

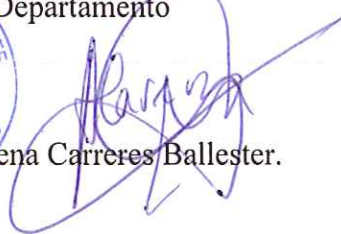
Fecha: 12 de noviembre de 2009.
SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO.
S/ref.: AC/elg
Asunto:Expdte. Proyecto Reparcelación
Destinatario: OFICINA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Gerencia Municipal de Urbanismo. Alicante

Adjunto, le remito el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector "CERÁMICA SANTO TOMÁS", APD/2, presentado por el Urbanizador el 2 de noviembre de 2009, con registro de entrada E2009016372, que próximamente se someterá a información al público.

La Jefa en funciones
del Departamento



Fdo.: Almudena Carreres Ballester.



Seguimiento de Expedientes - 1: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE (ENTIDAD PÚBLICA)-ALICANTE-ALACANT(ESPAÑA)

Registro Entrada Expedientes Registro Salida Listados Work Flow Configuración Nucleo Utilidades Ventanas Ayuda Salir

Seguimiento Expedientes

Situación: DEP. O.I.U. Estado Actual Desde: 12/11/2009
 GRUP. Oficina de Información Urbanística Estado de Inicio

DEP. RESP.: O.I.U.

Expediente Representante Extracto Vínculo Archivo Auditoría Alarmas / Plazos

Número Registro: X2009017842 Número Expediente: OIU2009000021 Fecha/Hora: 12/11/2009 11:49:51

Tipo Expediente: O.U. O.U-Exp.y Proy. en OIU Exp.Púb.y Apr.Def

Interesado: 350800 Datos: NOMBRE: REPARCELACIONES Registro Relacionado:
 NIF: 3003

Número Domicilio:
 Contacto y Forma:
 Acciones: Generales
 Flags

Entradas Rel. | Expedientes Rel. | Salidas Rel. | Interesados | Hist. Estados | Situación | Hist. Documentos | Hist. Variables | Alarmas | Territorios

Variable	Valor
Tipo y Número	RC119
Título Completo	UNIDAD DE EJECUCION 2
Título Resumido	APD 2 CERAMICA SANTO TOMAS - REPARCELACION
Observaciones Exp.Púb.	EXPEDIENTE VINCULADO CON P092 - EXPOSICION
Fecha recepción en OIU Proy Exp.Púb.	12/11/2009
EMPLAZAMIENTOEMPLAZAMIENTO	APD 2 CERAMICA SANTO TOMAS - REPARCELACION
Fecha Publicación y BOP/DOGV Exp.Púb.	25/11/2009 DOCV N° 6152

|| CAPS NUM | INS | SCRL

Usuario: darovi (10) Departamento: O.I.U. (Oficina de Información Urbanística) Fecha: 25/11/2009 Instancia: SDEApp - 2264 (V4)

EXPOSICION PÚBLICA: DEL 25/11/2009 AL 26/12/2009.

Agrupació d'Interès Urbanístic Ceràmica Santo Tomás APD/2 d'Alacant

Informació pública del projecte de reparcel·lació forçosa de la unitat d'execució número 2 del Pla Especial de Reforma Interior del Sector Ceràmica Santo Tomás, APD/2, d'Alacant, presentat per l'agrupació d'interès urbanístic de la unitat d'execució esmentada. [2009/13426]

Per este anunci, se sotmet a informació pública el projecte de reparcel·lació forçosa de la unitat d'execució número 2 del Pla Especial de Reforma Interior del Sector Ceràmica Santo Tomás, APD/2, d'Alacant, presentat per l'agrupació d'interès urbanístic de la unitat d'execució esmentada en data 15 d'octubre de 2009, per a la seua protocolització davant de la Notaria de José Luis López Orozco. La informació pública es durà a terme per mitjà de la inserció d'un anunci en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i en el diari *La Verdad*.

Respecte d'això, i en compliment del que disposa l'article 177.1.a de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, així com l'article 416.1.b del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, podran formular-se alegacions al projecte a què s'ha fet referència durant el termini d'un mes, comptador des de la data de publicació d'este anunci en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

El projecte podrà consultar-se a l'Oficina d'Informació Urbanística de l'Ajuntament d'Alacant, sita a la Plaça de Sant Cristòfol, número 14, en horari d'atenció al públic; o bé a la Notaria de José Luis López Orozco, situada a Alacant, al carrer del General Lacy, número 15, pis 1r, en horari de 17.00 a 19.00 de dilluns a dijous.

Alacant, 30 d'octubre de 2009.- El president: Juan Carlos Devesa Olmos.

Agrupación de Interés Urbanístico Cerámica Santo Tomás APD/2 de Alicante

Información pública del proyecto de reparcelación forzosa de la unidad de ejecución número 2 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector Cerámica Santo Tomás, APD/2 de Alicante, presentado por la agrupación de interés urbanístico de dicha unidad de ejecución. [2009/13426]

Por la presente, se somete a información pública el proyecto de reparcelación forzosa de la unidad de ejecución número 2 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector Cerámica Santo Tomás, APD/2 de Alicante, presentado por la agrupación de interés urbanístico de dicha unidad de ejecución en fecha 15 de octubre de 2009, para su protocolización ante la Notaría de José Luis López Orozco. La información pública se llevará a cabo mediante la inserción de anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en el diario *La Verdad*.

A este respecto, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 177.1.a de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana; así como en el artículo 416.1.b del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, podrán formularse alegaciones al referido proyecto durante el plazo de un mes, a contar desde la fecha de publicación del presente anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

El proyecto podrá consultarse en la Oficina de Información Urbanística del Ayuntamiento de Alicante, sita en la plaza de San Cristóbal, número 14, en horario de atención al público; o bien en la Notaría de José Luis López Orozco, situada en Alicante, en la calle General Lacy, número 15, piso 1º, en horario de 17.00 a 19.00, de lunes a jueves.

Alicante, 30 de octubre 2009.- El presidente: Juan Carlos Devesa Olmos.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/R^{fa}: **GES201000008**

ASUNTO

Alegaciones Proyecto Reparcelación forzosa de la Unidad de Ejecución nº 2 sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás"

SOLICITANTE

La jefa del Departamento de Gestión Urbanística ha solicitado informe, con fecha 29 de octubre de 2015, al escrito con registro de entrada E2015055391, presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico de la U.E. nº 2 del P.E.R.I. sector APD/2, en contestación a las alegaciones presentadas al proyecto de reparcelación.

CONSIDERACIONES A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

Durante la fase de audiencia se han presentado dos escritos de alegaciones:

Nº registro de entrada	Interesado	Fecha presentación
E2015040602	Francisca Sala Zarzoso	03/08/2015
E2015049245	Construcciones Triguero Hermanos, S.L.	16/09/2015

Posteriormente, la Agrupación de Interés Urbanístico presentó la contestación a las alegaciones el día 28 de octubre de 2015, con registro de entrada E2015055391.

Se procede a contestar las alegaciones, en orden de entrada en el Registro, en los aspectos que son competencia del Departamento Técnico de Gestión, estructurado con el siguiente esquema: la abreviatura "A" corresponde al resumen del escrito de alegación presentado, la "U" a la contestación del Urbanizador y la "T" a la contestación del técnico que informa.

1.- Francisca Sala Zarzoso, en nombre propio y en representación de su esposo José Aracil, registro de entrada nº E2015040602

1.1.A La compareciente expone que su esposo José Aracil Mira tiene demencia tipo E Alzheimer y en la alegación previa manifiesta que no ha contestado a los requerimientos efectuados en el expediente de reparcelación, si se le han efectuado, ni ha presentado alegaciones por su enfermedad, habiéndolo conocido ahora su esposa.

1.1.U El Urbanizador no contesta expresamente este apartado de la alegación, aunque en su contestación a la alegación 1.2 sí que expone que en fecha 4 de mayo de 2007 el Agente Urbanizador remitió mediante notario a ambos cónyuges la comunicación recogida en el artículo 166 de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV), siendo recepcionada el 11 de





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/R^{fa}: **GES201000008**

mayo del mismo año, tal y como consta en el acta notarial de remisión de cartas entregada en el Ayuntamiento el 18 de julio de 2007. Desde tal notificación se han sustanciado diversos trámites (información pública y audiencia), debidamente notificados a la propietaria.

1.1.T El Técnico que suscribe expone que tanto José Aracil Mira como Francisca Sala Zarzosa han sido notificados y se han personado en diferentes momentos a lo largo de la tramitación del expediente de reparcelación de la Unidad de Actuación 2 del sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás", llegando incluso a personarse físicamente en las dependencias de la anterior Gerencia de Urbanismo, con el fin de informarse. Como prueba de lo expuesto valga, entre otros, el escrito de alegaciones presentado durante el periodo de información pública, firmado por ambos cónyuges, con fecha de entrada en el registro 18 de enero de 2010 y nº E2010000494; o el acuse de recibo de la notificación destinada a José Aracil Mira recibida por Francisca Sala Zarzoso en fecha 29 julio de 2013, que constan en el expediente.

Por consiguiente, se propone que se rechace la alegación previa.

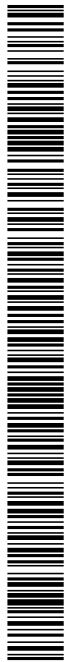
1.2.A La compareciente en la alegación primera reconoce la doble inmatriculación de la finca inicial nº 7, expone como se ha llegado a tal situación y concluye que no existen dudas respecto a la propiedad, que dice solventará ante el Registro de la Propiedad.

2.1.U El Urbanizador contesta que ante tal situación de doble inmatriculación solo cabe calificar dicha titularidad como litigiosa, según dispone el art. 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 el art. 103.4 del RD 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. Y que esta cuestión sobre la propiedad deberá resolverse en sede judicial ante los tribunales ordinarios competentes.

1.1.T El Técnico que suscribe considera sorprendente que la demandante mediante el presente escrito arroje ahora claridad respecto a la situación jurídica de su parcela de la calle Pintor Rodes nº 11, cuando hasta la fecha se había mantenido en silencio sobre la ubicación exacta de la finca registral nº 27899, que consta a favor de sus padres, Juan Sala Baeza y María Zarzoso Bolumar. Ello a pesar de la obligación legal de los propietarios de declarar la situación jurídica que conozcan y afecte a sus fincas, determinado en el artículo 172.4 de la LUV, incluso, pudiendo exigirse responsabilidad civil o penal en caso de dolo o negligencia.

