y los derechos vigentes en la misma"*.

Partiendo de esta premisa, habrá que tener en cuenta por tanto a los ocupantes de las viviendas a demoler en el momento del inicio de la reparcelación, y a este respecto se aprecia lo siguiente:

- En relación a la vivienda sita en c/ Pintor Rodes, 15, planta baja (finca inicial 9), inicialmente figuró **Dña. Maria Jesús Cañaveras López** como inquilina arrendataria según contrato de arrendamiento remitido por el propietario de la finca, la mercantil CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS SL. No obstante, en marzo de 2015 dicha mercantil presentó ante el Ayuntamiento de Alicante resolución judicial de deshaucio dando así por extinguida la relación arrendaticia, habiéndose producido el lanzamiento de la inquilina. En consecuencia, **no existe ya derecho de realojo en relación a este inmueble.**
- En relación a la vivienda sita en c/ Pintor Rodes, 17, planta baja (finca inicial 10), inicialmente figuró **Dña. Ángeles Fernández Ruiz** como inquilina

arrendataria según contrato de arrendamiento remitido por el propietario de la finca, la mercantil CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS SL. Al igual que sucede en la finca anterior, se presentó ante el Ayuntamiento de Alicante resolución judicial de desahucio con el consecuente lanzamiento de la inquilina. **Tampoco existe por tanto derecho de realojo en relación a este inmueble.**

- En relación a la vivienda sita en c/ Pintor Rodes, 17, planta baja-interior (finca inicial 10), inicialmente figuró Dña. Mónica Medrano Juan como inquilina arrendataria de la vivienda según contrato de arrendamiento remitido por el propietario de la finca, la mercantil CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS SL. Sin embargo, tras desalojo de dicha inquilina notificado a este Ayuntamiento por la mercantil arrendadora en fecha 20 de octubre de 2010 (R.E. nº 2010012172), esta finca fue posteriormente arrendada a D. Salah Eddine Fakir, según acreditó la citada mercantil en su escrito presentado ante el Ayuntamiento en fecha 30 de junio de 2011 (R.E. nº 2011007732); posteriormente dicho inquilino fue desalojado celebrándose un nuevo contrato de arrendamiento con D. Mohamed Habet, según acreditó la mercantil en su escrito presentado ante el Ayuntamiento en fecha 16 de febrero de 2012 (R.E. nº 2012001863) por lo que **no existe derecho de realojo alguno para los ocupantes de este inmueble.**
- En relación a la vivienda sita en c/ Pintor Rodes, 17, planta primera (finca inicial 10), inicialmente figuró Dña. Maria Carmen Sánchez Cañaveras como inquilina arrendataria según contrato de arrendamiento remitido por el propietario de la finca, la mercantil CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS SL. Sin embargo, esta finca fue posteriormente arrendada a D. Josefina Fernández Bautista y D. Manuel Fernández Fernández, según acreditó la citada mercantil en su escrito presentado ante el Ayuntamiento en fecha 16 de febrero de 2012 (R.E. nº 2012001863) por lo que **no existe derecho de realojo alguno para los ocupantes de este inmueble.**
- En relación a la vivienda sita en c/ Pintor Rodes, 19, planta baja (finca inicial 11), inicialmente figuraron Dña. Dolores Martín Torres y D. Francisco

Rodriguez Marín como inquilinos arrendatarios según contrato de arrendamiento remitido por el propietario de la finca, la mercantil CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS SL. Sin embargo, dicha mercantil informó al Ayuntamiento en fecha 20 de octubre de 2010 (R.E. nº 2010012172), el lanzamiento judicial efectuado sobre este arrendamiento en fecha 30 de julio de 2010, celebrando posteriormente un contrato de arrendamiento con D. Jose maria Royo Ródenas, contrato aportado por la mercantil en sus alegaciones manifestadas en la fase de audiencia preceptuada en el art. 177.1.c) de la LUV (R.E. nº 2011004096), por lo que **no existe derecho de realojo alguno para los ocupantes de este inmueble.**

- En relación a la vivienda sita en c/ Pintor Rodes, 25, planta baja (finca inicial 14), inicialmente figuró **Dña. Emilia Molina Mostosa** como inquilina arrendataria según contrato de arrendamiento remitido durante la tramitación del Programa de Actuación Integrada por la antigua propietaria de la vivienda, Dña Rosa Llorca Sancruzado, fallecida. No consta que se haya producido cambio alguno de ocupación en esta finca, por lo que debe mantenerse su derecho de realojo si se constata que mantiene la condición de ocupante legal del inmueble.
- En relación a la vivienda sita en c/ Pintor Rodes, 25, planta primera (finca inicial 14), inicialmente figuró **Dña. Maria Valcarcel Aracil**, como propietaria del inmueble según nota simple registral identificativa de su propiedad. Sin embargo, en la fase de audiencia preceptuada en el art. 177.1.c) de la LUV, se personó en el expediente Dña. Catalina Llorca Valcarcel como heredera universal de la propietaria (R.E. nº 2011004103), aunque no aportó título alguno. **De confirmarse el fallecimiento y posterior herencia, no existiría derecho alguno de realojo sobre esta finca.**

Así pues, todas las viviendas relacionadas serán objeto de demolición, si bien únicamente y según el TR de la Ley de Suelo deberá garantizarse el derecho al

realojamiento, y en el caso de acreditar ser ocupantes legales y constituir el inmueble su vivienda habitual, en los siguientes supuestos:

- **Finca inicial 14 (planta baja):** a favor de Dña. Emilia Molina Mostosa.
- **Si no se confirma el fallecimiento, finca inicial 14 (planta piso):** a favor de Dña. Maria Valcarcel Aracil.

Y en aplicación de lo anterior, debe atenderse a la normativa reguladora del derecho de realojo, que se encuentra recogida en el apartado 1 de la Disposición Adicional Undécima del mismo TR de la Ley de Suelo, el cual dispone:

En la ejecución de las expropiaciones a que se refiere el apartado segundo del artículo 29, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

Nótese que, en principio, el artículo transcrito parece referirse a las expropiaciones efectuadas por razón de la ordenación urbanística. Sin embargo, dicho precepto es el único que regula el derecho de realojo con lo que, por analogía, debe entenderse igualmente aplicable al caso que nos ocupa, esto es, a la demolición de un inmueble por motivos urbanísticos, ya que afirmar lo contrario llevaría a la incoherencia de considerar que sólo en la expropiaciones por motivos urbanísticos procede llevar a cabo el realojo, no teniendo cabida el mismo en las demoliciones por dicho motivo.

Es obvio que la ley persigue garantizar el realojo de los ocupantes legales de las viviendas con motivo de las actuaciones urbanísticas, como proclama el anteriormente transcrito artículo 16.1.e) del TR de la Ley de Suelo de 2008, de modo que limitar la Disposición Adicional Undécima únicamente a las expropiaciones supondría ir contra el espíritu de la misma Ley, procediendo en consecuencia su

aplicación por analogía a los realojos por demolición por motivos de ordenación urbanística.

Partiendo de esta premisa, se garantizará el realojo a los ocupantes legales de viviendas habituales en los términos previstos por la ley y doctrina jurisprudencial aplicables.

Ello, sin perjuicio de que sea la actuación la que asuma los gastos por el traslado de dicho realojo, como así viene previsto en la cuenta de liquidación provisional recogida en el presente documento.

4.4.- Configuración de la parcela mínima.

Como ya se ha apuntado, el P.E.R.I. del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2 del cual la presente Reparcelación trae causa, constituye el instrumento de planeamiento que fija los parámetros y magnitudes a tener en cuenta en el desarrollo de la unidad que nos ocupa.

Sin embargo, dicho P.E.R.I. no establece la parcela mínima a considerar a la hora de reparcelar el ámbito. Esta omisión, no obstante, viene expresamente prevista en la normativa aplicable al antedicho instrumento de planeamiento, el cual recordemos en su momento de elaboración regían las disposiciones de la ya derogada LRAU y sus normas de desarrollo.

Concretamente y en relación a la normativa aplicable al citado P.E.R.I., el art. 93.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978) dispone lo siguiente:

Si se diera el caso de que el plan no determine la parcela mínima edificable ni pueda deducirse de su contexto, el propio proyecto de reparcelación la establecerá razonadamente.

De este modo, se permite el establecimiento de la parcela mínima en el proyecto de Reparcelación siempre que ésta no esté definida en el instrumento de planeamiento que desarrolla, como es el caso.

Partiendo de ello, en este P.E.R.I. tenemos como antecedente la reparcelación de la colindante Unidad de Ejecución 1, en la que se adoptó para Vivienda Unifamiliar independiente la superficie correspondiente al mínimo de la calificación "Vivienda Unifamiliar" en suelo urbano del PGOU: 180 m² con un frente de 10 metros lineales.

No obstante, dicho frente es muy largo para la tipología de vivienda adosada en hilera prevista en esta Unidad de Ejecución, por lo que en aras de ajustar el frente a este tipo de construcción específica, se establecen los 6 metros lineales como frente mínimo. Aplicando las condiciones de posición de edificación, fondo máximo y patio mínimo previstos en el planeamiento, obtenemos así una parcela mínima de **108 m² de superficie**, que es la que se ha considerado a los efectos reparcelatorios.

Dicha parcela mínima se traduce, en derechos de adjudicación, en 177,02 UDAs.

Partiendo por tanto de esta magnitud, encontramos que sólo existe un propietario de finca independiente que, superando sus derechos el 15% de dicha parcela mínima no llega sin embargo al 50% de ésta. Se trata de la titular de la finca inicial 8, Dña. Julia Isidro Torres, quien al aportar a la reparcelación 99,92 m² de suelo iniciales, participa en el reparto de UDAs al 0,77541%, correspondiéndole por tanto 64,29 UDAs, que supone en consecuencia el 36,31% de los derechos necesarios para ser adjudicataria de parcela mínima independiente.

Presenta por tanto dicha finca una situación particular, puesto que la ley aplicable permitiría en principio a su propietaria la adjudicación de una cuota indivisa en una parcela resultante, al superar sus derechos el 15% de los necesarios para configurar parcela mínima (arts. 172.2.c y 174.8 LUV); pero, por otro lado, sus derechos no llegan al 50% de parcela mínima necesarios para asignarle una cuota en proindiviso "forzosamente", esto es, en contra de su voluntad (art. 174.6 LUV).

Se da, así, la siguiente disyuntiva en relación a la adjudicación de esta propietaria: o bien se le asigna una cuota en proindiviso, o bien se le excluye de la reparcelación compensando monetariamente sus 64,29 UDAs.

Debe apuntarse que en una versión inicial de la reparcelación se planteó la primera opción, esto es, la adjudicación en proindiviso. Ello no obstante trajo consigo un problema adicional, y era el de decidir a qué otro propietario se le incluía en dicho condominio, habida cuenta que los restantes o bien tenían derechos iniciales para conformar parcela mínima independiente, o bien sin tenerlos eran titulares de viviendas consolidadas (y por tanto, se respeta éstas como parcelas adjudicadas pagando sus propietarios el exceso de adjudicación).

Ante esta situación, se optó en principio por formar el condominio con la totalidad de los propietarios (salvo los de las viviendas consolidadas, puesto que estos obviamente ya tienen materializados sus derechos presentando además un exceso de adjudicación). Ello, por la sencilla razón de que todos ellos se encontraban en igualdad de condiciones, y no existía –ni existe– un criterio legal u objetivo que permita decidir a qué propietario debería incluirse en el condominio.

No obstante, esta opción fue alegada en contra durante la exposición al público del proyecto de Reparcelación, e informada desfavorablemente por el Ayuntamiento.

Por ello, y como ya se anunció en el anterior TR del Proyecto de Reparcelación de febrero de 2011, se ha optado por la exclusión de Julia Isidro Torres y su consecuente indemnización económica sustitutoria. Esta opción, además de suponer un reparto de propiedades más práctico al eliminar la obligación de formar un condominio con tantos propietarios, resulta ser también más acorde con la legalidad aplicable, por cuanto que:

- No se perjudica en el reparto al resto de propietarios, ya que formar el condominio con Dña. Julia Isidro Torres implica necesariamente restarle a éstos parte de sus derechos para hacer viable dicho condominio.
- Consecuencia de lo anterior, el principio de concentración de derechos proclamado en el art. 397.4 del ROGTU se ve respetado con mayor integridad, algo que no ocurriría si se acudiese a la opción del condominio.

- De igual modo, la LUV prevé expresamente en su art. 170.1.c) que deben evitarse en la medida de lo posible la formación de proindivisos, algo que se consigue con la exclusión de esta propietaria.
- En cualquier caso, la reparcelación es técnicamente y legalmente viable con la exclusión de Julia Isidro (y, como ya hemos apuntado, más práctica desde un punto de vista de reparto de propiedades).

5.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

5.1.- Conceptos.

En la Cuenta de Liquidación Provisional del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, se deben de incluir las cargas de urbanización definidas en el texto de la Proposición Jurídico-Económica presentada por el Urbanizador, y aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en fecha 8 de junio de 2.004, a fin de poder dar cumplimiento a lo dispuesto en los arts. 127.2, 175.1.f) y 181.5 LUV.

En este orden de cosas, las determinaciones señaladas en la Proposición Jurídico-Económica terminan de concretarse en las cargas previstas en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, de lo que se desprende que, en caso de modificaciones debidamente motivadas a efectuar en dicho Proyecto de Urbanización que contemplen variaciones en las cargas, las mismas repercutirán en las cuotas previstas en la cuenta de liquidación, que a la fecha de elaboración y aprobación del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa tiene carácter de provisional.

Estas cargas son las siguientes, de acuerdo con el artículo 168 de la LUV:

- El coste de las obras de urbanización, incluidos los costes de extensión de redes de suministro. Estos últimos costes están sometidos al régimen legal específico de cada suministro (energía eléctrica, gas, etc...) debiendo las empresas suministradoras, el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento de Alicante suscribir un Convenio en el que se definirá la cuantía que sobre estos costes asumirá la primera, siendo dicho importe el que se deberá reintegrar a los titulares que soporten las cargas de urbanización (bien mediante su pago en metálico bien en especie).
- Costes de los proyectos y gestiones necesarias para el buen fin del desarrollo urbanístico propuesto.
- Indemnizaciones que legalmente sean exigibles.