Tal omisión de declaración de los titulares provocó que el Urbanizador en una versión anterior llegase a proponer que la citada finca registral se ubicaba en la calle Pintor Rodes nº 9.

Para resolver las dudas surgidas ha sido necesaria una ardua investigación de la titularidad de las parcelas sitas en la calle Pintor Rodes nº 9 y 11, propuesta e impulsada por el Técnico que suscribe, como consta en su informe de fecha 26 de marzo de 2014 y llevada a cabo por el Registrador de la Propiedad nº 8 de Alicante, que ha permitido llegar a la conclusión de la existencia de una doble inmatriculación, recogida por el Urbanizador en la presente versión del Proyecto de Reparcelación.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/Rfª: **GES201000008**

Tal situación obliga a calificar la titularidad de litigiosa, correspondiendo a los Tribunales ordinarios la resolución definitiva, según determinan el art. 10.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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; y el art. 172.4 de la LUV.

Por tanto, se propone que se rechace la alegación primera.

1.3.A La compareciente en la alegación segunda expone que existe una inquilina de renta antigua llamada María Planelles Tendero, que satisface como renta 70 euros mensuales.

3.1.U El Urbanizador contesta que a lo largo del expediente no se ha tenido constancia de que hubiera un inquilino en la vivienda de la calle Pintor Rodes nº 11 bis, la propiedad no ha puesto de manifiesto tal arrendamiento, pese habersele advertido de forma expresa de que es obligación que le atañe legalmente, ni tampoco ha comparecido la supuesta inquilina.

En cualquier caso, la propietaria no ha presentado el contrato de alquiler que acredite el arrendamiento, aportando únicamente un justificante de pago donde no se identifica al ordenante ni su correspondencia con el alquiler, no pudiendo acreditar la fecha en que se celebró el contrato.

1.1.T El Técnico que suscribe considera que la documentación presentada por la compareciente no justifica la existencia de una inquilina en su propiedad, cuyo contrato de arrendamiento haya sido celebrado con anterioridad al inicio de la reparcelación. No obstante, el Proyecto de Reparcelación mantiene la vivienda en cuestión en sus condiciones actuales, por tanto, su aprobación no tendría consecuencias directas sobre la posible inquilina.

Por consiguiente, se propone que se rechace la alegación segunda.

1.4.A La compareciente en la alegación tercera manifiesta que no desea ni puede optar a adquirir el exceso de adjudicación, por lo que considera que al no alcanzar la parcela mínima se le debe indemnizar sus derechos y la vivienda.

4.1.U El Urbanizador contesta que el inmueble es una edificación consolidada, patrimonializada y compatible con la ordenación, por lo que ha de respetarse, y al beneficiarse por un incremento de aprovechamiento no procede aplicar exoneración alguna de pago por mor de lo dispuesto en los artículos 28.4.b de la LUV y 241.1.b del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística (en adelante, ROGTU).

1.1.T El Técnico informante contesta que la edificación existente en el número 11 de la calle Pintor Rodes (finca inicial 7) no impide la realización de las obras de urbanización de la unidad de ejecución, ni se encuentra sobre suelo destinado a dotaciones públicas (viales o equipamiento) y, además, respeta los usos previstos por el planeamiento, por lo que se hace totalmente innecesario su derribo.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/Rfª: **GES201000008**

Así, de acuerdo con lo determinado por el artículo 174.9 de la LUV, esta edificación no es objeto de nueva adjudicación, conservándose la propiedad primitiva. Y, según el artículo 174.13 de la LUV los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

Además, el Plan Especial de Reforma Interior beneficia a este inmueble existente con un aumento de aprovechamiento, siendo su edificabilidad consolidada de unos 76 m² construidos y la permitida por el PERI de 165 m² construidos, debido a que la construcción consolidada únicamente tiene una planta de altura mientras que el Plan permite dos plantas más ático y, en consecuencia, se han de imponer los costes de urbanización a sus propietarios, de acuerdo con los artículos 28.4 de la LUV y 241 del ROGTU.

Por consiguiente, se propone que se rechace también la alegación tercera.

2.- Adrián Triguero Martínez, en nombre y representación de Construcciones Triguero Hermanos, S.L., registro de entrada E2015049245

2.1.A El compareciente en la alegación segunda *ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y DERECHOS INICIALES* se opone al mantenimiento de las construcciones existentes y que se consideren áreas semiconsolidadas. Expone que son incompatibles con el planeamiento, tanto PERI como Plan General, entre otros motivos por no cumplir las determinaciones de vivienda unifamiliar, solicitando su demolición e indemnización a cargo de la comunidad reparcelatoria. Además, alude una supuesta falta de rigor y diligencia al no haberse visitado el interior de las construcciones.

Añade que, incluso si fuese considerada un área semiconsolidada, las parcelas de reemplazo no cumplirían las condiciones de parcela vinculada, referida al artículo 237 del ROGTU, que debería restringirse solo a las construcciones, sin incluir el patio.

También, se opone a la imposición de costes de urbanización, entendiendo que estaría exonerado, en eferencia al artículo 240 del ROGTU.

1.1.U El Urbanizador contesta que este apartado es un calco de lo ya esgrimido en escritos anteriores habiendo sido desestimado en anteriores informes de los servicios técnicos municipales, por lo que en aras de la coherencia y la legalidad habrán de ser rechazado de nuevo.

1.1.T El Técnico que suscribe contesta que de las ocho edificaciones existentes en la calle Pintor Rodes (números de policía 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 y 25), el proyecto de reparcelación únicamente conserva tres de ellas, las existentes en los números de policía 7, 9 y 11, por el





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/R^{fa}: **GES201000008**

contrario, las cinco restantes si que se afectan a su derribo, por ser incompatibles con el planeamiento.

En lo referente a la afirmación de que no se han visitado el interior de las construcciones existentes, conviene recordarle al compareciente que en conversación telefónica mantenida con el propio Adrián Triguero en fecha 3 de marzo de 2014, él mismo nos facilitó una persona de contacto en Alicante que nos permitió la visita a las viviendas de su propiedad el día 7 del mismo mes y año. En la citada visita el técnico que suscribe elaboró un reportaje fotográfico tanto del exterior como del interior de las viviendas, que ha servido de soporte gráfico a la redacción de los informes emitidos al respecto.

Así, las edificaciones existentes en los números 7, 9 y 11 de la calle Pintor Rodes no impiden la realización de las obras de urbanización de la unidad de ejecución 2 ni se encuentran sobre suelo destinado a dotaciones públicas (viales o equipamiento) y, también, respetan los usos previstos por el planeamiento.

En cuanto al incumplimiento de las regulaciones contenidas en el Título V Capítulo 8º *VIVIENDA UNIFAMILIAR (CLAVE VU)* de las Normas Urbanísticas del Plan General (en adelante NN. UU.), artículos 151 a 157, se considera que únicamente son aplicables al suelo urbano calificado como vivienda unifamiliar, clave VU, por lo que los artículos aludidos no resultan de aplicación a las futuras parcelas adjudicadas en la unidad de ejecución nº 2 del sector APD/2, que si han de cumplir las establecidas en la propias ordenanzas reguladoras del sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás", aprobadas en el Plan Especial de Reforma Interior.

Respecto a las condiciones de la vivienda y de los edificios destinados a vivienda, fijados en los artículos 91 y 92 de las NN. UU., como todas las establecidas en el Capítulo 2 del Título IV de las NN. UU., son sólo de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos residenciales, tal como se recoge en el art. 90 de las NN. UU. Pero como las edificaciones existentes en el área reparcelable fueron construidas durante los años 40 del siglo XX, es decir, con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de 1987, por consiguiente, estas viviendas no han de cumplir las condiciones de los citados artículos.

Como consecuencia de todo lo anterior, es totalmente innecesario el derribo de las edificaciones existentes en los números 7, 9 y 11 de la calle Pintor Rodes. Y en aplicación del criterio de adjudicación determinado en el artículo 174.9 de la LUV, estos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, no han sido objeto de nueva adjudicación, conservándose la propiedad primitiva.

- En cuanto a la parcela de reemplazo adjudicada a los propietarios de edificaciones existentes, se informa que el concepto de parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada en áreas semiconsolidadas definido en los artículos 29 de la LUV y 237 del ROGTU, es aplicable a los programas a desarrollar mediante actuaciones aisladas y no a





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/Rfª: **GES201000008**

actuaciones integradas. Por tanto, los citados artículos no son de aplicación al presente proyecto de reparcelación, debido a que la unidad de ejecución 2 del sector APD/2 está sujeta al régimen de las actuaciones integradas.

El tratamiento para el caso que nos ocupa de edificaciones consolidadas en el régimen de Actuaciones Integradas está regulado en el artículo 28 de la LUV y desarrollado en los artículos 239 a 243 del ROGTU.

- Respecto a que no concurren los requisitos para la imposición de los costes de urbanización a los propietarios de las edificaciones consolidadas y que estos deberían estar exonerados de contribuir a los gastos de urbanización: el Técnico que suscribe contesta que tales propietarios no contribuyeron en absoluto a la implantación de los servicios urbanísticos actualmente existentes en la calle Pintor Rodes y, por consiguiente, no procede la exoneración de los costes de urbanización, al no encontrarse en la situación contemplada en el artículo 240.4 del ROGTU.



Fotografía aérea del entorno de la calle Pintor Rodes, con las edificaciones consolidadas al Norte de la calle.

Que estas edificaciones consolidadas hoy en día den frente a vial urbanizado (como puede apreciarse en la fotografía aérea) se debe a dos motivos: primero, a que el Plan Especial de Reforma Interior del sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás" dividió el sector para su gestión en 5 unidades de actuación, incluyendo toda la sección de la calle Pintor Rodes en la unidad de actuación nº 3, resaltada en color azul en la copia parcial que se adjunta del plano de ordenación nº 3 *UNIDADES DE ACTUACIÓN* del Plan Especial de Reforma Interior y, por consiguiente, correspondiéndole a esta unidad de ejecución su completa urbanización; y,

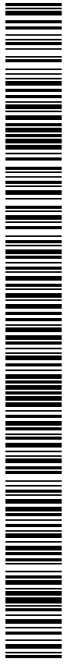




Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/R^{fa}: **GES201000008**

segundo, porque la Unidad de Actuación nº 3 se ha ejecutado previamente a la Unidad de Actuación nº 2. Por tanto, las edificaciones existentes incluidas en la unidad de actuación 2 con frente a la calle Pintor Rodés, resaltadas en rojo en el citado plano adjunto, no contribuyeron en absoluto a la implantación de los servicios urbanísticos, no procediendo la exoneración de los costes de urbanización a sus propietarios.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 Concejalía de Urbanismo

N/Rfª: **GES201000008**

A mayor abundamiento, el Plan Especial de Reforma Interior beneficia a los inmuebles existentes con un aumento de aprovechamiento, como puede comprobarse en la tabla comparativa adjunta, debido a que las construcciones consolidadas únicamente tienen una planta de altura mientras que el Plan permite dos plantas más ático y, en consecuencia, se han de imponer los costes de urbanización a sus propietarios, de acuerdo con los artículos 28.4 de la LUV y 241 del ROGTU

FINCA INICIALES	4-25	5	6	7
Edificabilidad consolidada, según datos Catastrales	180 m ² c	151 m ² c	85 m ² c	76 m ² c
PARCELAS ADJUDICADAS	B6-B10	B7	B8	B9
Edificabilidad permitida, aplicando ordenanzas PERI	326 m ² c	303 m ² c	163 m ² c	165 m ² c

Por consiguiente, se propone que se rechace la alegación segunda.

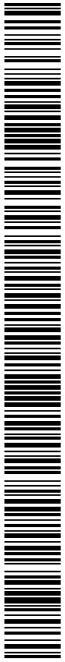
2.2.A El compareciente en la alegación tercera *ADJUDICACIÓN* se opone a la aplicación de un coeficiente corrector 0,80 entre los usos residencial y comercial, considerando inadecuados los documentos "*Estudio de mercado*" y el "*Anexo complementario de actualización*", que se aportan como justificación.

En este apartado también alega en cuanto a los realojos que no resulta acreditado que se hayan contemplado todos los existentes en el área reparcelable, debiéndose garantizar los mismos a través del Patronato de la Vivienda.

Asimismo, alega que la determinación de la parcela mínima, contenida en el Proyecto de Reparcelación, debe rechazarse por inconsistente. Además, considera que la regulación de la tipología unifamiliar en hilera está contenida en el capítulo 8º "*Vivienda unifamiliar*" del PGMO, que en su artículo 152 Condiciones de la parcelación, tiene resuelta la falta de determinación de parcela mínima del PERI, al señalar que las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General serán edificables si su frontal tiene una longitud no inferior a 4,50 metros.

2.1.U El Urbanizador contesta que este apartado es un calco de lo ya esgrimido en escritos anteriores habiendo sido desestimado en anteriores informes de los servicios técnicos municipales, por lo que en aras de la coherencia y la legalidad habrán de ser rechazado de nuevo.

1.1.T El Técnico que suscribe considera que el Urbanizador ha rectificado los anexos al proyecto de reparcelación denominados "*Estudio de mercado*" y "*Anexo complementario de corrección y actualización del estudio de mercado*" conforme a las consideraciones incluidas en anteriores informes técnicos de este departamento y que los coeficientes de ponderación según uso han sido justificados conforme a la normativa.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/R^{fa}: **GES201000008**

Igualmente ha quedado justificado conforme a la normativa el valor de repercusión del suelo y el valor del aprovechamiento urbanístico, justificados en el anexo "*Tasación de terrenos – por el método residual estático*".

- En cuanto a los realojos, en el Proyecto de Reparcelación se dedica su apartado 4.3.- *Derechos de realojo* a la concreción de las personas que cuentan con este derecho, detallando la situación legal de los actuales ocupantes de las viviendas que han de ser demolidas. Adicionalmente, la información al respecto que incluye el Proyecto de Reparcelación ha sido complementada aportando al expediente los siguientes documentos: informe del departamento de Estadística municipal, de 3 de junio de 2015; informe de la Unidad de Disciplina Urbanística de la Policía Local, de 3 de junio de 2015; y Nota Informativa del Registro de la Propiedad de Alicante número ocho, de 1 de junio de 2015.

- Respecto a la parcela mínima, contrariamente a lo argumentado por el compareciente, las condiciones de parcelación contenidas en el artículo 152 de las normas urbanísticas del Plan General no son de aplicación al presente sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás", ya que como establece el precedente artículo 151, las condiciones incluidas en el capítulo 8º *VIVIENDA UNIFAMILIAR* son de aplicación al ámbito delimitado en el Plano de Calificación de Suelo con la clave VU, y el suelo en cuestión no está calificado como vivienda unifamiliar (clave VU), si no que está calificado como área de planeamiento diferido (clave APD).

En el nuevo texto refundido del Proyecto de Reparcelación la configuración de parcela mínima se ha justificado técnicamente en el apartado de la Memoria 4.4.- *Configuración de la parcela mínima*, teniendo en cuenta los parámetros edificables propios de la zona, adaptándolos a la realidad física del ámbito y a las manzanas de la ordenación urbanística. El técnico que suscribe considera que está fundamentada la determinación de la parcela mínima, cumpliendo las consideraciones del informe del departamento Técnico de Gestión de fecha 24 de enero de 2012.

Se propone que se rechace la alegación tercera.

2.3.A El compareciente en la alegación cuarta *CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL* se opone a las indemnizaciones, aludiendo que resultan de una valoración efectuada de forma arbitraria e incompleta, pues no recoge todas las edificaciones, instalaciones, plantaciones, etc. existentes en el área reparcelable que son incompatibles con la actuación, conforme al art. 172 de la LUV. Afirma categóricamente que no consta visita a las propiedades de su representada en el área reparcelable, cuya consecuencia es la imposibilidad de determinar el valor de reposición. Considera que no es admisible la atribución gratuita de superficies construidas inciertas, ni la utilización de un Módulo Básico de la Construcción de 546,25 € por metro cuadrado construido, dado que no se corresponde con el valor real de ejecución.

En contraposición a la tasación del Urbanizador el compareciente defiende el informe valorativo encomendado a una sociedad de tasación homologada, que adjuntó a su escrito de





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/Rfª: **GES201000008**

alegaciones de 23 de diciembre de 2009, y que valoró las fincas iniciales nº 9, 10, 11 y 13 en 146.570,88 € y las fincas iniciales nº 4 y 25 en 81.900 €.

También impugna la indemnización por la constitución de servidumbre por tenencia y mantenimiento de centro de transformación de energía eléctrica en la finca resultante A2, por importe de 23.897,25 €, al no tener respaldo jurídico en el artículo 173 de la LUV y 403 y 415 del ROGTU. Alternativamente, propone que la superficie ocupada por el centro de transformación se contemple como equipamiento local con destino a ser cedida a la entidad suministradora de electricidad.

Además, se opone a que los propietarios de las fincas afectadas por el desdoblamiento de la avenida de Novelda sean los titulares de los aprovechamientos urbanísticos de las mismas. Al considerar que tales terrenos son un bien demanial, de la Diputación Provincial de Alicante, desde hace más de veinte años, que dejó de ser propiedad de los titulares cedentes, y que no genera aprovechamiento a favor de la Administración al haber sido adquiridos de forma gratuita y al comprender superficie de viales inferior a la que resulta de la establecida en el PAI.

3.1.U El Urbanizador contesta que la constitución de la citada servidumbre sí que supone un presupuesto indemnizatorio, recogido en el artículo 35.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008. Así, la jurisprudencia viene estableciendo que servidumbres como la configurada en la reparcelación, necesarias para dar servicio eléctrico, constituyen efectivamente una singular limitación del dominio que entraría de lleno en el supuesto del precepto transcrito.

En cuanto a los terrenos afectados por el desdoblamiento de la avenida de Novelda, el Urbanizador responde que tales terrenos sí generan aprovechamiento, que no lo adquiere la administración, sino los propietarios originales de los terrenos cedidos parcialmente, y que la cesión del suelo no tiene por qué suponer cesión del aprovechamiento. Tal afirmación la justifica en que el expediente de desdoblamiento de la avenida de Novelda se inició como un procedimiento de expropiación (enero de 1989), que nunca llegó a traducirse en justiprecio económico. En aquella fecha ya existía la delimitación de la Unidad de Ejecución, supeditando a los propietarios incluidos en la misma al futuro reparto equitativo de derechos que acontece ahora. En consecuencia, la cesión de terrenos no se formalizó, ni transmitió aprovechamiento alguno a favor de la administración, desprendiéndose una suerte de reserva implícita aprovechamiento, permaneciendo inalterables las fincas afectadas en el Registro de la Propiedad, donde no se inscribió cesión alguna. Así, las obras de desdoblamiento de la avenida de Novelda han supuesto un anticipo parcial de las obras de urbanización de la unidad.

1.1.T El Técnico informante entiende que el informe valorativo aportado por el compareciente incluye construcciones que no son objeto de indemnización, así, las construcciones existentes en el nº 7 de la calle Pintor Rodes, correspondientes con las fincas iniciales nº 4 y 25, no han





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/R^{fa}: **GES201000008**

de indemnizarse puesto que no son incompatibles con la actuación, como ya se ha expuesto en el apartado 2.1.T.

Si nos centramos únicamente en las construcciones que han de indemnizarse por ser incompatibles con la actuación, debe ponerse de relieve que la discrepancia en la cuantía indemnizatoria de las fincas iniciales nº 9, 10, 11 y 13 supone únicamente una diferencia entre ambas valoraciones de 6.839,61 €, ya que el proyecto de reparcelación las valora en 139.731,27 € frente a los 146.670,88 € solicitado por el propietario, lo que supone tan sólo una discrepancia del 4,89%, la cual es un rango totalmente admisible y aceptable entre dos tasaciones realizadas por técnicos diferentes.