- Gastos de gestión y beneficio del Urbanizador.
- Ejecución de sistemas generales o conexiones externas con infraestructuras.

Así, el presupuesto de cargas de urbanización resultante con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2, que sirve de soporte para el cálculo de las cuotas de liquidación, es el siguiente:

CONCEPTOS		IMPORTE
COSTE DE LA OBRA URBANIZADORA	A.- PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	298.219,21 €
	B.- GASTOS GENERALES (12%) Y BENEFICIO INDUSTRIAL (5%)	50.697,27 €
	C.- PRESUPUESTO DE CONTRATA	348.916,48 €
	D.- TOTAL COSTES DE URBANIZACION (A+B)	348.916,48 €
OTRAS CARGAS DE URBANIZAC.	GASTOS TÉCNICOS	59.967,40 €
	INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIONES	256.240,66 €
	INDEMNIZACIÓN POR SERVIDUMBRE DE C.T.	23.897,25 €
	GASTOS POR TRASLADO DE REALOJOS (Estimación)	3.500 € ¹
	NOTARÍA Y REGISTROS. ADMINISTRACIÓN Y CONTABILIDAD	12.020,24 €
	GASTOS GENERALES Y Bº DEL URBANIZADOR (10% sobre contrata)	30.510,76 €
RESUMEN	TOTAL CARGAS DE URBANIZACION SIN IVA	735.052,79 €
	TOTAL CARGAS DE URBANIZACION C/ IVA del 21% (sin aplicarse el mismo a las partidas de Indemnizaciones)	830.584,91 €

¹ Según estimación tras consulta con empresas de mudanzas y traslados. Esta cuantía se entiende provisional, pudiendo variar en función de los enseres a trasladar y según lo que determine el Patronato de la vivienda respecto a los ocupantes legales que hayan acreditado, debidamente, su situación de legalidad en relación al uso y disfrute de la vivienda, así como el carácter del mismo de residencia habitual. Estos gastos no constituyen remuneración al Urbanizador según dispone el art. 168.2.a) LUV.

Por tanto, la cuota de urbanización liquidada individualmente para cada finca resultante se deduce de la aplicación de un porcentaje de participación en la titularidad de la edificabilidad total (m²t) adjudicada a cada propietario sobre las cargas de urbanización.

5.2.- Indemnizaciones.

Las indemnizaciones a realizar en la presente reparcelación se corresponden con los siguientes supuestos:

- Por afecciones materiales: edificaciones, instalaciones y otros tipos de vuelo cuyo mantenimiento resulte manifiestamente incompatibles con el planeamiento en ejecución, según lo dispuesto en el art. 173.2 de la LUV, valoradas éstas con arreglo a los criterios del TR de la Ley de Suelo.
- Por la implantación de servidumbre, en parcela resultante, de tenencia y mantenimiento de un local destinado a la instalación y permanencia de un centro de transformación de energía eléctrica.
- Por diferencias de adjudicación y exclusión del procedimiento reparcelatorio.

En la medida en que, finalmente, se ha optado por el realojo de los habitantes legales de las viviendas según se ha explicado en el apartado 4.3, no procede la indemnización a los arrendatarios por extinción del contrato de arrendamiento.

Las valoraciones para las indemnizaciones se justifican en apartado específico de este proyecto, concretamente en el Apartado 6.- Valoraciones.

5.3.- Diferencias de adjudicación.

Las diferencias de adjudicación llevadas a cabo para ajustar y racionalizar la configuración de las parcelas resultantes, se señalan en la Cuenta de Liquidación Provisional en forma de porcentaje, con signo + y -, en su caso, procediendo así a regularizar el saldo resultante de cada propietario.

Así, las cuantías en positivo serán importes a pagar por los propietarios, mientras que aquellas reflejadas en negativo (-) se considerarán a percibir por los mismos. Estas cuantías se reflejan en la columna "Indemnizaciones-Aprovechamiento".

Su valoración se justifica en apartado específico de esta Memoria, concretamente en el Apartado 6.- Valoraciones.

5.4.- Cuenta de Liquidación Provisional.

Se señala en el cuadro de Cuenta de Liquidación Provisional el resumen de la integración de los anteriores conceptos.

En este sentido, la cuota resultante (recogida en la columna "Liquidación Provisional") ya viene compensada en función de los saldos acreedor o deudor que resulten de las partidas de indemnizaciones y defectos/excesos de adjudicación y, al igual que sucede con las indemnizaciones por aprovechamiento, las cuotas en signo positivo implican cantidades a pagar, mientras que las reflejadas en negativo son a percibir por el propietario.

6.- VALORACIONES

Se justifica este apartado de valoraciones a los efectos de regularizar el saldo final de la Cuenta de Liquidación Provisional, toda vez que se hace necesario fijar un valor unitario del suelo en los supuestos de diferencias de adjudicación así como en el caso en que sea necesario proceder a la indemnización económica sustitutiva (art. 174.8 de la LUV).

6.1. Valor del suelo. Valoración del aprovechamiento urbanístico.

El presente Proyecto de reparcelación va a aplicar los valores del suelo alcanzado según el **Anexo 2** que se adjunta.

A su vez, para el cálculo del aprovechamiento urbanístico se ha de tener en cuenta que se ha establecido, según se señala en el apartado F) del epígrafe 4.1, un coeficiente de ponderación para el uso terciario de 0,80. Por tanto, resulta el siguiente techo homogeneizado (UDAs):

Uso	Techo	Coef. ponderación	Techo ponderado
Residencial	7.345,53 m ² t	1	7.345,53 UDAs
Terciario	1.182,23 m ² t	0,8	945,78 UDAs
TOTAL			8.291,31 UDAs

En la medida en que el valor del suelo, según el referido anexo, asciende a 7.260.398,25 €, y que la edificabilidad lucrativa debidamente ponderada de la Unidad comprende 8.291,31 m² de techo, resulta un valor medio de **875,66 euros/UDA**.

Es en función de esta cifra sobre la que va a girar la valoración en referencia a las diferencias de adjudicación y a la indemnización económica sustitutiva.

6.2. Valoración de los excesos y defectos de adjudicación.

El presente proyecto de reparcelación forzosa contempla la existencia de excesos y defectos de adjudicación, debido al necesario ajuste de parcelas en adjudicación de lotes. El importe de esta compensación monetaria será el valor del metro cuadrado de techo ponderado (UDA) que se considere exceso o defecto de adjudicación deducido el importe de las cargas de urbanización. Esto es, **875,66 euros/UDA**, según se ha expuesto anteriormente en el epígrafe 6.1.

Este concepto se hará constar expresamente en el cuadro relativo a la Cuenta de Liquidación Provisional, estableciéndose el criterio según el cual, para los excesos de adjudicación, el propietario de dicho exceso deberá compensar el mismo mediante la indemnización de cada UDA. Asimismo, asumirá la carga de urbanización inherente al exceso.

6.3. Valoración de construcciones indemnizables.

De acuerdo con el artículo 173.2 de la LUV, "*el propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación.*"

En este sentido, y según dispone el artículo 22.3 del TR de la Ley de Suelo, las edificaciones a valorar en estos casos se tasarán *teniendo en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.*

A este respecto, señalar que son varios los elementos que se encuentran incluidos en la relación de construcciones incompatibles con el planeamiento (en concreto, varias viviendas ubicadas en la calle Pintor Rodes), susceptibles de ser indemnizadas, relacionadas en el dossier incluido en el **Anexo 3** adjunto a la presente memoria. En dicho dossier, al cual nos remitimos, se detalla la valoración pormenorizada de los elementos indemnizables en cada finca.

6.4.-VALORACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES POR TENENCIA Y MANTENIMIENTO DE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EN FINCA RESULTANTE.

En el presente Texto Refundido, y atendiendo a la ubicación contemplada en el Proyecto de Urbanización aprobado, se señala la valoración de las servidumbres por tenencia y mantenimiento de un local destinado a la instalación y permanencia de un centro de transformación de energía eléctrica a favor de la compañía de distribución eléctrica que corresponda, afectando a una superficie de 20 m² e incluyéndose en esta servidumbre el derecho a acceder al transformador de energía eléctrica, así como el paso de cables u otros elementos necesarios para mantener en funcionamiento dicho transformador.

Así, su valoración se fija en un 75% del valor de repercusión del suelo, arrojando la cantidad indemnizatoria de 23.897,25 € según la siguiente fórmula.

$$\text{Ocupación en parcela (m}^2\text{)} \times 75\% \text{ (valor repercusión parcela residencial)}$$

Donde:

- Ocupación del CT en parcela: 20 m²s
- Valor repercusión parcela residencial: 1.593,15 €/m²s

El valor de repercusión de la parcela residencial se obtiene de acuerdo a este cálculo:

- Valor techo residencial: 971,97 €/m²t (sg Estudio de Mercado anejo a reparcelación)
- Índice de edificabilidad residencial: 1,6391 m²t/m²s

$$971,97 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,6391 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 1.593,15 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Se aplican así los referidos parámetros a la fórmula expuesta:

$$\text{INDEMNIZACIÓN: } 20 \text{ m}^2\text{s} \times 0,75 \times 1.593,15 \text{ €/m}^2\text{s} = \mathbf{23.897,25 \text{ €}}$$

La parcela afectada por la constitución de la servidumbre del centro de transformación es la finca resultante A2, según ubicación prevista en el Proyecto de Urbanización.

II. DESCRIPCIÓN DE FINCAS INICIALES

FINCA INICIAL 1

1. DESCRIPCION:

URBANA: Casa situada en Alicante en su partida de Los Ángeles, en la carretera de Alicante a San Vicente, en calle del Pintor Rodes, número uno. Se compone de planta baja con un patio a sus espaldas. Mide ocho metros setenta centímetros de fachada, por veinte metros de fondo, de los que corresponden trece metros a la parte edificada y siete al patio, haciendo una total superficie de ciento setenta y cuatro metros cuadrados. Linda: por su derecha entrando, Este, con casa número tres de policía de dicha calle de la misma propietaria; por la izquierda, Oeste, con la carretera de San Vicente, línea del tranvía en medio; por el fondo, Norte, con tierras que pertenecen a la misma causante; y por frente, Sur, con calle de su situación.

La casa descrita, no obstante, fue objeto de demolición con motivo de la ejecución de las obras de desdoblamiento de la Avenida Novelda (Expte. de desdoblamiento de calzada de la carretera AV-2203 Alicante-San Vicente del Raspeig), restando en la actualidad únicamente una porción de terreno con frente a dicho viario sin construcción alguna.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 174,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **219,38 m²**, de los cuales 68,67 m² comprenden la superficie de la finca y los 150,71 m² restantes abarcan el viario que da a su frente y que fue objeto de las obras de desdoblamiento de la Avenida Novelda. Respecto a esta última porción de la superficie, no consta que haya sido objeto de pago de justiprecio en su correspondiente expediente de expropiación, por lo que se considera que estos metros siguen perteneciendo a su titular pese a estar ocupados por el viario de la

citada Avenida Novelda. Los metros totales, así, se considera incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

TRANSPORTES JUANPI S.L., con CIF B-03494689, domiciliada en Alicante, San Juan Bautista 15-17, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Antonio Ripoll Jaén, el día 24 de abril de 1.990, en cuanto a la totalidad en pleno dominio con carácter privativo.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, al tomo 2.546, libro 1.618, folio 9, **Finca nº 13.107** antes 88.525.

5. TITULO:

Compra en virtud de escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Antonio Ripoll Jaén, el día 24 de abril de 1.990.

6. CARGAS:

Gravada con hipoteca a favor de BANCO GUIPUZCOANO S.A. para responder de 5.000 euros de principal, de 2.000 euros de intereses, de 500 euros de costas y gastos y otra cantidad de 250 euros, con un plazo de amortización de 24 meses, con fecha de vencimiento 11 de octubre de 2009. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don José Manuel Cartagena Fernández, el día 11 de octubre de 2007. **Se traslada esta carga a la Manzana B, finca resultante B1.**

Al margen de la inscripción 1ª, aparece extendida nota de fecha 29/11/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **Se traslada esta carga a la Manzana B, finca resultante B1.**

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800916YH1580B0001PJ.
8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B1.

FINCA INICIAL 2

1. DESCRIPCION:

URBANA.- Casa de habitación situada en término de esta ciudad, si bien según se manifiesta en la actualidad la construcción que en la misma consta no existe, y únicamente existe un solar vallado, en la Partida de los Ángeles, calle Pintor Rodes número 3. Se compone de planta baja, dos naves y corral cubierto y descubierta. Mide seis metros sesenta y seis centímetros de fachada por veintiún metros de fondo, que hace una total superficie de ciento cuarenta metros siete decímetros cuadrados. Linda: por su frente, sur, calle de su situación; por la derecha este, con propiedades de Ramón Borja Sempere; por la izquierda, oeste, con la casa número uno de la misma calle, propiedad de doña Ángela García Pérez, y espaldas norte, terrenos que se adjudican a doña Carmen Ruiz García.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 140,07 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **129,89 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

ALFONSO RAMON BORJA BERENGUER, con D.N.I. 21.414.337-A y su esposa **DOÑA TELMA BONET VERDU**, con domicilio en Alicante, Partida de la Santa Faz, calle Orégano

número 8, en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter ganancial.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 40, libro 40, folio 28, **Finca nº 2.292**, antes 1.178.

5. TÍTULO:

Compra a MINERALES Y TRANSPORTES DE ALICANTE S.L. en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Augusto Pérez Coca Crespo el día 21 de diciembre de 2.006 con el número 4.662 de su protocolo.

6. CARGAS:

Al margen de la inscripción 2ª, aparece extendida nota de fecha 28/02/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800915YH1580B0001QJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B5.

FINCA INICIAL 3

1. DESCRIPCION:

URBANA.-. Casa de planta baja y corral, si bien según se manifiesta la construcción que en la misma consta no existe, y únicamente existe un solar vallado, en la Partida Los Ángeles, término de Alicante, calle Pintor Rodes número cinco que mide ocho metros de fachada y veinte de fondo, o sea ciento sesenta metros cuadrados. Lindante, frente, calle del Pintor Rodes; derecha, terrenos de Marcial Sabater; izquierda, y espaldas, terrenos de Ángel Martínez.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 160,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **195,13 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

ALFONSO RAMON BORJA BERENGUER, con D.N.I. 21.414.337-A y su esposa **DOÑA TELMA BONET VERDU**, con domicilio en Alicante, Partida de la Santa Faz, calle Orégano número 8, en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter ganancial.