Cuadros comparativos de las tasaciones, desglosadas, del Urbanizador y del propietario:

Pintor Rodes 15 (finca inicial nº 9)	Urbanizador	Propietario	Diferencia
Coste construcción unitario	475,00 €/m ²	455,00 €/m ²	
Coef. Tipología	1,15		
BI y GG	19,00%	21,00%	
Honor. Y tributos	22,00%	19,00%	
Coef. Antigüedad	0,46	0,54	
Coef. Conservación	1,00		
Coef. Depreciación	1,00		
Coste unitario depreciado	354,29 €/m ²	353,78 €/m ²	
Superficie	83,76 m ²	90,00 m ²	
Valor de reposición	29.675,33 €	31.840,20 €	+2.164,87 €

Pintor Rodes 17 (finca inicial nº 10)	Urbanizador	Propietario	Diferencia
Coste construcción unitario	475,00 €/m ²	455,00 €/m ²	
Coef. Tipología	1,15		
BI y GG	19,00%	21,00%	
Honor. Y tributos	22,00%	19,00%	
Coef. Antigüedad	0,46	0,54	
Coef. Conservación	1,00		
Coef. Depreciación	1,00		
Coste unitario depreciado	354,29 €/m ²	353,78 €/m ²	
Superficie	230,69 m ²	232,00 m ²	
Valor de reposición	81.731,16 €	82.076,96 €	+345,80 €



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de UrbanismoN/R^{fa}: GES201000008

Pintor Rodés 19 (finca inicial nº 11)	Urbanizador	Propietario	Diferencia
Coste construcción unitario	475,00 €/m ²	455,00 €/m ²	
Coef. Tipología	1,15		
BI y GG	19,00%	21,00%	
Honorarios y tributos	22,00%	19,00%	
Coef. Antigüedad	0,46	0,54	
Coef. Conservación	1,00		
Coef. Depreciación	1,00		
Coste unitario depreciado	354,29 €/m ²	353,78 €/m ²	
Superficie	74,94 m ²	80,00 m ²	
Valor de reposición	26.550,49 €	28.302,40 €	+1.751,91 €

Pintor Rodés 23 (finca inicial nº 13)	Urbanizador	Propietario	Diferencia
PEM vallado	120,00 €/ml	220,00 €/ml	
metros lineales	27,00 ml	27,00 ml	
Puerta	310,00 €	1.250,00 €	
Total PEM	3.550,00 €	7.190,00 €	
BI y GG	19,00%	21,00%	
Coef. Antigüedad	0,42	0,50	
Coef. Conservación	1,00		
Coef. Depreciación	1,00		
Valor de reposición	1.774,29 €	4.349,95 €	+2.575,66 €

TOTAL INDEMNIZACIÓN 139.731,27 € 146.569,51 € +6.838,24 €

Comparando ambas tasaciones se observa que, principalmente, el desacuerdo en el importe de la indemnización proviene de la diferencia entre las superficies de las construcciones, 402 m² construidos según tasación particular de la propiedad y 389,39 m² construidos según el Urbanizador. Al respecto, cabe señalar que la tasación aportada por la propiedad ha adoptado las superficies catastrales (página 6 del informe), mientras que el Urbanizador emplea la superficies provenientes de la medición real de la base cartográfica digital del proyecto de reparcelación. De acuerdo con la normativa vigente debe aceptarse la medición del Urbanizador, ya que según el artículo 164 de la LUV prevalecerán "las mediciones reales y actualizadas sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad".

Contrariamente a la oposición alegada por el compareciente al módulo básico de construcción (MBC), el coste unitario de construcción depreciado empleado por el Urbanizador, de 354,29 €/m²c, es ligeramente superior al utilizado en la tasación presentada por la propiedad de 353,78 €/m²c, obtenido de la operación matemática: 455 €/m² x (1+0,19) x (1+0,21) x (1-0,46).

Atendiendo al ofrecimiento del compareciente, el técnico que suscribe visitó el interior de los inmuebles situados en los números 7, 15 y 19 de la calle Pintor Rodés, el 7 de marzo de 2014. Dicha visita ha permitido corroborar los coeficientes de antigüedad de la construcción, de





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/Rfª: **GES201000008**

estado de conservación y de depreciación funcional o inadecuación aplicados en el proyecto de reparcelación que se tramita.

Por lo expuesto, se considera que la tasación de las indemnizaciones que corresponden a los elementos incompatibles con la actuación, incluida como anexo nº 3 en el tomo II del Proyecto de Reparcelación, ha sido realizada rigurosamente conforme la normativa vigente en la materia, no habiendo sido desvirtuada por la alegación del compareciente.

- Respecto a la indemnización de la carga de la servidumbre de tenencia y mantenimiento de uso de local destinado a la instalación y permanencia de centro de transformación de energía eléctrica que afecta a la finca resultante A2, el técnico informante comparte la contestación del Urbanizador.

- En cuanto a los terrenos afectados por la obra de desdoblamiento de la avenida de Novelda el técnico informante también comparte la contestación del Urbanizador, a la que añade que en el presente Proyecto de Reparcelación se ha considerado propietario o titular a quien con este carácter consta en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, concretamente en los Registros de la Propiedad de Alicante número ocho y tres.

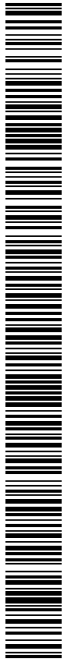
Se propone que se rechace la alegación cuarta.

2.4.A El compareciente en la alegación quinta *VALORACIONES* impugna el contenido de tal epígrafe, más concretamente, el valor del metro cuadrado de suelo, fijado en 563,43 €/m², y el valor medio del aprovechamiento del suelo, fijado en 875,66 €/UDA, según contenido del Anexo 2, que considera contradictorio con los valores del Anexo 3.

También solicita que se desestimen las indemnizaciones en metálico, consecuencia de la diferencia de adjudicación de aprovechamiento y la falta de alcance de porcentaje legal habilitante de adjudicación de finca de reemplazo por parcela mínima, alegando que es obligada la adjudicación a cada propietario de la parcela urbanizada donde materializar el aprovechamiento reconocido por el planeamiento, ya que no existe parcela mínima fijada por el PERI y la fijada por el urbanizador es inconsistente. Finalmente, propone que la parcela inicial 8 no debe excluirse de la Reparcelación, debe ser considerada como mínima y en función de la misma ha de operar la Reparcelación.

4.1.U El Urbanizador no contesta este apartado de la alegación.

1.1.T El Técnico que suscribe considera que el anexo nº 2 al proyecto de reparcelación denominado "*Tasación de terrenos – por el método Residual Estático*" se ha rectificado conforme a las consideraciones contenidas en anteriores informes técnicos de este departamento y que el valor del aprovechamiento urbanístico y del metro cuadrado de suelo han sido obtenidos justificadamente conforme a la normativa.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

N/R^{fa}: **GES201000008**

- Respecto a la indemnización de diferencias de aprovechamiento por no alcanzar el 15% de la parcela mínima, estas son consecuencia de la definición de la parcela mínima, incluida en el propio proyecto de reparcelación, aspecto que ya ha sido contestado en el apartado 2.2.T del presente informe. No obstante, cabe añadir que lo alegado por el compareciente es totalmente incoherente, ya que por un lado solicita que al no estar fijada la parcela mínima en el PERI no pueden existir indemnizaciones por excesos o defectos de aprovechamiento, pero contrariamente solicita que la parcela inicial de nº 8, cuya superficie es de 99,92 m² se considere como parcela mínima.

Se propone que se rechace la alegación quinta.

CONSIDERACIÓN ADICIONAL AL DOCUMENTO DE REPARCELACIÓN PRESENTADO EL 13 DE MAYO DE 2015, CON REGISTRO DE ENTRADA E2015025948

Durante el transcurso de la redacción del presente informe de contestación de alegaciones, el técnico que suscribe ha observado que el plano nº 6 *PARCELAS INICIALES* puede llevar a confusión, por lo que en aras de una mayor claridad de la información en él contenida se propone que se elimine la trama que se ha representado sobre las parcelas afectadas por las obras de desdoblamiento de la avenida de Novelda (parcelas iniciales nº 1, 19, 20, 21, 22 y 23). También se propone que en el cuadro de superficies del citado plano se elimine la columna "*SUPERFICIE CAMINOS*" y la fila "*CAMINOS*", reflejando su superficie total en la columna "*SUPERFICIE PARCELA*".



GES201000008

La que suscribe, en su calidad de Jefa del Departamento de Gestión Urbanística, formula la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

"PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "CERÁMICA SANTO TOMÁS", APD/2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE: CONTESTACIÓN DE LAS ALEGACIONES Y APROBACIÓN.

1. Con fecha 11 de mayo de 2009 (E2009007616), la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución número 2 del P.E.R.I. del Sector "Cerámica Santo Tomas", (APD/2) del P.G.M.O. de Alicante, representada por Ernesto López de Atalaya Alberola, en su condición de adjudicataria del Programa de Actuación Integrada correspondiente, designada por el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión de 8 de junio de 2004, presenta el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la referida Unidad de Ejecución, para su tramitación y posterior aprobación por el Ayuntamiento.

En la instancia de presentación del Proyecto, se informa del traslado a los propietarios de la comunicación previa a la que se refiere el art.166 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en lo sucesivo, LUV).

El área reparcelable coincide en su ámbito con la totalidad de la Unidad de Ejecución, y ocupa una superficie, según el Proyecto, de 12.885,05 m²; delimitada, al Norte, por la calle Catedrático Eliseo Gómez Serrano; al Sur, por la calle Pintor Rodes, integrada en la Unidad de Actuación nº 3 del P.E.R.I.; al Este, por la Unidad de Actuación nº 1 del P.E.R.I.; y al Oeste, por la Avda. de Novelda.

2. Atendiendo a un requerimiento municipal, Juan Carlos Devesa Olmos, en nombre y representación de la Agrupación de Interés Urbanístico (en lo sucesivo, AIU), presenta un segundo escrito, de fecha 2 de noviembre de 2009, y nº de registro E2009016372, en el que

anuncia la realización del trámite de exposición pública por sus propios medios. A tal efecto, informa de que el 15 de octubre anterior se ha depositado en la Notaría de José Luis López Orozco una copia de la documentación integrante del Proyecto de Reparcelación Forzosa, y de que se ha comunicado por vía notarial a los propietarios e interesados afectados la posibilidad de dirigirse a dicha Notaría y/o al Ayuntamiento, a fin de consultar el Proyecto y, si así lo estiman oportuno, formular alegaciones.

En relación con lo señalado, y de conformidad con lo previsto en los artículos 177 de la LUV y 416 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana (en lo sucesivo, ROGTU), la AIU somete a información pública el Proyecto de Reparcelación durante el plazo de un mes, mediante la publicación de un edicto en el diario "La Verdad", de 28 de octubre de 2009, y en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana nº 6152, del día 25 de noviembre siguiente; y aporta, acompañando a una instancia de 27 de enero de 2010 (E2010000972), las Actas notariales de 15 de octubre y 9 de diciembre de 2009, acreditativas de haber enviado por correo certificado 42 notificaciones, de las cuales, una de ellas se ha dirigido al Ministerio Fiscal, como representante de un propietario desconocido. Asimismo, en cumplimiento del trámite señalado en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica un edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, nº 25, de 8 de febrero de 2010, para que sirva de notificación a quienes, habiéndose intentado, no se les ha podido notificar por vía notarial.