4. INSCRIPCION:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 40, libro 40, folio 32 **Finca nº 2.293**, antes 92.774.

5. TITULO:

Compra a MINERALES Y TRANSPORTES DE ALICANTE S.L. en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Augusto Pérez Coca Crespo el día 21 de diciembre de 2.006 con el número 4.662 de su protocolo.

6. CARGAS:

Al margen de la inscripción 2ª, aparece extendida nota de fecha 28/02/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800914YH1580B0001GJ

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B5.

FINCA INICIAL 4

1. DESCRIPCION:

URBANA.- NUMERO UNO.- Vivienda derecha mirando al frente de la casa sita en Alicante, calle Pintor Rodes, número siete de policía. Ocupa una superficie de noventa metros cuadrados, con patio descubierto. Consta de varias dependencias y linda mirando de frente su puerta de entrada: derecha con casa de Francisco Guillen, izquierda, con componente dos de la casa de que forma parte; y fondo, con terrenos de Ángel Pérez. Cuota: en el valor total del inmueble y elementos comunes del mismo de cincuenta enteros por ciento.

Esta vivienda se conserva por ser compatible con la ordenación propuesta, manteniéndose así en la correspondiente finca resultante B6 y conservando su régimen de propiedad horizontal junto a la finca inicial 25, colindante a ésta.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 90,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **100,37 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS S.L., con CIF B-28216612, domiciliada en 28013 Madrid, calle de la Salud 15, bajo en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4. INSCRIPCION:

Consta en el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 394, libro 394, folio 148 **Finca nº 15.177 (antigua 85.232)**.

5. TITULO:

En virtud de escritura de compraventa, otorgada por el Notario de Alicante, Don José Perfecto Verdú Beltrán, el día 14 de agosto de 2.012.

La citada compraventa se ha inscrito en el Registro de la Propiedad durante la tramitación del presente Proyecto de Reparcelación, se acompaña Nota Simple actualizada como anexo al mismo.

6. CARGAS:

Al margen de la inscripción 1ª y 2ª, aparece extendida nota de fecha 20/07/2012, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones, habiéndose declarado exenta/no sujeta. **Se traslada esta carga a la Manzana B, finca resultante B6.**

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 04/09/2012, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **Se traslada esta carga a la Manzana B, finca resultante B6.**

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 04/09/2012, según la cual queda afecta por 5 años por la

retención obligatoria del titular, según los efectos de los artículos 73.5 del R.I.R.P.F. y 68.5 del R.I.S. **Se traslada esta carga a la Manzana B, finca resultante B6.**

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800913YH1580B0001YJ.
8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B6.

FINCA INICIAL 5

1. DESCRIPCION:

RÚSTICA.- Trozo de terreno de nueve metros de fachada a mediodía por veinte de fondo, que forman una superficie de ciento ochenta metros cuadrados, situado en partida de los Ángeles, término de Alicante.- Lindante: por Norte y Este, con unos terrenos de Diego García; Oeste, terreno de Francisco Forner Mira; y Sur, con camino vecinal.

Si bien no consta inscrita en el Registro de la propiedad, existe una edificación que abarca la total superficie del terreno, que alberga en su interior dos viviendas con acceso independiente desde la calle Pintor Rodes. Este inmueble se conserva por ser compatible con la ordenación propuesta, manteniéndose así en la correspondiente finca resultante B7.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 180,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **185,88 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

DOÑA ENCARNACIÓN SEMPERE FUENTES, titular en cuanto a una sexta parte del pleno dominio con carácter privativo.

DOÑA ÁNGELES RAMIREZ LÓPEZ, con pasaporte de nacionalidad mexicana número MEX 9633006475, con domicilio en México, Distrito Federal, calle Sur-69 A, número 137, Colonia El Prado, D.F., titular en cuanto a cinco sextas partes del pleno dominio con carácter privativo.

4. INSCRIPCION:

Consta en el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, **Finca nº 63.748.**

5. TITULO:

DOÑA ENCARNACIÓN SEMPERE FUENTES, titular en virtud de escritura de Herencia autorizada en México, el día 15 de enero de 1975, ante Don Rafael del Pozo Reivert, notario público 114 del Distrito Federal, según la inscripción 1ª de fecha 18 de septiembre de 1979, al folio 188, del libro 2.048 del término municipal de Alicante, tomo 2.976 del Archivo.

DOÑA ÁNGELES RAMÍREZ LÓPEZ, titular en virtud de escritura de Herencia autorizada en México DF, el día 29 de abril de 1992, ante Don Julian Real Vázquez, notario titular de la notaría número 200 del Distrito Federal, según la inscripción 2ª de fecha 18 de abril de 2000, al folio 188, del libro 2.048 del término municipal de Alicante, tomo 2.976 del Archivo.

6. CARGAS:

La finca se halla libre de cargas en el Registro de la Propiedad.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800912YH1580B0001BJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B7.

FINCA INICIAL 6

1. DESCRIPCION:

URBANA.- Una casa sita en término de Alicante, y su partida de los Ángeles, calle del Pintor Rodes once. Mide cinco metros de frente por veinte de fondo, o sea, cien metros cuadrados de superficie. Su construcción es de planta baja con patio detrás. Da su frente al sur sobre camino, y linda: por la derecha entrando con la que fue una con la que se describe, adjudicada a Juan Sala Baeza; por la izquierda, con casa de Manuel Montoyo Pina; y por detrás, con terrenos de Diego García Pastor.

Esta vivienda se conserva por ser compatible con la ordenación propuesta, manteniéndose así en la correspondiente finca resultante B8.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 100,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **100,30 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

DON JUAN ANTONIO ESCODA VARO. con D.N.I. 21.400.809-E, con domicilio en Alicante, Avenida de Novelda 67, 4º, 73, es titular de la totalidad del pleno dominio con carácter privativo.

4. INSCRIPCION:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 2.685, libro 1.757, folio 151 **Finca nº.92.224**

5. TITULO:

Adquirida por Donación en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don José Antonio Núñez de Cela y Piñol, el día 5 de febrero de 1.996 con el número 419 de su protocolo.

6. CARGAS:

La finca se halla libre de cargas en el Registro de la Propiedad.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800911YH1580B0001AJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B8.

FINCA INICIAL 7

1. DESCRIPCION:

Como consecuencia de las operaciones efectuadas en el presente proyecto de Reparcelación, se ha puesto de manifiesto la DOBLE INMATRICULACIÓN de la presente finca en el Registro de la Propiedad, presentándose en el mismo las siguientes descripciones:

URBANA.- Una casa de planta baja con patio detrás en la partida de los Ángeles del término de Alicante; mide cinco metros de frente por veinte de fondo en rectángulo, cubriendo una superficie de cien metros cuadrados; tiene su frente al sur sobre camino, y linda por su derecha, entrando, y por detrás, con terrenos de Diego García Pastor; y por izquierda, con casa de Dolores Sala Baeza.

URBANA.-. Sita en Alicante, Partida de los Ángeles, calle Pintor Rodes, número 11, consistente en una casa de planta baja en deficiente estado que mide ciento tres metros y cincuenta decímetros cuadrados. Linda, frente, calle Pintor Rodes; derecha entrando, este, solar de José Ramón Pérez; izquierda, entrando, oeste, y espaldas, norte, finca propiedad de Carmen Ruiz García.

Esta vivienda se conserva por ser compatible con la ordenación propuesta, manteniéndose así en la correspondiente finca resultante B9.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 100 m² en una de las inmatriculaciones y de 103,50 m² en la otra, si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **102,90 m²**,

incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

De la anteriormente referida doble inmatriculación se desprenden los siguientes titulares:

D. JUAN SALA BAEZA, mayor de edad, casado en régimen de gananciales con **MARÍA ZARZOSO BOLUMAR**, vecino de Sogorbe, en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial.

DON JOSE ARACIL MIRA Y DOÑA FRANCISCA SALA ZARZOSO, vecinos de Agost, domiciliados en Avenida. Virgen de la Paz, 35 Agost (Alicante) titulares del pleno dominio con carácter ganancial.

Como consecuencia de la discrepancia en la titularidad devenida por la doble inmatriculación, se califica dicha titularidad como LITIGIOSA, correspondiendo a los Tribunales Ordinarios resolver la referida discrepancia de la titularidad que se adjudicará a favor de quien acredite mejor derecho, según dispone el art. 10.1 del RD 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; y el art. 103.4 del RD 3.288/1.978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

4. INSCRIPCION:

Constan las siguientes inscripciones registrales devenidas por la doble inmatriculación:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 578, libro 546, folio 44 **Finca nº 27.899.**

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 1.707, libro 837, folio 175 **Finca nº 51.573.**

5. TITULO:

Respecto a la titularidad de **JOSE ARACIL MIRA Y DOÑA FRANCISCA SALA ZARZOSO**, consta compraventa en escritura autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig (Alicante), Don Gonzalo Franco Vázquez, el día 17 de diciembre de 1.973.

Respecto a la titularidad de **D. JUAN SALA BAEZA**, casado en régimen de gananciales con María Zarzoso Bolumar, consta compraventa, según la inscripción 3ª de fecha 18 de agosto de 1.942, al folio 44 del libro 546 del término municipal de Alicante Tomos Generales, tomo 578 del Archivo, en virtud de escritura de Compra otorgada en Alicante, ante D. Enrique García Duarte González, el tres de junio del año mil novecientos cuarenta y dos.

6. CARGAS:

La finca se halla libre de cargas en el Registro de la Propiedad en ambas inscripciones.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800926YH1580B0001RJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B9.

FINCA INICIAL 8

1. DESCRIPCION:

URBANA.- Parcela de terreno en la Partida de los Ángeles del término de Alicante, que tiene una superficie de noventa y nueve metros, setenta y un decímetros y cincuenta centímetros cuadrados y linda: por su frente, en una línea de cuatro metros, noventa centímetros, con la calle Tercera travesía de los Ángeles, hoy calle Pintor Rodes; derecha, entrando, en una línea de veinte metros, treinta y cinco centímetros, con casa de Vicente Molina; por la izquierda, en una línea de veinte metros, treinta y cinco centímetros, casa de Bautista Sala y espaldas, en una línea de cuatro metros, sesenta centímetros, resto de finca de que se segregó.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 99,71 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **99,92 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

DOÑA JULIA ISIDRO TORRES, mayor de edad, vecina de El Campello domiciliada en Alicante, calle Isaac Peral 2, 12º, 03560 Campello (Alicante) con D.N.I. 21.173.695-X, en cuanto a la totalidad en pleno dominio.

4. INSCRIPCION:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, tomo 807, libro 807, folio 219 **Finca nº.55.530.**

Esta finca se encuentra inscrita por error en el Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante, por lo que se solicita su traslado al Registro nº 8 del mismo término municipal.

5. TITULO:

Adquirida por herencia en escritura autorizada por el Notario de San Juan de Alicante (Alicante), Don Abelardo Lloret Rives, el día 3 de septiembre de 1.991 con el número 1.867 de su protocolo.

6. CARGAS:

La finca se halla libre de cargas en el Registro de la Propiedad.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800910YH1580B0001WJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Los derechos de esta finca no alcanzan el mínimo legal para conformar parcela independiente, habiéndose optado por su exclusión del presente procedimiento reparcelatorio con la consecuente indemnización económica sustitutiva. Los derechos edificatorios de esta finca, así, se han repartido entre los propietarios de la Unidad de Ejecución.

FINCA INICIAL 9

1. DESCRIPCION:

URBANA.-Casa de una planta en Alicante, calle Pintor Rodes, número 15. El solar sobre el que se encuentra enclavada ocupa una superficie de ciento cuarenta y cuatro metros, setenta y dos decímetros cuadrados, de los cuales están edificados setenta y ocho metros cuadrados, y el resto se destina a patio. Linda. Por la derecha entrando Este, con la casa número diecisiete de la misma calle de Francisco Molina Llorens; izquierda oeste, Ángeles Pérez y María del Carmen Celdrán Asensi; fondo norte, María del Carmen Celdrán Asensi; y frente sur, la calle de su situación.

Esta construcción resulta incompatible con la ordenación propuesta, con lo que será objeto de demolición e indemnización.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 144, 72,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **151,35 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS S.L., con CIF B-28216612, domiciliada en 28013 Madrid, calle de la Salud 15, bajo en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 147, libro 147, folio 31, **Finca nº 7.080**, antes 64.702.

5. TÍTULO:

Adquirida por compraventa en escritura otorgada por el Notario de Alicante, Don Mario Navarro Castelló, el día 7 de mayo de 2.004 con el número 1746 de su protocolo.

6. CARGAS:

Al margen de la inscripción 1ª, aparece extendida nota de fecha 23/08/2004, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción 2ª, aparece extendida nota de fecha 23/08/2004, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800909YH1580B0001BJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B3.

FINCA INICIAL 10

1. DESCRIPCION:

URBANA.- Casa en planta baja y piso, en Alicante, calle Pintor Rodes, número 17. Tiene una superficie de terreno de ciento setenta y cinco metros, trece decímetros cuadrados, de los cuales están edificados cien metros cuadrados, estando destinado el resto a patio a su espalda. Linda: por la derecha con la casa numero diecinueve de la misma calle de Don José Molina Llorens, izquierda la numero quince de dicha calle de Margarita Molina Llorens, fondo Mª del Carmen Celdrán Asensi y frente calle de su situación.

Esta construcción resulta incompatible con la ordenación propuesta, con lo que será objeto de demolición e indemnización.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 175,13 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **179,67 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS S.L., con CIF B-28216612, domiciliada en 28013 Madrid, calle de la Salud 15, bajo en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 138, libro 138, folio 63, **Finca nº 6.696**, antes 64.706.

5. TÍTULO:

Adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Mario Navarro Castelló, el día 7 de mayo de 2.004, con el número 1743 de su protocolo.

6. CARGAS:

Al margen de la inscripción 1ª, aparece extendida nota de fecha 15/06/2004, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800908YH1580B0001AJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B3.

FINCA INICIAL 11

1. DESCRIPCION:

URBANA.- Casa número diecinueve de la calle Pintor Rodes de Alicante. Mide su solar ciento treinta y tres metros setenta y dos decímetros cuadrados, y consta de planta baja solamente, midiendo la construcción ochenta metros cuadrados, estando destinado el resto a patio a su espalda. Linda: por la derecha entrando, Asunción Moran Gómez y doña María del Carmen Celdrán Asensi; izquierda, casa número diecisiete de doña Francisca Molina Llorens; fondo, María del Carmen Celdrán Asensi; y frente calle de su situación.

Esta construcción resulta incompatible con la ordenación propuesta, con lo que será objeto de demolición e indemnización.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 133,72 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **153,14 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS S.L., con CIF B-28216612, domiciliada en 28013 Madrid, calle de la Salud 15, bajo en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4. INSCRIPCION:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 136, libro 136, folio 223, **Finca nº 6.653**, antes 64.708.

5. TITULO:

Adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Mario Navarro Castelló, el día 7 de mayo de 2.004, con el número 1744 de su protocolo.

6. CARGAS:

Al margen de la inscripción 1ª, aparece extendida nota de fecha 03/06/2004, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800907YH1580B0001WJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B3.

FINCA INICIAL 12

1. DESCRIPCION:

URBANA.- Parcela de terreno, en Alicante, calle Pintor Rodes número 21, Partida de los Ángeles, perteneció al llamado Huerto de San Telmo; Mide ochocientos treinta y tres metros cuadrados, con un frente de catorce metros; y linda: por su frente, que es el sur, en línea antes expresada, con una calle llamada Tercera Travesía de los Ángeles, hoy es calle del Pintor Rodes, donde tiene marcado el número veintiuno de policía; por el norte y este, con finca de doña María del Carmen Celdrán Asensi; y por el oeste, con don Vicente Molina y la finca de la misma doña María del Carmen Celdrán Asensi.

Si bien no aparece descrita en el Registro de la propiedad, existe en esta finca una puerta metálica que resulta incompatible con la ordenación propuesta, con lo que será objeto de demolición e indemnización

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 833,14 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **834,22 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

DOÑA ASUNCIÓN JUAN MARHUENDA, con D.N.I. 21.351.323-D y su esposo **DON PEDRO NICOLAS LOPEZ** con D.N.I. 21.348.660-Z, domiciliados en Alicante, Avenida de Novelda 64, titulares por mitades indivisas del pleno dominio con carácter privativo.

4. INSCRIPCION:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 2.610, libro 1.682, folio 204, **Finca nº 90.303**.

5. TITULO:

Adquirida por ambos cónyuges en virtud de escritura de donación autorizada por el Notario de Alicante, Don Pedro Ángel Navarro Arnal, el día 11 de septiembre de 1.997 con el número 711 de su protocolo.

6. CARGAS:

La finca se halla libre de cargas en el Registro de la Propiedad.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800924YH1580B0001OJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B4.

FINCA INICIAL 13

1. DESCRIPCION:

URBANA.-. Parcela en Alicante, Partida de los Ángeles, hoy calle Pintor Rodés, número 23, Huerto de San Telmo con una cerca de ladrillo, que mide una superficie de cuatrocientos cinco metros cuadrados, determinados por quince metros de frente por el sur, que es la calle de su situación, por veintisiete de fondo, de los que cuatro corresponde a la calle. Linda: por el norte, y por el este, con resto de finca de que se segregó y por el oeste, parcela de Magdalena Carrillo.

Existe en esta parcela un vallado construido a base de ladrillo cerámico con puerta cancela metálica, que es objeto de demolición e indemnización.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 405,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **352,78 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS S.L., con CIF B-28216612, domiciliada en 28013 Madrid, calle de la Salud 15, bajo en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 22, libro 22, folio 110, **Finca nº. 1.299**, antes 44.848.

5. TÍTULO:

Adquirida por compraventa, en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Mario Navarro Castelló, el día 30 de septiembre de 2.003 con el número 3980 de su protocolo

6. CARGAS:

La finca se halla libre de cargas en el Registro de la Propiedad.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800906YH1580B0001HJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B3.

FINCA INICIAL 14

1. DESCRIPCION:

Comprende dos viviendas con las siguientes descripciones registrales:

URBANA.-.NUMERO UNO.- Vivienda en planta baja situada en Alicante, calle Pintor Rodes, número 25, Partida de los Ángeles. Se compone de vestíbulo, tres dormitorios, comedor, cocina, cuarto de aseo y patio. Ocupa una superficie edificada de ciento veintinueve metros cuadrados, de los que corresponden sesenta y siete metros a lo cubierto y sesenta y dos al patio descubierto. La vivienda tiene una superficie útil de cincuenta y cuatro metros y nueve décimetros cuadrados. Tiene su entrada por la misma puerta general y a través de un pequeño zaguán donde existe una puerta para esta vivienda, y las escaleras de acceso al piso alto a lo que corresponde quince metros cuadrados de superficie. Lindante. Por su frente sur, con la calle del Pintor Rodes, por la derecha entrando, desde la fachada, este con terreno de entrada y hueco de escalera, y en parte con finca de Juan Varó Samper; por su espalda, norte con el resto del solar que queda sin edificar y por su parte superior con el piso alto de la casa. Representa una cuota o participación en el valor total del inmueble, elementos comunes y gastos de un cuarenta y cinco por ciento.

URBANA.- Vivienda del piso primero alto de la casa sin número de policía situada en la calle de Pintor Rodes, en Partida los Ángeles de esta ciudad. Se compone de vestíbulo, tres dormitorios, comedor, cocina, cuarto de aseo y galería. Ocupa una superficie edificada sin contar los voladizos de setenta y dos metros cuadrados, siendo su superficie útil de sesenta y ocho metros cuadrados y seis décimetros cuadrados. Tiene su entrada por la

misma puerta general y a través de un pequeño zaguán donde existe una puerta para la planta baja y las escaleras de acceso a esta vivienda, a lo que corresponden quince metros cuadrados de superficie. Lindante: por su frente, sur, con la casa del Pintor Rodes; por la derecha entrando, desde la fachada; este, con terrenos de Antonio Soler Lillo; por la izquierda, oeste, en parte, con hueco de escalera, y en parte con finca de Don Juan Varó Samper; por su espalda, norte, con resto del solar que queda sin edificar; por su parte interior, con la planta baja, y por su partes superior, con el tejado y vuelo de la casa. Representa una cuota o participación indivisa en el valor total del inmueble, elementos comunes y gastos de un cincuenta y cinco por ciento.

Estas viviendas resultan incompatibles con la ordenación propuesta, con lo que serán objeto de demolición e indemnización

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 129,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **187,89 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

Respecto a la vivienda en planta baja **SOLBES Y CRIPTANA S.L.**, con CIF B-53367264, domiciliada en 03012 Alicante, calle San Carlos 57, 1º en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

Respecto a la vivienda piso primero alto **DOÑA MARIA VALCARCEL ARACIL** con D.N.I. 21.188.314-R y su esposo

DON FLORENTINO LLORCA SANCRUZADO, en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter ganancial.

4. INSCRIPCION:

Respecto a la vivienda en planta baja, en el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 113, libro 113, folio 11, **Finca nº 5.689**, antes 1386 de su protocolo.

Respecto a la vivienda piso primero alto, en el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 39, libro 39, folio 37, **Finca nº 2.246**, antes 1388.

5. TITULO:

Respecto a la vivienda en planta baja adquirida por permuta, en escritura autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig (Alicante), Don Jesús Jiménez Pascual, el día 20 de mayo de 2.004 con el número 1036 de su protocolo.

Respecto a la vivienda piso primero alto adquirida por compra, en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Gabriel Molina Ravello, el día 8 de agosto de 1.962.

6. CARGAS:

Respecto a la vivienda en planta baja, gravada con hipoteca a favor de BANCO GUIPUZCOANO S.A. para responder de 4.500 euros de principal, de 1.800 euros de intereses ordinarios, de 450 euros de costas y gastos y de otra cantidad de 225 euros, con fecha de vencimiento de 22 de octubre de 2009. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Jesús María Izaguirre Ugarte el día 22 de octubre de 2007. **Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A1.**

Al margen de la inscripción 2ª, aparece extendida nota de fecha 18/06/2004, según la cual queda afecta por 5 años a la posible

revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 27/11/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A1.**

Respecto a la vivienda piso primero alto, gravada con hipoteca a favor de UNION DE CREDITOS S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO CREDITO para responder de 23.544,95 euros de principal, de 4.238,09 euros de intereses ordinarios, de 12.714,27 de intereses de demora y de 3.531,75 euros de costas y gastos y de otra cantidad de 1177,25 euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Murcia, Don Andrés Martínez Pertusa, el día 22 de mayo de 2001. **Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A1.**

7. REFERENCIA CATASTRAL: respecto a la planta baja 8800905YH1580B0002IK y 8800905YH1580B0001UJ, y respecto al primer piso 8800905YH1580B0003OL .
8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana A, finca resultante A1.

FINCA INICIAL 15

1. DESCRIPCIÓN:

URBANA.- Parcela de terreno situada en Alicante, Partida de los Ángeles, procedente del Huerto de San Telmo, punto denominado Ciudad Jardín, que mide trece metros de frente por veinticinco de fondo, lo que hace una superficie de trescientos veinticinco metros cuadrados. Y linda: por frente, sur, con futura calle en Proyecto de cuatro metros de ancho, que se trazará en terrenos de la finca matriz de la que se segrega; por la derecha entrando, Este, con calle Roque Chavas, por la izquierda, Oeste, con almacén; y por espaldas Norte, con resto de la finca matriz de la que se segrega.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 325,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **385,01 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS S.L., con CIF B-28216612, domiciliada en 28013 Madrid, calle de la Salud 15, bajo en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 61, libro 61, folio 25 **finca nº 3.344**, antes 80.101.

5. TITULO:

Adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Mario Navarro Castelló, el día 24 de octubre de 2.003 con el número 4339 de su protocolo.

6. CARGAS:

La finca se halla libre de cargas en el Registro de la Propiedad.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800923YH1580B0001MJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B3.

FINCA INICIAL 16

1. DESCRIPCIÓN:

URBANA: Parcela de terreno en Alicante, Huerta de San Telmo, Partida de los Ángeles, de cuarenta y cuatro metros cuadrados, determinada por cuatro metros en sus linderos este y oeste, y once metros en el norte y sur. Sus límites son al Norte, Francisco Martínez Martínez; al Sur, Francisco Gancedo Royo; al este, María del Carmen Celdrán Asensi; y al Oeste, Magdalena Carrillo Royo.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 44,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **46,52 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS S.L., con CIF B-28216612, domiciliada en 28013 Madrid, calle de la Salud 15, bajo en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, al tomo 228, libro 228, folio 215, **Finca nº 9.976**, antes 85.705.

5. TITULO:

Adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario de Cuenca Don Jesús Domínguez Rubira, el día 8 de mayo de 2.006 con el número 755 de su protocolo.

6. CARGAS:

Al margen de la inscripción 1ª, aparece extendida nota de fecha 15/06/2006, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800930YH1580B0001DJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B3.

FINCA INICIAL 17

1. DESCRIPCIÓN:

URBANA.-Parcela de terreno en Alicante, Partida de los Ángeles, con una superficie de quinientos veinticuatro metros cuadrados, de forma irregular que se encuentra formada por 2 parcelas:

- A. Parcela de 100 metros cuadrados de cuatro metros de ancho por veinticinco de largo, situada en la prolongación del saliente más al norte del terreno que limita al norte con Francisco Martínez Martínez; al sur, con Francisco Gancedo Royo; al este, con Magdalena Carrillo Martínez y al este, con Ángeles García Pérez.
- B. Parcela de cuatrocientos veinticuatro metros cuadrados que mide setenta y dos metros de este a oeste, doña Magdalena Carrillo Martínez, don Vicente Molina Montoyo y con las fincas registrales números 35.680, 35.681, segregadas en su día de la general y cuyos propietarios se ignora el nombre; al sur, con terrenos de Asunción Morán Gómez que siguen la alineación más al sur de la calle Pintor Rodes; al este, con María Celdrán Asensi y el oeste, con el resto de la calle Pintor Rodes.

Esta finca ha quedado reducida a la parcela descrita bajo la letra A, con una superficie de cien metros cuadrados, dado que la superficie restante, correspondiente a la letra B, ha sido expropiada por el Ayuntamiento de Alicante. En consecuencia queda una superficie pendiente de segregación de 424 metros cuadrados que han sido objeto de expropiación por parte del Ayuntamiento de Alicante.

La antedicha superficie restante, correspondiente a la letra B, se encuentra externa a la presente Unidad de Ejecución nº 2,

estando emplazada en la colindante número 1 como terrenos dotacionales (viario).

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 100,00.m², según la superficie a considerar en base a la descripción registral anteriormente expuesta, si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **102,35 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS S.L., con CIF B-28216612, domiciliada en 28013 Madrid, calle de la Salud 15, bajo en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, al tomo 228, libro 228, folio 211, **Finca nº 9.975**, antes 85.703.

5. TITULO:

Adquirida por compraventa en escritura autorizada por el Notario de Cuenca, Don Jesús Domínguez Rubira, el día 8 de mayo de 2.006 con el número 755 de su protocolo.

6. CARGAS:

Al margen de la inscripción 1ª, aparece extendida nota de fecha 15/06/2006, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800929YH1580B0001IJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B3.

FINCA INICIAL 18

1. DESCRIPCION:

URBANA: .-Parcela de terreno en Alicante, Partida de los Ángeles, procedente del Huerto de San Telmo, punto denominado Ciudad Jardín, mide veintinueve metros de fachada por veinticinco de fondo, lo que da un área de setecientos veinticinco metros cuadrados. Y linda por su frente, sur, con futura calle en proyecto de cuatro metros de ancha, que se trazara en terrenos de la finca matriz de la que se segrega; por la derecha entrando este con almacén; por la izquierda, oeste, con edificación destinada a lavadero de coches, y por su espaldas, norte, con resto de finca de la que se segrega.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 725,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **849,99 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

DON JUAN CARLOS DEVESA OLMOS, con D.N.I 21.426.134-R, vecino de Alicante, Plaza de Joaquín María López 7, 2º D, en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo.