Además, se concede un plazo de audiencia a los titulares de las cargas que, según el Registro de la Propiedad, gravan las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, en su condición de interesados, y en cumplimiento y a los efectos de cuanto establece la legislación hipotecaria.

También, se aporta la correspondiente certificación registral de dominio y cargas, relativa a las fincas incluidas en la Unidad, cumpliendo así lo establecido en el art. 177.1.b) de la LUV.

3. Durante el periodo de información pública, se presentan un total de cinco alegaciones, las cuales son objeto de sendos informes emitidos por el Agente Urbanizador y por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, en fechas 29 de abril (E2010005007) y 10 de junio de 2010, respectivamente.

El contenido de cada una de estas alegaciones se resume brevemente en este mismo punto, en el que también se incluye la contestación de aquellas que no han sido reiteradas o ampliadas en las tres fases de audiencia que, con posterioridad al periodo inicial de información pública, ha tenido el expediente. Las pretensiones de quienes han presentado escritos en



distintas fases del procedimiento (Catalina Llorca Valcárcel, Alfonso Ramón-Borja Berenguer y Construcciones Triguero Hermanos S.L.) se contestarán agrupadas más adelante.

3.1. Catalina Llorca Valcárcel, heredera universal de María Valcárcel Aracil, registro de entrada nº E2009018448.

Alega ser la propietaria de la finca con referencia catastral 88000905YH1580B00030L, manifiesta su disconformidad con la valoración dada a su vivienda, por un importe de 17.547,11 €, y estima que su valor real es de 50.000 €.

Contestación.

Se incluye en el apartado **6.2.**

3.2. María del Carmen Sánchez Cañaveras, registro de entrada nº E2009018502.

Manifiesta que ocupa la vivienda propiedad de Construcciones Triguero Hermanos, S.L., sita en la calle Pintor Rodes nº 17, 1º, (finca inicial nº 10 del Proyecto de Parcelación) en calidad de arrendataria; si bien, el contrato de arrendamiento fue suscrito por la anterior propietaria del inmueble, y solicita que se garanticen los derechos que le concede la Ley.

Contestación.

En la última versión del Texto Refundido del Proyecto, presentada el 13 de mayo de 2015 (E2015025948) se incluye un apartado referido a los derechos de realojo (apartado 4.3. de la Memoria); en el que, respecto del pretendido derecho de arrendamiento de la compareciente, se señala: *"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 (RE. nº 2012001863), por lo que no existe derecho de realojo alguno para los ocupantes de este inmueble."*



Además de lo señalado, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado Núm. 206, de 28 de agosto de 2015, un Edicto, mediante el que se anuncia la apertura de un plazo de audiencia de 15 días para todos los interesados en el expediente; y, entre ellos, consta la afectada, que no ha presentado alegaciones.

En consecuencia, procede rechazar la alegación.

3.3. Alfonso Ramón-Borja Berenguer, registro de entrada nº E2009018505.

Comparece en su condición de propietario de las fincas iniciales números 2 y 3 del Proyecto de Reparcelación, y solicita, aludiendo al criterio de superposición que contiene el artí.174.3. de la LUV, que se le adjudique la finca resultante en la ubicación de la de origen, con frente a la Avda. de Novelda.

Además, demanda la devolución del aval constituido para garantizar el pago de las cargas de urbanización, sin renunciar a su opción de pago en metálico de las mismas.

Contestación.

Se incluye en el apartado **6.5.**

3.4. José Aracil Mira y Francisca Sala Zarzoso, registro de entrada nº E2010000494.

Como propietarios de la parcela inicial número 7, alegan que: los valores de referencia para el cálculo de la retribución al Urbanizador son desmesurados y abusivos; no se respetan las parcelas de las edificaciones existentes, puesto que se les exige el pago de cantidades elevadas en concepto de cargas de urbanización; y debería plantearse un régimen especial para estas edificaciones, de forma que se les exima de cargas y beneficios.

Contestación.

Se incluye en el apartado **18.1.**





3.5. Construcciones Triguero Hermanos S.L., representada por Adrián Triguero Martínez, registro de entrada nº E2010000713.

Informa de la adquisición de la propiedad de la finca inicial número 4, compuesta por dos viviendas señaladas con los números 7 y 7 bis de la calle Pintor Rodes, y de la situación de arrendamiento de las mismas, todo ello *"a los oportunos fines, en particular a los atinentes a la consideración de propietaria ... de tales bienes..."*.

Con carácter general, impugna el "contenido íntegro" del Proyecto, por entender que: concurren en él vicios de falta de motivación, no se ajusta a las determinaciones legales aplicables, y no garantiza una justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Para justificar su opinión, expone los siguientes razonamientos:

- a) Las fincas adjudicadas no cumplen las condiciones de configuración y dimensión de las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones contenidas en el Capítulo 8, "vivienda Unifamiliar", del PGMU.
- b) Respecto a las pretendidas "edificaciones consolidadas", no se justifica el cumplimiento de las condiciones de la vivienda y de los edificios destinados a vivienda contenidas en los artículos 91 y 92 de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del PGMU.
- c) Las edificaciones existentes en el ámbito reparcelable no pueden ser consideradas "área semiconsolidada" (Art. 235 del ROGTU), sino *"incompatibles con el planeamiento debiendo, por tanto, ser objeto de demolición e indemnización."*
- d) Aún en el hipotético caso de que existiera un "área semiconsolidada", las parcelas adjudicadas a los propietarios de edificaciones existentes deberían cumplir las condiciones señaladas en el art. 237 del ROGTU, en cuanto a la parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada.
- e) Consecuencia de lo anterior es la no concurrencia de los requisitos establecidos en el art. 241 del ROGTU, para la imposición de costes de urbanización a los propietarios de edificaciones consolidadas.
- f) No resulta justificada la necesidad de la parcela resultante B10, configurada con restos minoritarios de derechos adjudicados, y reclama que *"le sean adjudicados sus derechos en una sola finca autónoma y sin participaciones indivisas en otras..."*.
- g) Se opone al coeficiente corrector 0,8 entre el uso residencial y el comercial, ya que el estudio de mercado que acompaña al Proyecto de Reparcelación,

- además de otros defectos formales y sustanciales, fue redactado en septiembre de 2006, cuando ha de venir referido necesariamente al momento en que se inicia la exposición pública de la reparcelación, en octubre de 2009.
- h) Respecto al Cuadro de Adjudicaciones, no se contiene explicación alguna sistemática, detallada y congruente de la manera en que se ha formulado, de modo que no puede comprenderse, lo que provoca una "situación de indefensión".
 - i) En cuanto a los realojos que se precisan, falta un estudio "sobre el terreno" por parte del Agente Urbanizador.
 - j) La cuantía de las indemnizaciones debe recoger todas las edificaciones, instalaciones, plantaciones, etc., que sean incompatibles con la ordenación, conforme al art. 172 de la LUV, requisito que no se cumple en el "informe de Valoración de Construcciones Indemnizables" aportado por el Urbanizador.
 - k) Considera "huérfana de toda motivación" la utilización del Módulo Básico de Construcción (en adelante MBC) de 354,14 €/m, aprobado por la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos, y aporta una valoración contradictoria realizada por VAMESA, que cuantifica en la cantidad de 146.570,88 € la indemnización a la que tiene derecho *"por demolición de las edificaciones, instalaciones, plantaciones, etc. de su propiedad."*
 - l) Los valores del suelo (906,17 €/UDA y 577,43 €/m²) tienen una motivación defectuosa, lo que provoca indefensión.

Por todos estos motivos, la compareciente solicita que *"se adopte resolución de emplazamiento al Agente Urbanizador de rectificación del proyecto de reparcelación presentado en los términos que han quedado consignados"* en su escrito de alegaciones.

Contestación.

Se incluye en los apartados **9.3. y 18.2.**

4. El informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística de 10 de junio de 2010, citado en el punto anterior, contiene además una serie de consideraciones sobre el Proyecto de Reparcelación, y concluye proponiendo que se realicen determinadas correcciones, que se estructuran en cinco apartados, relativos a la necesidad de: **a)** adecuar la documentación presentada al Planeamiento que se ejecuta y a la realidad física existente en la actualidad; **b)** definir de un modo más riguroso y justificado los derechos iniciales; **c)** justificar los coeficientes correctores del valor de las edificabilidades aportados, actualizar el estudio de mercado, completar y valorar de forma individualizada los elementos incompatibles con el planeamiento, y



concretar los derechos de arrendamiento que no pueden mantenerse; **d)** describir la parcelas destinadas a dotaciones públicas, y mejorar la descripción de las demás resultantes; y, **e)** eliminar alguna contradicción en la Cuenta de Liquidación Provisional y completarla para facilitar su comprensión.

A la vista del anterior informe y teniendo en cuenta, además, otros aspectos de contenido formal o jurídico, mediante un Decreto de 9 de julio de 2010, se resuelve requerir a la AIU para que modifique el Proyecto de Reparcelación.

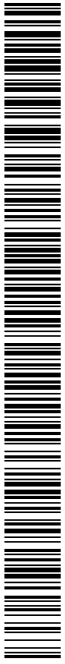
5. El día 25 de febrero de 2011, con nº de registro de entrada E2011002445, se presenta la **segunda versión del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa**, dirigida a subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en el punto anterior, lo que motiva la concesión a los interesados de un primer plazo de audiencia de 15 días, en cumplimiento de lo señalado en el art. 177,1.c) de la LUV.

6. Respecto a la segunda versión del Texto Refundido, constan presentados cinco escritos de alegaciones, que también son objeto de sendos informes emitidos por el Urbanizador (presentado el 5 de agosto de 2011, con nº de registro E2011009472) y por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, en fecha 24 de enero de 2012.

Se resume a continuación el contenido de las alegaciones, así como la contestación que se considera procedente, a la vista de los informes emitidos y demás actuaciones que constan en el expediente.

6.1. Construcciones Triguero Hermanos S.L., representada por Adrián Triguero Martínez, registro de entrada nº E2011004096.