DOÑA EUGENIA VICTORIA ALCARAZ HUERTA, y DON JAIME LUIS SOLBES LLOPIS, vecinos de Alicante, calle San Carlos 57,

1º en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter ganancial.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, al tomo 2.307, libro 1.379, folio 9, **Finca nº 80.099.**

5. TITULO:

En cuanto a la mitad indivisa de D. JUAN CARLOS DEVESA OLMOS, adquirida por Liquidación de Sociedad de Gananciales, en escritura otorgada en Alicante el 24 de octubre de 2.011, ante el Notario D. Augusto Pérez-Coca Crespo.

Se acompaña dicho título como anejo al Proyecto de Reparcelación, por haberse celebrado en fechas posteriores al inicio del expediente.

En cuanto a la mitad indivisa ganancial de DOÑA EUGENIA VICTORIA ALCARAZ HUERTA y DON JAIME LUIS SOLBES LLOPIS, adquirida en virtud de escritura de compraventa autorizada por el Notario de Alicante Don Abelardo Lloret Rives, el día 27 de mayo de 1.999 con el número de protocolo 1471.

6. CARGAS:

Por traslado de la finca nº 1/80099, Asiento de Nota Marginal I con fecha 8-1-2008, tomo 2307, libro 1379, folio 10, título CANCELACIÓN DE EMBARGO Asiento 747 y Diario 22, Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Alicante, nº de Juicio 335/1997, fecha de Documento 5-12-2007: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. **Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A3.**

Por traslado de la finca nº 1/80099, Asiento de Nota Marginal J con fecha 22-7-2011, tomo 2307, libro 1379, folio 10, título CANCELACIÓN DE EMBARGO Asiento 1685 y Diario 29, Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Alicante, nº de Juicio 371/1992, fecha de Documento 20-5-2011: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. **Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A3.**

Por traslado de la finca nº 1/80099, Asiento de Nota Marginal K con fecha 17-8-2011, tomo 2307, libro 1379, folio 73, título CANCELACIÓN DE EMBARGO Asiento 330 y Diario 30, Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Alicante, nº de Juicio 360/1992, fecha de Documento 21-7-2011: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. **Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A3.**

Al margen de la anotación 1ª, aparece extendida nota de fecha 01/2/2012, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. **Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A3.**

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800925YH1580B0001KJ.
8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana A, finca resultante A3.

FINCA INICIAL 19

1.-DESCRIPCION:

URBANA.- Un trozo de terreno situado en Alicante, Carretera de San Vicente, Partida Los Ángeles, tiene en la actualidad y a virtud de reciente medición, una superficie total de mil seiscientos treinta y siete metros cuadrados. Linda, por su frente, oeste con la carretera de Alicante a San Vicente, línea del tranvía en medio; por su derecha sur, con las casas señaladas con los números 1 y 3 de la calle del Pintor Rodes que se adjudican a la misma propietaria y con la línea posterior de las casas números 5,7, 9 y 11 de la citada calle y solar perteneciente a José Ramón Pérez, por espaldas este, con terrenos de doña Antonia Celdrán Carratala, una línea recta; y por el Norte, con solar perteneciente a la Compañía Telefónica Nacional de España y con patio Jardín de la casa número ciento veintiséis de la Avenida de Novelda, propiedad de don Manuel Calpena Esteve.

Si bien resulta de la nota al margen de la inscripción 1ª de su anterior numero de finca, se autorizó provisionalmente la instalación y uso de un lavadero de vehículos en esta parcela a la sociedad TRANSPORTES JUANPI, S.L, con la condición de que tales instalaciones deberán retirarse de la parcela cuando así lo acordare el Ayuntamiento.

2.-SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 1.637,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **1.618,48 m²**, de los cuales 1.421,43 m² comprenden la superficie de la finca y los 197,05 m² restantes abarcan el viario que da a su frente y que fue objeto de las obras de desdoblamiento de la Avenida Novelda. Respecto a esta última porción de la superficie, no consta que haya sido objeto de pago de justiprecio en su

correspondiente expediente de expropiación, por lo que se considera que estos metros siguen perteneciendo a su titular pese a estar ocupados por el viario de la citada Avenida Novelda. Los metros totales, así, se considera incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3.-PROPIETARIO:

TRANSPORTES JUANPI S.L., con CIF B-3494689, domiciliada en Alicante, Avenida de Novelda 146, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Antonio Ripoll Jaén, el día 24 de abril de 1.990, en cuanto a la totalidad en pleno dominio.

4.-INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, al tomo 2.546, libro 1.618, folio 6, **Finca nº 13.106**, antes 88.523.

5.-TITULO:

Compra en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Antonio Ripoll Jaén, el día 24 de abril de 1.990.

6.-CARGAS:

Gravada con hipoteca a favor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, para responder de 37.205,48 euros de principal, 1.490 euros de costas y recargos, en garantía de la participación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 2 del P.E.R.I del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 de Alicante, en su condición de Agente Urbanizador, en las obras de urbanización de la antedicha Unidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 16/2005, Urbanística

Valenciana; constituyéndose dicha hipoteca por todo el periodo de tiempo que va desde el día de otorgamiento de su escritura hasta que el Agente Urbanizador haya cumplido íntegramente su compromiso en las obras de urbanización de la referida Unidad de Ejecución nº 2 del P.E.R.I del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 de Alicante y, en todo caso, por el transcurso de veinticinco años a contar desde el día de otorgamiento de la escritura, formalizada la misma por el Notario de Alicante, Don Jose Luis López Orozco, el día 8 de mayo de 2014. **Se traslada esta carga a la Manzana B, finca resultante B1.**

Al margen de la inscripción 1ª, aparece extendida nota de fecha 29/11/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **Se traslada esta carga a la Manzana B, finca resultante B1.**

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800917YH1580B0001LJ.
8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B1.

FINCA INICIAL 20

1.-DESCRIPCION:

URBANA.- Parcela de terreno o solar, radicante en término de Alicante, partida de los Ángeles, sito en la Avenida de Novelda, número ciento veintidós, con forma rectangular y extensión superficial de mil cuarenta metros cuadrados, en la que existe construido un edificio destinado a caseta de filtros, que consta de planta única con una superficie total construida de dieciséis metros cuadrados. Linda: por su frente u oeste, con resto de la finca de que se segregó de doña Ángeles García Pérez; y por su fondo, saliente, con solar de los señores Celdrán.

La citada caseta, no obstante su descripción registral, ya no existe en la realidad.

2.-SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 1.040,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **1.175,40 m²**, de los cuales 1.144,18 m² comprenden la superficie de la finca y los 31,22 m² restantes abarcan el viario que da a su frente y que fue objeto de las obras de desdoblamiento de la Avenida Novelda. Respecto a esta última porción de la superficie, no consta que haya sido objeto de pago de justiprecio en su correspondiente expediente de expropiación, por lo que se considera que estos metros siguen perteneciendo a su titular pese a estar ocupados por el viario de la citada Avenida Novelda. Los metros totales, así, se considera incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para

la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3.-PROPIETARIO:

TELEFÓNICA S.A. con CIF A28015865, con domicilio en Madrid, Gran Vía 28, titular del pleno dominio con carácter privativo.

4.-INSCRIPCION:

Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 188, libro 188, folio 92, **finca 8.595** antes 97.043.

5.-TITULO:

Adquirida por Cesión en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Doña Maria del Rosario Algora Wesolowsky, el día 16 de julio de 2.004 con el número 1489 de su protocolo.

6.-CARGAS:

Al margen de la inscripción 1ª, aparece extendida nota de fecha 20/06/2005, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

7.REFERENCIA CATASTRAL: 8800918YH1580B0001TJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B2.

FINCA INICIAL 21

1.-DESCRIPCION:

URBANA.- Finca urbana en la ciudad de Alicante y su Avenida de Novelda, compuesta de casa, hoy en construcción, a la que le corresponde el número 124, si bien título presentado, hoy número ciento cincuenta y dos, y se compondrá de planta baja y piso con frente a dicha carretera de San Vicente de ocho metros y un fondo de casi diez metros, con patio a su espalda y por detrás terreno por todo su frente posterior. La nueva casa una vez construida tendrá una extensión superficial de setenta y ocho metros cuadrados, y toda la finca, esto es, incluyendo el fondo de la casa y patio, de seiscientos setenta y un metros cuadrados.

Si bien en el título que motivo la inscripción 2ª, se hace constar que no existe la casa en construcción.

Tiene una superficie construida de setenta y ocho metros cuadrados y una superficie de terreno de seiscientos setenta y un metros cuadrados. Linda: frente, que es el oeste, Avda. de Novelda o carretera de S. Vicente; por el norte o izquierda porción segregada de esta finca vendida a José, Josefina y María González López; por la derecha o sur, con finca de Ángeles García Perez y por el fondo este, con María Celdrán Asensi.

2.-SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 671,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **675,49 m²**, de los cuales 610,80 m² comprenden la superficie de la finca y los 64,69 m² restantes abarcan el viario que da a su frente y que fue objeto de las obras de desdoblamiento de la Avenida Novelda. Respecto a esta última porción de la superficie, no consta que haya sido objeto de pago de justiprecio en su correspondiente expediente de

expropiación, por lo que se considera que estos metros siguen perteneciendo a su titular pese a estar ocupados por el viario de la citada Avenida Novelda. Los metros totales, así, se considera incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3.-PROPIETARIO:

DOÑA PLACIDA CARPENA GARCIA, soltera, vecina de Caudete, declarada incapaz para regir su persona y bienes, nombrándose como tutora de la misma a doña María Carpena García, vecina de Caudete, Nuestra señora de Gracia, sin número, titular en cuanto a una sexta parte del pleno dominio con carácter privativo.

DOÑA MARIA CARPENA GARCIA, vecina de Caudete, Nuestra Señora de Gracia titular en cuanto a una sexta parte del pleno dominio con carácter privativo y en cuanto a una dieciochoava parte del pleno dominio con carácter privativo.

DOÑA MARIA CARPENA GARCIA vecina de Caudete, Nuestra Señora de Gracia y su esposo **DON ARTURO GANCEDO SACRISTÁN**, en cuanto a una dieciochoava parte del pleno dominio con carácter ganancial.

SOLBES Y CRIPTANA S.L. con CIF B-53367264, domiciliada en San Vicente del Raspeig, calle López de Vega, 27, bajo en cuanto a cinco novenas partes del pleno dominio.

4.-INSCRIPCION:

Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 45, libro 45, folio 43, **finca 2.552**, antes 66.625 bis.

5.-TITULO:

DOÑA PLACIDA CARPENA GARCIA titular en virtud de escritura de herencia y donación autorizada por el Notario de Elche, Don Luis García Guinea, el día 17 de abril de 1.971 y en virtud de escritura de herencia autorizada por el Notario de Caudete, Don Juan Manuel García de la Cuadra el día 5 de mayo de 1.977.

DOÑA MARIA CARPENA GARCIA, titular de una sexta parte indivisa, en virtud de escritura de herencia y donación autorizada por el Notario de Elche, Don Luis García Guinea, el día 17 de abril de 1.971 y en virtud de escritura de herencia autorizada por el Notario de Caudete, Don Juan Manuel García de la Cuadra el día 5 de mayo de 1.977 y titular de una dieciocho ava parte indivisa del pleno dominio en virtud de escritura de herencia autorizada por el Notario de Caudete Don Juan Manuel García de la Cuadra el día 19 de enero de 1978.

DOÑA MARIA CARPENA GARCIA y su esposo DON ARTURO GANCEDO SACRISTÁN, titulares en virtud de escritura de compraventa autorizada por el Notario de Caudete, Don Juan Manuel García de la Cuadra, el día 19 de enero de 1.978.

SOLBES Y CRIPTANA S.L, titular en virtud de escritura de permuta autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Jesús Jiménez Pascual, el día 20 de mayo de 2.004 con el número 1036 de su protocolo.

6.-CARGAS:

Al margen de la inscripción 2ª, aparece extendida nota de fecha 18/06/2004, según la cual queda afecta por 5 años a la posible

revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800919YH1580B0001FJ.
8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana A, finca resultante A1.

FINCA INICIAL 22

1. DESCRIPCION:

URBANA.- Solar por demolición de la antiguamente existente casa habitación. Tiene una total superficie de trescientos ochenta metros cuadrados, según Registro, si bien, según reciente medición, la superficie total tan solo es de doscientos noventa y siete metros cuadrados. En Alicante, Avenida Novelda número 154. Linda: al frente, calle de su situación; derecha, entrando parte de la finca matriz de la que se segregó, casa número 152; izquierda, finca Promotora de Viviendas Venus S.L.; espalda, Agrupación de Interés Urbanístico, Cerámica Santo Tomás.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 297,00 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **398,85 m²**, de los cuales 296,34 m² comprenden la superficie de la finca y los 102,51 m² restantes abarcan el viario que da a su frente y que fue objeto de las obras de desdoblamiento de la Avenida Novelda. Respecto a esta última porción de la superficie, no consta que haya sido objeto de pago de justiprecio en su correspondiente expediente de expropiación, por lo que se considera que estos metros siguen perteneciendo a su titular pese a estar ocupados por el viario de la citada Avenida Novelda. Los metros totales, así, se considera incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

SOLBES Y CRIPTANA S.L. con CIF B-53367264, domiciliada en San Vicente del Raspeig, calle López de Vega, 27, bajo, en cuanto a la totalidad en pleno dominio.

4. INSCRIPCION:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 138, libro 138, folio 135 **Finca nº.6.708**, antes 2.558.

5. TITULO:

Adquirida por permuta en escritura autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Jesús Jiménez Pascual, el día 20 de mayo de 2.004 con el número 1036 de su protocolo.

6. CARGAS:

Gravada con hipoteca a favor de BANCO GUIPUZCOANO S.A. para responder de 22.500 euros de principal, de 9.000 euros de intereses, de 2.250 euros de costas y gastos y otra cantidad de 1.125 euros con fecha de vencimiento 22 de octubre de 2009. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Jesús María Izaguirre Ugarte, el día 22 de octubre de 2007. **Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A1.**

Al margen de la inscripción 1ª, aparece extendida nota de fecha 18/06/2004, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción 2ª, aparece extendida nota de fecha 27/11/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A1.**

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800920YH1580B0001LJ

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana A, finca resultante A1.