Además de repetir una parte importante del contenido de su anterior escrito, que da por reproducido y ratificado a todos los efectos, recuerda que ha adquirido las viviendas señaladas con los números 7 y 7bis de la calle Pintor Rodes, circunstancia que no se recoge en el Texto Refundido, en el que tampoco se consideran los arrendamientos de dichas fincas. También, informa de "*circunstancias sobrevenidas*" sobre algunos contratos de arrendamiento. Considera que la parcela adjudicada B3 no contiene el aprovechamiento urbanístico al que tiene derecho por la aportación de sus fincas iniciales, y solicita que todo el aprovechamiento adjudicado se concentre en una única





parcela. Entiende que el "*Anexo complementario de corrección y actualización del estudio de mercado avenida de Novelda (Alicante)*", aportado por el Urbanizador, parte del mismo documento contra el que ya alegó en diciembre de 2009, y carece de rigor, método y justificación, por lo que solicita la elaboración de un Estudio de Mercado actualizado. Considera incorrecta la cantidad asignada en concepto de indemnizaciones por los elementos incompatibles con el planeamiento, y reitera su defensa de la tasación aportada en su anterior alegación, que cifra en 146.570,88 €, la correspondiente a las fincas iniciales nº 9, 10, 11 y 13, más otros 81.900 €, por las fincas iniciales nº 4 y 25. Opina que las fincas iniciales de su propiedad nº 4 y 25 deben considerarse incompatibles con el planeamiento y "*por tanto ser demolidas permitiendo la atribución y materialización de la totalidad del aprovechamiento a que tiene derecho bien en las inmediaciones de la finca inicial nº 4 o en las de la finca inicial nº 9 de su propiedad*". Y, se opone al "*cuadro liquidatorio por la artificiosidad con que el Agente Urbanizador provoca diferencias de adjudicación de aprovechamiento en todos los propietarios afectados*"; alegando que el PERI no prevé ni fija parcela mínima, y por lo tanto es obligatoria la atribución a cada propietario del total aprovechamiento que le reconoce el planeamiento, sin posibilidad alguna de compensación en metálico.

Contestación.

Se incluye en los apartados **9.3. y 18.2.**

6.2. Catalina Llorca Valcárcel, representada por Fernando Morera Pastor, registro de entrada nº E2011004103.

Reitera su disconformidad con la valoración de su vivienda, que estima en 50.000 €, alegando que el coeficiente de antigüedad de 0,46 empleado en la valoración no está debidamente motivado. Añade que, para la determinación de la edificabilidad que corresponde a cada propietario no se ha considerado la "patrimonialización" de los metros cuadrados que tiene construidos, no debiéndose aplicar el coeficiente 0,5. Y, entiende que ella debe ser excluida del pago de "determinados servicios urbanísticos existentes"; puesto que, en su día, ya se contribuyó a la creación de los mismos, aportando justificante de las contribuciones especiales pagadas.

Contestación.

Conviene aclarar, en primer lugar, que en la última versión del Proyecto de Reparcelación se ha fijado la indemnización que corresponde a los actuales

titulares registrales de la parcela inicial nº 14 (Catalina Llorca Valcárcel y Didier Valcárcel Aracil), antes propiedad de María Valcárcel Aracil, en la cantidad de 41.356,98 €, lo que supone la aceptación parcial de la alegación en este punto.

Por el contrario, las restantes pretensiones formuladas han de rechazarse, puesto que: **a)** la corrección del valor de la indemnización, aplicando un coeficiente de depreciación de 0,46 se considera adecuada, en función de la antigüedad de la construcción; **b)** el índice de edificabilidad viene establecido en el planeamiento, y no depende de los "derechos patrimonializados"; y, **c)** el justificante de pago de las contribuciones especiales aportado únicamente tiene como objeto el pavimentado de la calle Pintor Rodas, no los restantes servicios urbanísticos, que se realizaron con cargo a la Unidad de Actuación nº 3 del mismo PERI; además, considerando que la parcela inicial nº 14 es incompatible con la nueva ordenación, procede la imposición de los costes de urbanización a sus propietarios, sin aplazamiento o exoneración, tal como determina el art. 241 del ROGTU.

6.3. Solbes y Criptana, S.L., representada por Alejandro Jaime Solves Alcaraz, registro de entrada nº E2011004848.

Expone que ha tenido acceso al contenido del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa, siendo por tanto conocedor de cuanta información incluye, y se tiene por notificado en el trámite de audiencia de 15 días, señalado en el art. 177.1.c) de la LUV.

Contestación.

Se toma en consideración lo alegado.

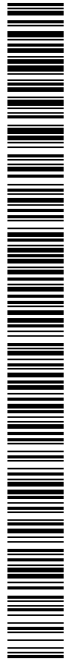
6.4. Alejandro Jaime, Tamara y Víctor Daniel Solbes Alcaraz, como herederos de Eugenia Victoria Alcaraz Huerta, registro de entrada nº E2011004849.

Su contenido es idéntico al de la alegación anterior.

Contestación.

Se toma en consideración lo alegado.





6.5. Alfonso Ramón-Borja Berenguer, registro de entrada nº E2011005330.

Reitera su solicitud de que se le adjudique su finca resultante en la ubicación de la de origen, con frente a la Avda. de Novelda.

Contestación.

Considerando que las fincas iniciales del compareciente no tienen frente a la Avda.de Novelda, y que la resultante que se le adjudica (parcela B5) respeta el criterio de superposición establecido en el art. 174.3 de la LUV, procede rechazar la alegación.

En relación con la solicitud de devolución del aval, formulada en la alegación nº E2009018505, se señala que, mediante un Decreto de 18 de junio de 2010, se ha resuelto devolver al interesado el aval de Barclays, depositado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, el 17 de julio de 2010, para garantizar el pago de las cuotas de urbanización de su finca inicial nº 2 del Proyecto.

7. El informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística de 24 de enero de 2012, además de la contestación a las alegaciones, contiene algunas consideraciones sobre la segunda versión del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación (E2011002445); que se refieren, en síntesis, a la necesidad de obtener con un mayor rigor el resultado de los coeficientes de ponderación del valor de las edificabilidades según los usos; a los métodos de cálculo de los valores del suelo y de repercusión del suelo y a los datos empleados en los mismos, que deberán ser coherentes; y a la necesidad de que el Proyecto de Reparcelación establezca razonadamente la parcela mínima edificable, que no fue fijada por el PERI.

Asimismo, el día 13 de febrero de 2012, se emite un segundo informe de contenido jurídico sobre la documentación presentada, en el que se pone de manifiesto que: **a)** respecto a la titularidad de las fincas iniciales nº 4 y 25 del Texto Refundido, han de considerarse titulares, a los efectos de reconocimiento y adjudicación de derechos, a los que constan en el Registro de la Propiedad; **b)** ha de definirse la parcela mínima, haciendo uso de la posibilidad que ofrece el art. 93 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, con el fin de justificar suficientemente el pago de la indemnización económica reconocida a Julia Isidro Torres; **c)** el Proyecto ha de adecuarse a la información facilitada por "Construcciones Triguero

Hermanos, S.L.", sobre la resolución de algunos contratos de arrendamiento; y **d)** las fincas resultantes han de adjudicarse al titular de las iniciales de las que proceden, de modo que, el Urbanizador habrá de revisar todas las fichas de las fincas resultantes y, en su caso, rectificar su contenido.

Los anteriores informes motivan el Decreto de 21 de febrero de 2012, mediante el que se requiere a la AIU la segunda subsanación del Proyecto de Reparcelación, considerando las observaciones señaladas en ellos.

8. El día 26 de junio de 2012, con nº de registro de entrada E2012007036, se presenta la **tercera versión del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación**, dirigida a subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en los informes antes citados. En la instancia de presentación, el Urbanizador solicita un pronunciamiento municipal sobre el documento, previo a la concesión de un nuevo trámite de audiencia a los interesados.

Atendiendo la solicitud, en un Decreto de 10 de agosto de 2012, se resuelve requerir al Agente Urbanizador para que realice la tercera modificación del Texto Refundido, de acuerdo con el contenido del propio Decreto, en el que se expresa la necesidad de: presentar un certificado registral en el que figuren la titularidad y las cargas de la finca inicial nº 18; eliminar del documento toda referencia al Ayuntamiento como "garantista del derecho de realojamiento"; completar el cuadro de propietarios; trasladar las afecciones fiscales de las fincas iniciales a sus respectivas resultantes; y describir con mayor detalle las fincas resultantes.

9. El 25 de abril de 2013, se presenta la **cuarta versión del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación** (E2013023626), que motiva un segundo trámite de audiencia, por plazo de 15 días, concedido mediante un Decreto de 2 de julio de 2013, durante el cual se presentan cuatro alegaciones, que son objeto de un informe emitido por el Agente Urbanizador, presentado el 20 de enero de 2014 (E2014002403), y de otro del Departamento de Gestión Urbanística, de 26 de marzo siguiente.

La relación de alegantes y la contestación que se considera procedente a la vista de los informes citados, son las siguientes:





9.1. Rosario Díaz Carpena, registro de entrada nº E2013043814.

Presenta fotocopia del "protocolo del Cuaderno Particional" de Plácida Carpena García, y solicita que en lo sucesivo se remitan las notificaciones a sus cuatro herederos, cuyas direcciones comunica.

Contestación.

La documentación aportada acredita el fallecimiento de Plácida Carpena García y la condición de los herederos, por lo que las futuras notificaciones habrán de dirigirse a los domicilios facilitados por la interesada.

Sin perjuicio de lo anterior, la finca registral continúa inscrita, en parte, a favor de la causante, según la nota informativa expedida por el Registro de la Propiedad de fecha 27 de mayo de 2015, por lo que ésta es la que ha de figurar en el Proyecto de Reparcelación.

Hecha esta advertencia, procede aceptar la alegación.

9.2 Ángeles Fernández Ruiz, registro de entrada nº E2013050412.

En su condición de inquilina de la vivienda sita en la calle Pintor Rodes, nº 17, piso 1, solicita que se le asigne una nueva vivienda de similares características a la actual en régimen de alquiler y una indemnización económica no inferior a 6.000 €, por traslado y acondicionamiento de la nueva vivienda.

Contestación.

En la versión sexta del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación, presentada el día 13 de mayo de 2015, en el apartado 4.3.- Derechos de realojo, se señala lo siguiente: *"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 realjo en relación a este inmueble."

Además, consta en el expediente una Diligencia de Ordenación, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alicante, en fecha 23 de enero de 2015, contra la Sra. Fernández Ruiz, mediante la que ordena proceder al lanzamiento de la vivienda, sita en la calle c/ Pintor Rodés,17, planta baja.

Por estos motivos, ha de rechazarse la alegación.

9.3. Construcciones Triguero Hermanos, S.L., registro de entrada nº E2013051002.

En su tercer escrito de alegaciones, la compareciente, de nuevo, impugna "el contenido íntegro del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación y de sus Anexos", por entender que continúan concurriendo en él "*vicios de falta de motivación, que no se sujeta a las determinaciones legales de pertinente aplicación y que, finalmente y como consecuencia de todo ello, no garantiza una justa equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.*"

Reitera, en gran parte, las consideraciones expuestas en sus anteriores escritos, con números de entrada E2010000713 y E2011004096, insistiendo en: el incumplimiento de las determinaciones contenidas en el Capítulo 8º, "Vivienda Unifamiliar", del PGMO, y de los artículos 91 y 92 de las NNUU del mismo; la errónea consideración de la existencia en el área reparcelable de un "área semiconsolidada"; la incompatibilidad de las edificaciones existentes con la ordenación propuesta por el Plan, por lo que deben ser objeto de demolición e indemnización; la no concurrencia de los requisitos para la imposición de los costes de urbanización a propietarios de edificaciones consolidadas; la no correspondencia del aprovechamiento urbanístico de las parcelas adjudicadas B3, B6 y B10 con los derechos de sus fincas aportadas nº 4, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17 y 25, ya que "*todo el aprovechamiento urbanístico que resulta de la aportación de las citadas fincas iniciales ha de residenciarse en fincas de reemplazo sin ningún tipo de excedente procedente de edificaciones existentes*"; su oposición a los coeficientes correctores aplicados a los dos usos del suelo, 1 para el residencial y 0,8 para el comercial, por considerar que los documentos en que se basa el Urbanizador para justificarlos, Anexo nº 1 "*Estudio de mercado*" y "*anexo complementario de corrección y actualización del estudio de mercado*", no son aceptables por sus carencias, y falta de rigor y método; la inconsistencia en la determinación de la parcela mínima; su disconformidad con la VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES INDEMNIZABLES (anexo 3), por resultar incompleto, desfasado y poco motivado, y la defensa de la tasación por ella aportada,



elaborada por la mercantil VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A.; su crítica al Anexo 2 que acompaña al Proyecto de Reparcelación, ya que "adolece de respaldo justificativo y acreditativo", empleando valores que conducen a fijar el valor del suelo de manera arbitraria.

En esta alegación solicita, además, la devolución del aval bancario depositado y la afección real de las fincas adjudicadas.

Contestación.

Algunas de las pretensiones de la mercantil han de ser aceptadas. Así, en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación ha sido incluida como propietaria de las fincas iniciales nº 4 y 25, y de sus respectivas resultantes; la parcela B10 ya no aparece en su configuración inicial, respecto a sus adjudicatarios; el realojo que ha de llevarse a efecto para realizar la actuación se ha concretado de manera precisa en la presente propuesta, previa la aportación al expediente de la documentación que se ha considerado necesaria; se han incluido en la relación de elementos indemnizables el vallado y las puertas metálicas existentes en la finca inicial nº 13; todo el aprovechamiento adjudicado a la compareciente se ha concentrado en parcelas colindantes entre sí; y, previo informe favorable del Urbanizador, mediante un Decreto de 17 de marzo de 2014, se ha acordado la devolución del aval, considerando que se ha optado por la afección real de las fincas resultantes de la reparcelación como garantía del pago de las cargas de urbanización.

Las restantes alegaciones han de rechazarse, por los siguientes motivos:

- Sobre su oposición al mantenimiento de las construcciones existentes y a que se consideren áreas semiconsolidadas, se aclara que, de las ocho edificaciones existentes en la Calle Pintor Rodas (nº 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 y 25), el Proyecto de Reparcelación solo conserva tres, las nº 7, 9 y 11. Ello porque estas últimas ni impiden la realización de las obras de urbanización, ni se encuentran sobre suelo destinado a dotaciones públicas (viales o equipamiento), y, también, porque respetan los usos previstos por el planeamiento.
- La parcelas adjudicadas no han de cumplir las condiciones de parcelación del Título V, Capítulo 8º, *VIVIENDA UNIFAMILIAR (CLAVE VU)*, de las NNUU del PGMO; ya que, dichas condiciones únicamente son aplicables al Suelo Urbano calificado como Vivienda Unifamiliar, clave VU, lo que no es el caso



que nos ocupa. En cambio, estas parcelas sí que han de cumplir las condiciones establecidas en las propias ordenanzas reguladoras del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás", contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior.

- Las condiciones de los edificios destinados a vivienda, fijadas en los art. 91 y 92 de las NNUU del PGMO, así como todas las establecidas en el Capítulo 2 del Título IV de dichas Normas, son sólo aplicables a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos residenciales, tal como se recoge en el art. 90 de las NNUU; de modo que, como las edificaciones existentes en el área reparcelable fueron construidas antes de la entrada en vigor del Plan General de 1987, no han de cumplir las condiciones de los citados artículos. Desde esta perspectiva, también es innecesario el derribo de las edificaciones existentes en los números 7, 9 y 11 de la calle Pintor Rodes. Y, en aplicación del criterio de adjudicación determinado en el art. 174.9 de la LUV, estos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, no han sido objeto de nueva adjudicación, conservándose la propiedad primitiva.
- El art. 237 del ROGTU desarrolla el 29 de la LUV, que se refiere al régimen de las actuaciones aisladas. Por ello, no es de aplicación al presente Proyecto, que desarrolla una actuación integrada. El tratamiento para el caso que nos ocupa, de edificaciones semiconsolidadas en el régimen de actuaciones integradas, está regulado en el art. 28 de la LUV y desarrollado en los art. 239 a 243 del ROGTU.
- El PERI del Sector beneficia a los inmuebles existentes con un aumento de aprovechamiento. Así, las construcciones consolidadas únicamente tienen una planta de altura, mientras que el Plan permite dos plantas más ático. En consecuencia, se han de imponer los costes de urbanización a sus propietarios, de acuerdo con los art. 28.4 de la LUV y 241 del ROGTU.
- Además, la Unidad de Actuación nº 3 del PERI urbanizó la calle Pintor Rodes; por tanto, las edificaciones incluidas en la Unidad de Actuación nº 2 con frente a dicha calle no contribuyeron en absoluto a la implantación de los servicios urbanísticos actualmente existentes en ella. Por este motivo, no procede exonerar de los costes de urbanización a sus propietarios, al no encontrarse en la situación contemplada en el art. 240.4 del ROGTU.



- El informe valorativo aportado por la mercantil incluye construcciones que no deben ser objeto de indemnización, por no ser incompatibles con la ordenación (iniciales nº 4 y 25); de modo que, si nos atenemos a las incompatibles con la actuación (iniciales nº 9, 10, 11 y 13), la diferencia entre las valoraciones es de 6.839,61 €, ya que el Proyecto de Reparcelación las tasa en 139.731,27 €, frente a los 146.670,88 € solicitados por la propiedad. Ello supone tan sólo un porcentaje de diferencia del 4,89%, lo que resulta aceptable entre dos tasaciones realizadas por técnicos diferentes. En cualquier caso, se considera que la tasación de las indemnizaciones, incluida como anexo nº 3 en el tomo II del Proyecto de Reparcelación, ha sido realizada rigurosamente conforme a la normativa vigente en la materia, y no ha sido desvirtuada por la alegación. También, conviene poner de manifiesto que, contrariamente a lo señalado por la mercantil, el técnico autor de los informes municipales visitó el interior de los inmuebles situados en los números 7, 15 y 19 de la calle Pintor Rodes el 7 de marzo de 2014, y dicha visita le ha permitido corroborar los coeficientes de antigüedad de la construcción, de estado de conservación y de depreciación funcional o inadecuación aplicados en el Proyecto de Reparcelación.
- El Urbanizador ha rectificado los anexos denominados "*Estudio de mercado*" y "*Anexo complementario de corrección y actualización del estudio de mercado*", conforme a las consideraciones de los informes técnicos municipales; y los coeficientes de ponderación según el uso han sido justificados adecuándose a la normativa.
- Igualmente, el anexo nº 2 del Proyecto de Reparcelación, "*Tasación de terrenos por el método Residual Estático*", se ha rectificado según las consideraciones contenidas en los informes técnicos del Departamento de Gestión Urbanística, y el valor del aprovechamiento urbanístico y del metro cuadrado de suelo han sido obtenidos justificadamente conforme a la normativa.
- En el apartado 4.4. de la Memoria del Proyecto la configuración de la parcela mínima se ha justificado fundadamente, teniendo en cuenta los parámetros edificables propios de la zona, adaptándolos a la realidad física del ámbito y a las manzanas de la ordenación urbanística, de acuerdo con las especificaciones del informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística de 24 de enero de 2012. Además, contrariamente a lo argumentado por la compareciente, las condiciones de parcelación contenidas en el art. 152 de las NNUU del Plan General son aplicables al ámbito delimitado en el Plano de



Calificación de Suelo con la clave VU, lo que no es el caso del suelo que nos ocupa, incluido en un área de planeamiento diferido (clave APD).

9.4. Leandra Cañaveras López, registro de entrada nº E2013052668.

Se persona en calidad de arrendataria de la vivienda sita en la calle Pintor Rodes nº 9 bajo izquierda, expone que hasta la fecha no ha recibido ninguna comunicación, y solicita el reconocimiento de los derechos que le corresponden por su condición de inquilina.

Contestación.

La vivienda sobre la que alega la compareciente es compatible con el planeamiento, por lo que no será objeto de demolición como consecuencia de la ejecución del mismo. Asimismo, al ser inquilina y no propietaria, la Sra. Cañaveras López no está obligada al pago de las cargas de urbanización. Es decir, considerando que de la reparcelación no deriva ninguna consecuencia para la citada Sra., su alegación debe rechazarse.

10. En el informe del Departamento de Gestión Urbanística de 26 de marzo de 2014, también se analiza el contenido de la cuarta versión del Proyecto, y se pone de manifiesto la posible doble inmatriculación de la vivienda situada en el nº 11 de la calle Pintor Rodes (finca inicial nº 7), así como la necesidad de realizar las investigaciones pertinentes para determinar la titularidad de la del nº 9 de esta misma calle (finca inicial nº 5).