FINCA INICIAL 23

1. DESCRIPCION:

URBANA: Trozo de terreno en Alicante, Avenida Novelda número 156, Partida de los Ángeles, en el que existía una casa hoy derruida, señalada con el número 156 de la Avenida de Novelda, denominada "Casa de Diego", "Estanco", con huerto a su espalda en el que existe una noria y balsa. Mide treinta y un metros treinta centímetros de fachada por cincuenta y siete metros dieciocho centímetros cuadrados de fondo, lo que hace una superficie de mil setecientos sesenta y siete metros treinta decímetros cuadrados, hasta el eje de la calle en proyecto. Linda: por su frente, oeste, con la Avenida de Novelda; por la derecha, entrando, sur, con terreno y cobertizo de Ángeles García Pérez; por la izquierda, norte, con calle en proyecto; y por su espalda, este, con tierras de Antonia Navarro Pérez y Victoria Asensi Navarro.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 1.767,30 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **1.673,40 m²**, de los cuales 1.645,93 m² comprenden la superficie de la finca y los 27,47 m² restantes abarcan el viario que da a su frente y que fue objeto de las obras de desdoblamiento de la Avenida Novelda. Respecto a esta última porción de la superficie, no consta que haya sido objeto de pago de justiprecio en su correspondiente expediente de expropiación, por lo que se considera que estos metros siguen perteneciendo a su titular pese a estar ocupados por el viario de la citada Avenida Novelda. Los metros totales, así, se considera incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para

la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

SOLBES Y CRIPTANA S.L. con CIF B-53367264, domiciliada en San Vicente del Raspeig, calle López de Vega, 27, bajo, en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, al tomo 52, libro 52, folio 191, **Finca nº 2.950**, antes 38.885.

5. TITULO:

Permuta autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Jesús Jiménez Pascual, el día 20 de mayo de 2.004 con el número de protocolo 1036.

6. CARGAS:

Gravada con hipoteca a favor de BANCO GUIPUZCOANO S.A. para responder de 123.000 euros de principal, de 49.200 euros de intereses, de 12.300 euros de costas y gastos y otra cantidad de 6.150 euros con fecha de vencimiento 22 de octubre de 2009. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Jesús María Izaguirre Ugarte, el día 22 de octubre de 2007.
Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A1.

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 18/06/2004, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción 4ª, aparece extendida nota de fecha 27/11/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones

Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A1.**

Al margen de la inscripción 5ª, aparece extendida nota de fecha 17/12/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. **Se traslada esta carga a la Manzana A, finca resultante A1.**

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800901YH1580B0001JJ.
8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana A, finca resultante A1.

FINCA INICIAL 24

1. DESCRIPCION:

URBANA.- Parcela de terreno edificable que formó parte del Huerto de Telmo del término municipal de Alicante, que mide una superficie de dos mil novecientos ocho metros cuadrados. Linda: .por norte, con finca de José Sabater Saura, con finca de donde se segregó y chalet de Gonzalo Castello Gómez Trevijano, eje de la calle en proyecto en medio, hoy calle en proyecto llamada Catedrático Eliseo Gómez Serrano; por sur, con María Celdrán Asensi el indicado eje de calle en proyecto en medio; y al Oeste, con finca de Camilo Montahud.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 2.908 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **2.867,37 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

PROMOCIONES SOLBES Y DEVESA S.L. domiciliada en Alicante, calle San Juan Bautista, 15-17, en cuanto a la totalidad en pleno dominio.

4. INSCRIPCION:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 2.914, libro 1.986, folio 55 **Finca nº.15.624.**

5. TITULO:

Compra en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Ramón Alarcón Cánovas el día 21 de diciembre de 1.999 con el número de protocolo 3.753.

6. CARGAS:

La finca se halla libre de cargas en el Registro de la Propiedad.

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800902YH1580B0001EJ.

8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana A, finca resultante A2; y Finca resultante C.

FINCA INICIAL 25

1. DESCRIPCION:

URBANA.-NUMERO DOS.-. Vivienda izquierda mirando al frente de la casa sita en Alicante, calle Pintor Rodes, número siete de policía, bis. Ocupa una superficie de noventa metros cuadrados con patio descubierto. Consta de varias dependencias y linda mirando de frente su puerta de entrada. Derecha con componente uno de la casa de forma parte; izquierda, con casa de Manuel Montoyo; y fondo o espaldas con terreno de Ángel Pérez. Cuota en el valor total del inmueble y elementos comunes del mismo de cincuenta enteros por ciento.

Esta vivienda se conserva por ser compatible con la ordenación propuesta, manteniéndose así en la correspondiente finca resultante B10 y conservando su régimen de propiedad horizontal junto a la finca inicial 4, colindante a ésta.

2. SUPERFICIE:

Tiene una superficie registral de 90 m², si bien según reciente medición real efectuada tiene una superficie de **100,37 m²**, incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución por motivo de la Reparcelación Cerámica Santo Tomás, todo ello para su inscripción por el Sr. Registrador al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS S.L., con CIF B-28216612, domiciliada en 28013 Madrid, calle de la Salud 15, bajo en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, tomo 394, libro 394, folio 152 **Finca nº 15.178 (antigua 85.234)**.

5. TITULO:

En virtud de escritura de compraventa, otorgada por el Notario de Alicante, Don José Perfecto Verdú Beltrán, el día 14 de agosto de 2.012.

La citada compraventa se ha inscrito en el Registro de la Propiedad durante la tramitación del presente Proyecto de Reparcelación, se acompaña Nota Simple actualizada como anexo al mismo.

6. CARGAS:

Al margen de la inscripción 1ª y 2ª, aparece extendida nota de fecha 20/07/2012, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones, habiéndose declarado exenta/no sujeta. **Se traslada esta carga a la Manzana B, finca resultante B10.**

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 04/09/2012, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **Se traslada esta carga a la Manzana B, finca resultante B10.**

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 04/09/2012, según la cual queda afecta por 5 años por la

retención obligatoria del titular, según los efectos de los artículos 73.5 del R.I.R.P.F. y 68.5 del R.I.S. **Se traslada esta carga a la Manzana B, finca resultante B10.**

7. REFERENCIA CATASTRAL: 8800913YH1580B0001YJ.
8. FINCA A LA QUE SE TRASLADAN LOS DERECHOS: Manzana B, finca resultante B10.

III. CUADRO DEFINICION DERECHOS INICIALES

IV. CUADRO DE ADJUDICACIÓN DE DERECHOS Y PROCEDENCIA DE DERECHOS INICIALES

V. DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES

FINCA RESULTANTE: Manzana A Parcela A1

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma irregular, destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 9,87 metros con calle del Catedrático Eliseo Gómez Serrano que constituye el limite de la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás", y en una esquina resuelta con contracurva cóncava de 10 metros de radio, y con contracurva convexa de 37 metros de radio, con rotonda sita en la Avenida Novelda.

Sur: en una línea de 29,16 metros, con Viario; y en una esquina resuelta con contracurva cóncava de 5 metros de radio, con viario.

Este: en una línea de 19,59 metros, con Parcela A3 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a Juan Carlos Devesa Olmos y Eugenia Victoria Alcaraz Huerta; y en dos líneas, una de 5,85 metros y otra de 18 metros, con Parcela A2 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Promociones Solbes y Devesa, SL".

Oeste: en una línea de 6,1 metros, con Avenida de Novelda, y en una esquina resuelta con contracurva cóncava de 10 metros de radio, con rotonda sita en dicha avenida.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **1.205,73 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **1.976,31 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

SOLBES Y CRIPTANA S.L., con CIF B-53367264, domiciliada en 03012 Alicante, calle San Carlos 57, 1º en cuanto a 86,33% del pleno dominio.

MARIA VALCARCEL ARACIL y su esposo DON FLORENTINO LLORCA SANCRUZADO, en cuanto a 3,77% del pleno dominio con carácter ganancial.

PLACIDA CARPENA GARCIA en cuanto a 3,71% del pleno dominio.

MARIA CARPENA GARCIA en cuanto 4,95% del pleno dominio

MARIA CARPENA GARCIA y ARTURO GANCEDO SACRISTÁN, en cuanto a 1,24% del pleno dominio con carácter ganancial.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta parcela resultante de la totalidad de los derechos de las fincas iniciales 14, 21, 22 y 23, a los que sustituye en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Queda gravada en un porcentaje del 23,8359% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, afecta a un saldo provisional de 176.579,42 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 175.206,21 euros.
- Compensación por exceso de adjudicación: 76.567,71 euros.
- Indemnizaciones: -75.194,50 euros.

Los propietarios de esta parcela harán frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (23,8359%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

De la finca inicial 14 se trasladan la siguientes cargas a esta parcela:

Gravada con hipoteca a favor de BANCO GUIPUZCOANO S.A. para responder de 4.500 euros de principal, de 1.800 euros de intereses ordinarios, de 450 euros de costas y gastos y de otra cantidad de 225 euros, con fecha de vencimiento de 22 de octubre de 2009. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Jesús María Izaguirre Ugarte el día 22 de octubre de 2007.

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 27/11/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Estas dos cargas descritas afectan sólo al 86,33% del pleno dominio de SOLBES Y CRIPTANA SL.

Gravada con hipoteca a favor de UNION DE CREDITOS S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO CREDITO para responder de

23.544,95 euros de principal, de 4.238,09 euros de intereses ordinarios, de 12.714,27 de intereses de demora y de 3.531,75 euros de costas y gastos y de otra cantidad de 1177,25 euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Murcia, Don Andrés Martínez Pertusa, el día 22 de mayo de 2001.

Esta carga afecta sólo al 3,77% del pleno dominio de María Valcarcel Aracil y su esposo D. Florentino Ilorca Sancruzado.

De la finca inicial 22 se traslada la siguiente carga a esta parcela:

Gravada con hipoteca a favor de BANCO GUIPUZCOANO S.A. para responder de 22.500 euros de principal, de 9.000 euros de intereses, de 2.250 euros de costas y gastos y otra cantidad de 1.125 euros con fecha de vencimiento 22 de octubre de 2009. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Jesús María Izaguirre Ugarte, el día 22 de octubre de 2007.

Al margen de la inscripción 2ª, aparece extendida nota de fecha 27/11/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Estas cargas descritas de la finca inicial 22 afectan sólo al 86,33% del pleno dominio de SOLBES Y CRIPTANA SL.

De la finca inicial 23 se traslada la siguiente carga a esta parcela:

Gravada con hipoteca a favor de BANCO GUIPUZCOANO S.A. para responder de 123.000 euros de principal, de 49.200 euros de intereses, de 12.300 euros de costas y gastos y otra cantidad de 6.150 euros con fecha de vencimiento 22 de octubre de 2009. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Jesús María Izaguirre Ugarte, el día 22 de octubre de 2007.

Al margen de la inscripción 4ª, aparece extendida nota de fecha 27/11/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción 5ª, aparece extendida nota de fecha 17/12/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Estas cargas descritas de la finca inicial 23 afectan sólo al 86,33% del pleno dominio de SOLBES Y CRIPTANA SL.

FINCA RESULTANTE: Manzana A Parcela A2

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma irregular, aproximadamente cuadrada, destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 5,92 metros, con Parcela A1 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a la mercantil "Promociones Solbes y Criptana, SL", María Valcarcel Aracil, Plácida Cárpena García, María Carpena García y su esposo Artuo Gancedo Sacristán; y en una línea de 18 metros, con Parcela A3 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a Juan Carlos Devesa Olmos y Eugenia Victoria Alcaraz Huerta.

Sur: en una línea de 20,45 metros y esquina resuelta con chaflán de 5 metros y 45º, con Viario.

Este: en una línea de 20,38 metros, con Viario.

Oeste: en dos líneas, una de 5,85 metros y otra de 18 metros con Parcela A1 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a la mercantil "Promociones Solbes y Criptana, SL", María Valcarcel Aracil, Plácida Carpena García, María Carpena García y su esposo Arturo Gancedo Sacristán.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **530, 86 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **870,14 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

PROMOCIONES SOLBES Y DEVESA, S.L., con domicilio social en 03012 Alicante, C/ San Carlos 57, 1, en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter privativo.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta parcela resultante de la finca inicial 24, a la que sustituye por subrogación real en un 47,92%, sustituyéndose el 52,08% restante en la parcela resultante C.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Queda gravada en un porcentaje del 10,4946% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, afecta a un saldo provisional de 39.722,68 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 77.140,82 euros.
- Compensación por defecto de adjudicación: - 13.520,89 euros.
- Indemnizaciones: - 23.897,25 euros.

El propietario de esta parcela hará frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Se establece una servidumbre de tenencia y mantenimiento de uso de local destinado a la instalación y permanencia de centro de transformación de energía eléctrica a favor de de la compañía distribuidora que corresponda, incluyéndose en esta servidumbre el derecho a acceder al transformador de energía eléctrica, así como el

paso de cables u otros elementos necesarios para mantener en funcionamiento dicho transformador.

En el caso de que esta parcela fuese objeto de una posterior segregación o división, la servidumbre quedará constituida sobre la finca o fincas resultantes en las que se ubique el local descrito, quedando la finca o fincas restantes no afectadas por el citado transformador, libres de esta servidumbre.

Afecta a la cuota (10,4946%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

FINCA RESULTANTE: Manzana A Parcela A3

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma irregular, aproximadamente cuadrada, destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 14,44 metros y esquina resuelta en chaflán de 5 metros y 45º, con calle del Catedrático Eliseo Gómez Serrano que constituye el limite de la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás".

Sur: en una línea de 18 metros, con Parcela A2 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Promociones Solbes y Devesa, SL".

Este: en una línea de 16,34 metros, con Viario.

Oeste: en una línea de 19,59 metros, con Parcela A1 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a la mercantil "Promociones Solbes y Criptana, SL", María Valcarcel Aracil, Plácida Carpena García, María Carpena García y su esposo Arturo Gancedo Sacristán.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **349,11 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **572,22 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

Resulta el siguiente proindiviso:

DON JUAN CARLOS DEVESA OLMOS, con D.N.I 21.426.134-R, vecino de Alicante, Plaza de Joaquín María López 7, 2º D, en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo.

EUGENIA-VICTORIA ALCARAZ HUERTAS y **JAIME LUIS SOLBES LLOPIS**, con domicilio en Alicante, San Carlos, 57-1º, con D.N.I. 21.367.426-N y 21.407.586-Z, en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter ganancial.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta parcela resultante de la totalidad de los derechos de la finca inicial 18, a la que sustituye por subrogación real en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Queda gravada en un porcentaje del 6,9015% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, afecta a un saldo provisional de 72.892,61 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 50.729,66 euros.
- Compensación por exceso de adjudicación: 22.162,95 euros.
- Indemnizaciones: 0 euros.

Los propietarios de esta parcela harán frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (6,9015%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

De la finca inicial 18 se trasladan a esta parcela las siguientes cargas:

Por traslado de la finca nº 1/80099, Asiento de Nota Marginal I con fecha 8-1-2008, tomo 2307, libro 1379, folio 10, título CANCELACIÓN DE EMBARGO Asiento 747 y Diario 22, Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Alicante, nº de Juicio 335/1997, fecha de Documento 5-12-2007: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Por traslado de la finca nº 1/80099, Asiento de Nota Marginal J con fecha 22-7-2011, tomo 2307, libro 1379, folio 10, título CANCELACIÓN DE EMBARGO Asiento 1685 y Diario 29, Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Alicante, nº de Juicio 371/1992, fecha de Documento 20-5-2011: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Por traslado de la finca nº 1/80099, Asiento de Nota Marginal K con fecha 17-8-2011, tomo 2307, libro 1379, folio 73, título CANCELACIÓN DE EMBARGO Asiento 330 y Diario 30, Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Alicante, nº de Juicio 360/1992, fecha de Documento 21-7-2011: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la anotación 1ª, aparece extendida nota de fecha 01/2/2012, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones

Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

FINCA RESULTANTE: Manzana B Parcela B1

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma irregular destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en línea de 10,59 metros y esquina resuelta con contracurva cóncava de 5 metros de radio, con Viario.

Sur: en línea de 8,36 metros y esquina resuelta con contracurva cóncava de 5 metros de radio, con calle Pintor Rodes, externa a la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás"; y en línea de 2,18 metros, con Parcela B5 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a Alfonso Ramón Borja Berenguer y Telma Bonet Verdú.

Este: en una línea de 21,37 metros, con Parcela B3 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, SL"; y en una línea de 20,26 metros, con Parcela B5 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a Alfonso Ramón Borja Berenguer y Telma Bonet Verdú.

Oeste: en una línea de 31,67 metros con Avenida Novelda que constituye el límite de la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás".

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **593,10 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **1.124,46 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

TRANSPORTES JUANPI, S.L., con domicilio social en 03012 Alicante, c/ San Carlos 57, 1 y C.I.F. nº B-03494689, en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta parcela resultante de la totalidad de los derechos de la finca inicial 1 y 19, a las que sustituye por subrogación real en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Queda gravada en un porcentaje del 13,5620% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, afecta a un saldo provisional de 48.829,26 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 99.687,59 euros.
- Compensación por defecto de adjudicación: - 50.858,33 euros.
- Indemnizaciones: 0 euros.

La propietaria de esta parcela hará frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (13,5620%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

De la finca inicial 1 se traslada a esta parcela las siguientes cargas:

Gravada con hipoteca a favor de BANCO GUIPUZCOANO S.A. para responder de 5.000 euros de principal, de 2.000 euros de intereses, de 500 euros de costas y gastos y otra cantidad de 250 euros, con un plazo de amortización de 24 meses, con fecha de vencimiento 11 de octubre de 2009. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don José Manuel Cartagena Fernández, el día 11 de octubre de 2007.

Al margen de la inscripción 1ª, aparece extendida nota de fecha 29/11/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

De la finca inicial 19 se traslada a esta parcela la siguiente carga:

Gravada con hipoteca a favor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, para responder de 37.205,48 euros de principal, 1.490 euros de costas y recargos, en garantía de la participación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 2 del P.E.R.I del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 de Alicante, en su condición de Agente Urbanizador, en las obras de urbanización de la antedicha Unidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana; constituyéndose dicha hipoteca por todo el periodo de tiempo que va desde el día de otorgamiento de su escritura hasta que el Agente Urbanizador haya cumplido íntegramente su compromiso en las obras de urbanización de la referida Unidad de Ejecución nº 2 del P.E.R.I del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 de Alicante y, en todo caso, por el transcurso de veinticinco años a contar desde el día de otorgamiento de la escritura, formalizada la misma por el Notario de Alicante, Don Jose Luis López Orozco, el día 8 de mayo de 2014

Al margen de la inscripción 1ª, aparece extendida nota de fecha 29/11/2007, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

FINCA RESULTANTE: Manzana B Parcela B2

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma irregular, aproximadamente rectangular, destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 5,69 metros y esquina resuelta con chaflán de 5 metros y 45º, con Viario.

Sur: en una línea de 6,05 metros, con calle Pintor Rodés, externa a la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás"; y en esquina resuelta con chaflán de 5 metros y 45º, con Viario.

Este: en una línea de 34,39 metros, con Viario.

Oeste: en una línea de 21,23 metros, con Parcela B4 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a Asunción Juan Marhuenda y Pedro Nicolás López; y en una línea de 20,26 metros, con Parcela B9 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", de titularidad litigiosa.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **379,31 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **539,91 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

TELEFÓNICA ESPAÑA, S.A., con domicilio social en Madrid, calle Gran Vía, 28 y C.I.F. nº A-28015865, en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta parcela resultante de la totalidad de los derechos de la finca inicial 20, a la que sustituye por subrogación real en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Responde en un porcentaje del 6,5118% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, con un saldo provisional a su favor de 141.610,17 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 47.865,14 euros.
- Compensación por defecto de adjudicación: - 189.475,31 euros.
- Indemnizaciones: 0 euros.

La propietaria de esta parcela hará frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (6,5118%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

FINCA RESULTANTE: Manzana B Parcela B3

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma rectangular destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 20,70 metros, con Viario.

Sur: en una línea total de 20,70 metros, con las siguientes parcelas: Parcela B5 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a Alfonso Ramón Borja Berenguer y Telma Bonet Verdú (en 3,82 metros); Parcela B6 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, SL" (en 4,95 metros); Parcela B10 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, SL" (en 4,94 metros); y Parcela B7 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a Encarnación Sempere Fuentes y Ángeles Ramírez López (en 6,99 metros).

Este: en una línea de 21,37 metros, con Parcela B4 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a Asunción Juan Marhuenda y Pedro Nicolás López.

Oeste: en una línea de 21,37 metros, con Parcela B1 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Transportes Juanpi, SL".

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **442,38 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **682,96 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2,

en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS, S.L., con domicilio social en 16002 Cuenca, calle Colón, 43 bajo, y C.I.F. nº B-28216612 en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta parcela resultante de la totalidad de los derechos de las fincas iniciales 9, 10, 11, 13, 15, 16 y 17, a las que sustituye por subrogación real en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Responde en un porcentaje del 8,2371% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, con un saldo provisional a su favor de 253.510,80 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 60.546,86 euros.
- Compensación por defecto de adjudicación: - 174.326,39 euros.
- Indemnizaciones: - 139.731,27 euros.

La propietaria de esta parcela hará frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (8,2371%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación,

conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

FINCA RESULTANTE: Manzana B Parcela B4

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma rectangular destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 12,65 metros, con Viario.

Sur: en una línea total de 12,66 metros, con las siguientes parcelas: Parcela B7 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a Encarnación Sempere Fuentes y Ángeles López Ramírez (en 2,21 metros); Parcela B8 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a Juan Antonio Escoda Varo (en 4,95 metros); Parcela B9 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", de titularidad litigiosa (en 5,01 metros); y Parcela B2 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Telefónica España, S.A." (en 0,49 metros).

Este: en una línea de 21,23 metros, con Parcela B2 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Telefónica España, S.A.".

Oeste: en una línea de 21,37 metros, con Parcela B3 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, S.L.".

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **269,21 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **417,59 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

Resulta el siguiente proindiviso:

ASUNCIÓN JUAN MARHUENDA Y PEDRO NICOLAS LOPEZ, mayores de edad, casados, domiciliados en Avda. Novelda, 64. 4º D-1 03010. Alicante, titulares cada uno de ellos de una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta parcela resultante de la totalidad de los derechos de la finca inicial 12, a la que sustituye por subrogación real en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Responde en un porcentaje del 5,0365% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, con un saldo provisional a su favor de 108.646,12 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 37.021,17 euros.
- Compensación por defecto de adjudicación: - 104.352,40 euros.
- Indemnizaciones: - 41.314,89 euros.

Los propietarios de esta parcela harán frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (5,0365%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

FINCA RESULTANTE: Manzana B Parcela B5

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma rectangular destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea total de 6 metros, con las siguientes parcelas: Parcela B1 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Transportes Juanpi, S.L." (en 2,18 metros); y Parcela B3 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, S.L." (en 3,82 metros).

Sur: en una línea de 6 metros, con calle Pintor Rodes, externa a la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás".

Este: en una línea de 20,25 metros, con Parcela B6 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, S.L.".

Oeste: en una línea de 20,26 metros, con Parcela B1 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Transportes Juanpi, S.L.".

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **121,92 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **198,53 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

ALFONSO RAMON BORJA BERENGUER, con D.N.I. 21.414.337-A y su esposa **DOÑA TELMA BONET VERDU**, con domicilio en Alicante, Partida de la Santa Faz, calle Orégano

número 8, en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter ganancial.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta parcela resultante de la totalidad de los derechos de la finca inicial 2 y 3, a las que sustituye por subrogación real en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Queda gravada en un porcentaje del 2,3944% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, afecta a un saldo provisional de 8.318,27 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 17.600,27 euros.
- Compensación por defectos de adjudicación: - 9.282,00 euros.
- Indemnizaciones: 0 euros.

Los propietarios de esta parcela harán frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (2,3944%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

FINCA RESULTANTE: Manzana B Parcela B6

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma rectangular destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 4,95 metros, con Parcela B3 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, S.L.".

Sur: en una línea de 5 metros, con calle Pintor Rodes, externa a la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás".

Este: en una línea de 20,21 metros, con Parcela B10 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, S.L.".

Oeste: en una línea de 20,25 metros, con Parcela B5 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a Alfonso Ramón Borja Berenguer y Telma Bonet Verdú.

Con vivienda consolidada:

NUMERO UNO.- Vivienda derecha en calle Pintor Rodes, número siete de policía con patio descubierta. Consta de varias dependencias. Cuota: en el valor total del inmueble y elementos comunes del mismo de cincuenta enteros por ciento. En régimen de propiedad horizontal con la parcela resultante B10. La superficie ocupada de esta vivienda abarca la totalidad de la parcela. Con referencia catastral nº 8800913YH1580B0001YJ.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **100,37 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **164,10 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2,

en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS S.L., con CIF B-28216612, domiciliada en 28013 Madrid, calle de la Salud 15, bajo en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta finca de la totalidad de los derechos de la finca inicial 4, a la que sustituye por subrogación real en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Queda gravada en un porcentaje del 1,9791% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, afecta a un saldo provisional de 101.693,39 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 14.547,71 euros.
- Compensación por exceso de adjudicación: 87,145,68 euros.
- Indemnizaciones: 0 euros.

El propietario de esta parcela hará frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (1,9791%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación,

conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

De la finca inicial 4 se traslada a esta parcela la siguiente carga:

Al margen de la inscripción 1ª y 2ª, aparece extendida nota de fecha 20/07/2012, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 04/09/2012, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 04/09/2012, según la cual queda afecta por 5 años por la retención obligatoria del titular, según los efectos de los artículos 73.5 del R.I.R.P.F. y 68.5 del R.I.S.

FINCA RESULTANTE: Manzana B Parcela B7

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma rectangular destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea total de 9,20 metros, con las siguientes parcelas: Parcela B3 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, S.L." (en 6,99 metros); y Parcela B4 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a Asunción Juan Marhuenda y Pedro Nicolás López (en 2,21 metros).

Sur: en una línea de 9,03 metros, con calle Pintor Rodes, externa a la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás".

Este: en una línea de 20,17 metros, con Parcela B8 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a Juan Antonio Escoda Varo.

Oeste: en una línea de 20,17 metros, con Parcela B10 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, S.L.".

Con inmueble consolidado, sito en calle Pintor Rodes, número nueve de policía. La superficie ocupada de esta vivienda abarca la totalidad de la parcela. Con referencia catastral nº 8800912YH1580B0001BJ.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **185,88 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **302,80 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

DOÑA ÁNGELES RAMIREZ LÓPEZ, con pasaporte de nacionalidad mexicana número MEX 9633006475, con domicilio en México, Distrito Federal, calle Sur-69 A, número 137, Colonia El Prado, D.F., titular en cuanto a cinco sextas partes del pleno dominio con carácter privativo.

Toda vez que no se ha podido confirmar el paradero de la siguiente titular que obra como copropietaria en el Registro de la Propiedad:

DOÑA ENCARNACIÓN SEMPERE FUENTES, titular en cuanto a una sexta parte del pleno dominio con carácter privativo.

La adjudicación de los derechos de la referida copropietaria en esta parcela resultante se realizará con carácter fiduciario a favor del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, a expensas de su atribución al verdadero propietario cuando éste comparezca o acredite su derecho, en los términos y condiciones señaladas en el art. 402.3 del ROGTU.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta parcela resultante de la totalidad de los derechos de la finca inicial 5, a la que sustituye por subrogación real en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Queda gravada en un porcentaje del 3,6520% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, afecta a un saldo provisional de 187.264,79 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 26.843,88 euros.
- Compensación por exceso de adjudicación: 160.420,91 euros.
- Indemnizaciones: 0 euros.

Los propietarios de esta parcela harán frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (3,6520%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

FINCA RESULTANTE: Manzana B Parcela B 8

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma rectangular destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 4,95 metros, con Parcela B4 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a Asunción Juan Marhuenda y Pedro Nicolás López.

Sur: en una línea de 5,16 metros, con calle Pintor Rodes, externa a la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás".

Este: en una línea de 20,30 metros, con Parcela B9 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", de titularidad litigiosa.

Oeste: en una línea de 20,17 metros, con Parcela B7 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a Encarnación Sempere Fuentes y Ángeles López Ramírez.

Con vivienda consolidada de planta baja con patio detrás sita en calle del Pintor Rodes, once. La superficie ocupada de esta vivienda abarca la totalidad de la parcela. Con referencia catastral nº 8800911YH1580B0001AJ.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **100,30 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **164,40 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

DON JUAN ANTONIO ESCODA VARO con D.N.I. 21.400.809-E, con domicilio en Alicante, Avenida de Novelda 67, 4º, 73, es titular de la totalidad del pleno dominio con carácter privativo

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta finca de la totalidad de los derechos de la finca inicial 6, a la que sustituye por subrogación real en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Queda gravada en un porcentaje del 1,9828% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, afecta a un saldo provisional de 102.018,18 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 14.574,77 euros.
- Compensación por exceso de adjudicación: 87.443,41 euros.
- Indemnizaciones: 0 euros.

Los propietarios de esta parcela harán frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (1,9828%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

FINCA RESULTANTE: Manzana B Parcela B 9

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma rectangular destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 5,01 metros, con Parcela B4 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a Asunción Juan Marhuenda y Pedro Nicolás López.

Sur: en una línea de 5,06 metros, con calle Pintor Rodes, externa a la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás".

Este: en una línea de 20,26 metros, con Parcela B2 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Telefónica España, S.A.".

Oeste: en una línea de 20,30 metros, con Parcela B8 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a Juan Antonio Escoda Varo.

Con vivienda consolidada sita en calle Pintor Rodes, número 11, consistente en una casa de planta. La superficie ocupada de esta vivienda abarca la totalidad de la parcela. Con referencia catastral nº 8800926YH1580B0001RJ.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **102,90 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **167,72 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

Consecuencia de la doble inmatriculación de la finca de origen, la presente parcela es de TITULARIDAD LITIGIOSA entre los siguientes propietarios:

D. JUAN SALA BAEZA, mayor de edad, casado en régimen de gananciales con María Zarzoso Bolumar, vecino de Sogorbe, en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial.

DON JOSE ARACIL MIRA y DOÑA FRANCISCA SALA ZARZOSO, domiciliados en Avenida. Virgen de la Paz, 35 03698 Agost (Alicante) titulares del pleno dominio con carácter ganancial.

Como consecuencia de la discrepancia en la titularidad devenida por la doble inmatriculación, se califica dicha titularidad como LITIGIOSA, correspondiendo a los Tribunales Ordinarios resolver la referida discrepancia de la titularidad que se adjudicará a favor de quien acredite mejor derecho, según dispone el art. 10.1 del RD 1.093/1.997, de 4 de julio, sobre el Reglamento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; y el art. 103.4 del RD 3.288/1.978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta finca de la totalidad de los derechos de la finca inicial 7, a la que sustituye por subrogación real en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Queda gravada en un porcentaje del 2,0229% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, afecta a un saldo provisional de 103.757,49 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 14.869,24 euros.
- Compensación por exceso de adjudicación: 88.888,25 euros.
- Indemnizaciones: 0 euros.

Los propietarios de esta parcela harán frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (2,0229%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

FINCA RESULTANTE: Manzana B Parcela B 10

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma rectangular destinada a uso residencial, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 4,94 metros, con Parcela B3 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, S.L.".

Sur: en una línea de 5 metros, con calle Pintor Rodes, externa a la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás".

Este: en una línea de 20,17 metros, con Parcela B7 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada en condominio a Encarnación Sempere Fuentes y Ángeles Ramírez López .

Oeste: en una línea de 20,21 metros, con Parcela B6 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2 Sector "Cerámica Santo Tomás", adjudicada a la mercantil "Construcciones Triguero Hermanos, S.L.".

Con vivienda consolidada:

URBANA.-NUMERO DOS.-. Vivienda izquierda mirando al frente de la casa sita en Alicante, calle Pintor Rodes, número siete de policía, bis. Consta de varias dependencias. Cuota en el valor total del inmueble y elementos comunes del mismo de cincuenta enteros por ciento. En régimen de propiedad horizontal con la parcela resultante B6. La superficie ocupada de esta vivienda abarca la totalidad de la parcela. Con referencia catastral nº 8800913YH1580B0001YJ.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **100,37 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **164,38 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2,

en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS S.L., con CIF B-28216612, domiciliada en 28013 Madrid, calle de la Salud 15, bajo en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta finca de la totalidad de los derechos de la finca inicial 25, a la que sustituye por subrogación real en un 100%.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Queda gravada en un porcentaje del 1,9825% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, afecta a un saldo provisional de 101.963,40 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 14.572,53 euros.
- Compensación por exceso de adjudicación: 87,390,87 euros.
- Indemnizaciones: 0 euros.

Los propietarios de esta parcela harán frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (1,9825%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación,

conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

De la finca inicial 25 se traslada a esta parcela la siguiente carga:

Al margen de la inscripción 1ª y 2ª, aparece extendida nota de fecha 20/07/2012, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 04/09/2012, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 04/09/2012, según la cual queda afecta por 5 años por la retención obligatoria del titular, según los efectos de los artículos 73.5 del R.I.R.P.F. y 68.5 del R.I.S.

FINCA RESULTANTE: Manzana C Parcela C

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma irregular, aproximadamente rectangular, destinada a uso terciario, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 24,88 metros, con calle del Catedrático Eliseo Gómez Serrano que constituye el límite de la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás".

Sur: en una línea de 25,03 metros, con Viario.

Este: en una línea de 42,27 metros, con límite de la Unidad de Ejecución .

Oeste: en una línea de 34,62 metros y dos chaflanes de 5 metros y 45º cada uno situados a ambos extremos de la misma, con Viario.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **1.182,23 m²**, a la que se le adjudica una edificabilidad de **1.182,23 m² de techo**, a los que son de aplicación el conjunto de normas urbanísticas contempladas para la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2, en el Plan General de Alicante y en el Plan Especial de Reforma Interior de dicho Sector.

3.- PROPIETARIO:

PROMOCIONES SOLBES Y DEVESA, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

4.- TITULO:

El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta parcela resultante de los derechos de la finca inicial 24, a la que sustituye por subrogación real en un 52,08%, sustituyéndose el 47,92% restante en la parcela resultante A2.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

Queda gravada en un porcentaje del 11,4069% sobre la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, afecta a un saldo provisional de 71.938,66 euros, IVA no incluido según el siguiente desglose:

- Cargas de urbanización: 83.846,94 euros.
- Compensación por defecto de adjudicación: - 11.908,28 euros.
- Indemnizaciones: 0 euros.

La propietaria de esta parcela hará frente a los gastos de urbanización mediante la modalidad de retribución en metálico.

Afecta a la cuota (11,4069%) y al pago del saldo que resulte en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el Art. 19.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

VI. SUELO DE CESION MUNICIPAL

FINCA RESULTANTE: Equipamientos (EQ)

1.- DESCRIPCION: Parcela de terreno de forma irregular destinada a uso Socio-Cultural y otros, sita en la Partida de Los Ángeles, en término municipal de Alicante, que linda:

Norte: en una línea de 26,05 metros y esquina resuelta en chaflán de 5 metros y 45º, con Viario; y en una línea de 10,54 metros, con límite de la Unidad de Ejecución.

Sur: en una línea de 36,99 metros y esquina resuelta en chaflán de 5 metros y 45º, con calle Pintor Rodes, externa a la Unidad de Ejecución 2 del Sector "Cerámica Santo Tomás".

Este: en una línea de 38,82 metros, que realiza un quiebro de 10,54 metros cuando lleva trazada 15,16 metros desde el norte, con límite de la Unidad de Ejecución.

Oeste: en una línea de 31,86 metros y dos chaflanes de 5 metros y 45º cada uno situados a ambos extremos de la misma, con Viario.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie neta edificable de **1.398,14 m²**.

3.- PROPIETARIO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

4.- TITULO:

La presente finca se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Alicante en concepto de las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas del planeamiento.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta finca de las cesiones legales, a efectuar por los propietarios, en desarrollo del planeamiento.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

La presente finca se halla libre de cargas y gravámenes.

FINCA RESULTANTE: Viarios (RV)

1.- DESCRIPCION:

Superficie de terreno destinado a viario que atraviesa de norte a sur y de este a oeste la Unidad de Ejecución, dividiéndola en cuatro manzanas. Se divide en los siguientes tramos:

- Un tramo que constituye el linde norte de la Unidad, formado por la Calle Catedrático Eliseo Gómez Serrano abierta al tráfico, y que atraviesa la Unidad de este a oeste. Tiene una total longitud de 107,81 metros y un ancho de calle de 20 desde la fachada de las manzanas A y C hasta el frente de las parcelas emplazadas al otro lado de la calle, externas a esta Unidad de Ejecución nº 2. El ancho de calle incluye la calzada y la acera. La manzana A se encuentra resuelta, en su esquina oeste, por contracurva cóncava de 10 metros de radio; y en su esquina este, por chaflán de 5 metros de longitud. La esquina oeste de la manzana C se encuentra resuelta por chaflán de 5 metros de longitud. La esquina noroeste de la Manzana A da frente, en contracurva convexa de 37 metros radio, a una rotonda sita en la Avenida Novelda.
- Otro tramo que discurre también de este a oeste separando entre sí las manzanas A y B por un lado; y las manzanas C y EQ (Equipamientos) por otro. Tiene una total longitud de 110,12 metros y un ancho de calle de 15 metros en la parte que separa la manzana A de la B, y un ancho de calle de 20 metros en la parte que separa la parcela C de la EQ (Equipamientos). Ambos anchos de calle incluyen la calzada y la acera. Las manzanas A y B se encuentran resueltas, en sus esquinas oeste, por contracurvas cóncavas de 5 metros de radio; y en sus esquinas este, por chaflanes de 5 metros

de longitud. Las esquinas este de las parcelas C y EQ (Equipamientos), se encuentran resueltas por chaflanes de 5 metros de longitud.

- Un tercer tramo que constituye el linde oeste de la Unidad, formado por la Avenida Novelda abierta al tráfico, y que atraviesa la Unidad de norte a sur. Al norte presenta una rotonda. Tiene una total longitud de 113,56 metros, transcurriendo frente a las Manzanas A y B. Las esquinas de ambas manzanas que recaen frente a este tramo se encuentran resueltas por contracurva cóncava de 5 metros de radio, salvo la esquina norte de la manzana A que se encuentra resuelta por contracurva cóncava de 10 metros de radio.
- Un cuarto tramo que discurre de norte a sur separando entre sí las manzanas A y C por un lado; y las manzanas B y EQ (Equipamientos) por otro. Tiene una total longitud de 115,79 metros y un ancho de calle de 15 metros, incluyendo la calzada y la acera. Todas las esquinas de las manzanas A, B, C y EQ (Equipamientos) que dan frente a este tramo se encuentran resueltas por chaflanes de 5 metros de longitud.

2.- SUPERFICIE:

Tiene una superficie total de **5.824,24 m²**.

3.- PROPIETARIO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

4.- TITULO:

La presente finca se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Alicante en concepto de las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas del planeamiento.

5.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta finca de las cesiones legales, a efectuar por los propietarios, en desarrollo del planeamiento.

6.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DERECHOS:

La presente finca se halla libre de cargas y gravámenes.

VII. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

VIII. RÉGIMEN DE GARANTÍAS REALES Y FINANCIERAS

VIII. REGIMEN DE GARANTIAS REALES Y FINANCIERAS.

La formulación de un Proyecto de Reparcelación, sea forzosa o voluntaria, pone en marcha todo un complejo entramado jurídico económico que requiere la aportación, en su caso, de garantías reales y financieras suficientes para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Dicho régimen está expuesto en los artículos 140.3 y 167.3.a) LUV, así como en los artículos 383, 384 y 427 ROGTU; y de su aplicación al presente Programa y supuesto reparcelatorio cabe concluir:

1. Se ha sustituido el aval financiero depositado por la Agrupación de Interés Urbanístico ante este Ayuntamiento -como garantía del cumplimiento de las obligaciones como Agente Urbanizador- por la hipoteca a favor del ente local que grava la finca inicial nº 19. Ello, al amparo de lo dispuesto en el art. 140.4 de la LUV, dando así cumplimiento a la obligación exigida en el art. 140.2 de la misma norma.
2. En el supuesto de pago al urbanizador en metálico, los propietarios que opten por dicha modalidad deberán prestar garantía real y suficiente al urbanizador, en un plazo de dos meses desde que reciban la comunicación previa señalada en el epígrafe 1.5.b), en los términos y condiciones recogidos en el art. 383 y 384 ROGTU.
3. En el supuesto de pago en terrenos, deberá el Urbanizador garantizar por cualquier medio admisible en Derecho, la urbanización de la finca adjudicada al propietario (art. 427.2 ROGTU).

IX. CONCLUSION

El presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se ajusta a las condiciones urbanísticas señaladas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante para el desarrollo del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS" APD/2, así como responde, inicialmente, a las manifestaciones señaladas por los propietarios afectados en relación a su modalidad de retribución.

Asimismo, se ajusta, a nuestro juicio, a los principios y criterios propios de los expedientes de equidistribución de cargas y beneficios. No obstante ello, durante el período de exposición pública se podrán formular las alegaciones que cada propiedad o interesado vea oportuno, lo que, debidamente informado por los Servicios Técnicos Municipales, podrá generar modificaciones en este documento.

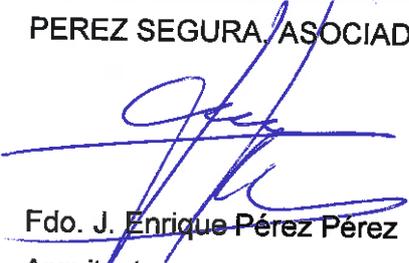
Mayo de 2015



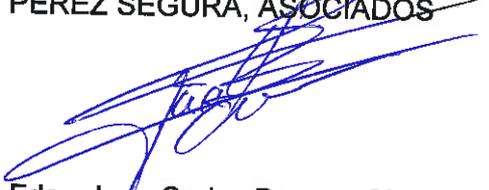
Fdo.- Ernesto López de Atalaya Alberola
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS



Fdo.- Juan Torres Orts
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS



Fdo. J. Enrique Pérez Pérez
Arquitecto



Fdo.- Juan Carlos Devesa Olmos
AIU de la UE-2 PERI "Santo Tomás"