11. Atendiendo las recomendaciones del informe, Juan Carlos Devesa Olmos, en nombre y representación de la AIU, presenta el **3 de julio de 2014** una instancia (E2014035440), en la que manifiesta que, como consecuencia de la investigación llevada a efecto, se ha constatado una doble inmatriculación de la finca inicial nº 7, de la que se señalan los siguientes titulares: Juan Sala Baeza y María Zarzoso Bolumar (Finca nº 27.899) y José Aracil Mira y Francisca Sala Zarzoso (Finca nº 51.573), por lo que se hace constar su titularidad como litigiosa. También, se ha podido concretar la titularidad de la parcela inicial nº 5, que figura inscrita a favor de Encarnación Sempere Fuentes y Ángeles Ramírez López. Asimismo, se informa de la constitución de un derecho real de hipoteca sobre la finca inicial nº 19, propiedad de la mercantil Transportes Juanpi



SL, integrante de la AIU, con el fin de sustituir el aval depositado para asegurar el cumplimiento de las obligaciones del Agente Urbanizador.

En concordancia con lo anterior, el Urbanizador acompaña la documentación complementaria, que ha de incorporarse al Proyecto de Reparcelación, la cual, según informa el Departamento de Gestión Urbanística el 21 de julio de 2014, se considera correcta, ya que atiende los requerimientos contenidos en los informes anteriores; si bien, se ha de aportar un nuevo Texto Refundido que la incluya.

12. Además de lo que se acaba de indicar, el día 4 de diciembre de 2014, la AIU presenta una instancia, con nº de registro E2014064953, en la que señala que, tras algunas reuniones de trabajo con técnicos del Ayuntamiento, se ha puesto de manifiesto *“la necesidad de realizar ciertos ajustes en el reparto de aprovechamiento, por cuanto que el propuesto en el proyecto presentaba dificultades a la hora de materializar el mismo.”*. Continúa señalando que *“se ha llevado a cabo un nuevo reparto de la edificabilidad entre los propietarios, implicando así un cambio que entendemos habría de someterse a una nueva audiencia de 15 días en los términos del art. 177.1.c) de la LUV”*. A la instancia se adjunta un **Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación (versión quinta)**, en el que, asimismo, se incluyen las modificaciones indicadas en el informe técnico de 26 de marzo de 2014, señalado en el punto 10 anterior.

13. El informe del Departamento de Gestión Urbanística, emitido el 29 de enero de 2015 sobre la versión quinta del Texto Refundido, relaciona, en primer lugar, las modificaciones más relevantes del nuevo documento, respecto del presentado el 25 de abril de 2013 (Titularidad de las parcelas iniciales 5 y 7 y de sus correspondientes resultantes B7 y B9, configuración geométrica de las parcelas adjudicadas en la manzana A, aprovechamiento de las parcelas adjudicadas en la manzana B, y garantía real que asegura el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Integrada). Pero, también, se ponen de manifiesto algunos puntos que precisan de nuevas rectificaciones, como consecuencia de haberse detectado ciertas contradicciones en el contenido del documento, en lo que atañe a la garantía real constituida por el Agente Urbanizador; y de la necesidad de incorporar una carga en la parcela resultante A2, con su correspondiente indemnización, por la ubicación en la misma de un centro de transformación.





14. Atendiendo a lo señalado en el punto anterior, la AIU presenta una instancia, de 12 de marzo de 2015 y nº de registro E2015013256, junto con la siguiente documentación:

- *Nueva descripción de la parcela resultante A2, donde se incluye la descripción de la carga de la servidumbre por el Centro de Transformación.*
- *La inclusión de un apartado 6.4 en el que se calcula la indemnización a asumir por dicha servidumbre.*
- *Nuevos cuadros informativos en los que se recoge en el importe total de las cargas incluyendo la indemnización por soportar dicha servidumbre.*
- *Nueva descripción de las fincas resultantes con el reparto de cargas que incluye la antedicha indemnización.*
- *Nuevo apartado VIII de garantías.*

15. Según el informe del Departamento de Gestión Urbanística de 28 de abril de 2015, esta última documentación atiende los requerimientos anteriores. En consecuencia, se insta al Urbanizador a presentar un Texto Refundido con todas las modificaciones señaladas, en el que, además, en el apartado 5.2, Indemnizaciones, se ha de incluir el supuesto de indemnización por servidumbre de centro de transformación de energía eléctrica.

16. Con base en la recomendación anterior, la AIU presenta un escrito, de 13 de mayo de 2015 (E2015025948), al que adjunta la **versión sexta del Tomo 1** del Proyecto de Reparcelación, que sustituye a la versión quinta del Tomo 1 aportado el día 4 de diciembre de 2014 (E2014064953); puesto que **la versión quinta del Tomo II y los planos** presentados en esta última fecha no han tenido variación. La citada versión sexta se informa favorablemente por el Departamento de Gestión Urbanística el 18 de mayo de 2015.

17. Por la trascendencia de las modificaciones propuestas se requiere abrir un **tercer periodo de audiencia** del expediente, por plazo de 15 días, en los términos señalados por los artículos 177, 1, c) de la LUV y 416.5 del ROGTU, que se concede mediante un Decreto de 1 de junio de 2015. El Decreto es debidamente notificado. Asimismo, se publican sendos Edictos en el Boletín Oficial del Estado, Núm. 143, de 16 de junio de 2015, y Núm. 206, de 26 de agosto de 2015, para que sirvan de notificación, respectivamente, a los interesados cuyo paradero se ignora, o a los que no han recibido la notificación.



También, el desconocimiento del paradero de una de las titulares de la parcela inicial nº 5, **Encarnación Sempere Fuentes**, motiva la necesidad de dar traslado de la incoación del expediente al Ministerio Fiscal, para que pueda comparecer y, en su caso, alegar en defensa de la interesada (art. 172.4 de la LUV y 402.4 ROGTU). En el plazo de un mes concedido al efecto, este Organismo no presenta escrito alguno.

18. Con ocasión del tercer periodo de audiencia, se presentan dos escritos de alegaciones; los cuales, como en los anteriores trámites, son objeto de un informe emitido por el Agente Urbanizador, presentado el 28 de octubre de 2015 (E2015055391), y de otro del Departamento de Gestión Urbanística, de 4 de diciembre de 2015.

Las alegaciones y la contestación que se considera procedente a la vista de los informes citados, son las siguientes:

18. 1. Francisca Sala Zarzoso, en nombre propio y en representación de José Aracil Mira, registro de entrada nº E2015040602.

En el escrito, presentado fuera del plazo otorgado, la Sra. Sala Zarzoso manifiesta que su esposo, José Aracil Mira, no ha contestado a los requerimientos efectuados en el expediente, *"si se le han efectuado"*, ni ha presentado alegaciones, por su enfermedad, *"habiéndolo conocido ahora su esposa"*. También, reconoce la doble inmatriculación de la parcela inicial nº 7, sobre la que informa de su ocupación por una inquilina de renta antigua llamada María Planelles Tendero. Asimismo, alega que *"no quiere en forma alguna el exceso de adjudicación que se le ha adjudicado en la reparcelación, y considera que al no alcanzar la parcela mínima, se debe de indemnizar por sus derechos y por la vivienda."*

Contestación.

Las cargas que determinan la retribución al Urbanizador se fijaron en el Programa de Actuación Integrada, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en la sesión de 8 de junio de 2004. En cuanto a las edificaciones existentes compatibles con la ordenación, el Planeamiento estableció su desarrollo mediante una Actuación Integrada, y el Proyecto de Reparcelación les dispensa un tratamiento especial, al considerarlas edificaciones semiconsolidadas y, consecuentemente, conservarlas.

En concreto, respecto a la edificación existente en el número 11 de la calle Pintor Rodes, en el informe del Departamento Técnico de Gestión se señala más detalladamente que *"no impide la realización de las obras de urbanización de la unidad de ejecución ni se encuentra sobre suelo destinado a dotaciones públicas (viales o equipamiento) y, además, respeta los usos previstos por el planeamiento, por lo que se hace totalmente innecesario su derribo."* Asimismo, *"de acuerdo con lo determinado por el artículo 174.9 de la LUV, esta edificación no es objeto de nueva adjudicación, conservándose la propiedad primitiva. Y, según el artículo 174.13 de la LUV, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación."*

En lo que respecta a la imposición de costes de urbanización, debido a que el inmueble se beneficia de un aumento de aprovechamiento con el nuevo Plan, las cargas deben imponerse sin aplazamiento ni exoneración, tal como indica el art. 28.4 de la LUV.

Sobre el alegado desconocimiento del expediente, cabe señalar que, tanto José Aracil Mira como Francisca Sala Zarzoso, han sido notificados en diferentes momentos del procedimiento, incluso, se han personado en el mismo; prueba de ello es el escrito de alegaciones citado en el punto 3.4. anterior (E2010000494), o los acuses de recibo de sendas notificaciones destinadas al Sr. Aracil Mira y a la Sra. Sala Zarzoso, recibidas ambas por esta última el 29 julio de 2013, que constan en el expediente.

La doble inmatriculación de la parcela inicial nº 7, que ahora reconoce la compareciente, ya fue detectada con anterioridad tras una laboriosa investigación impulsada por el Ayuntamiento, de modo que tal situación consta en el Proyecto de Reparcelación. Por ello, la propiedad ha sido declarada litigiosa, según dispone el art. 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 el art. 103.4 del RD 3288/1 978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. Esta cuestión deberá ser resuelta en sede judicial.

En cuanto a la inquilina, también provoca extrañeza que se informe de su existencia en este momento, cuando está próxima la finalización del procedimiento y después de haber transcurrido más de cinco años desde que se



produjo la primera comparecencia de la Sra. Sala Zarzoso. En cualquier caso, la existencia de un arrendamiento formalizado con anterioridad al inicio de la reparcelación no ha quedado acreditada; y, además, el Proyecto mantiene la vivienda en cuestión en sus condiciones actuales; por tanto, su aprobación no tendrá consecuencias directas sobre la posible inquilina.

Por todo lo señalado, han de rechazarse las alegaciones en todos sus extremos.

18. 2. Construcciones Triguero Hermanos, S.L., representada por Adrián Triguero Martínez, registro de entrada nº E2015049245.

Reproduce en su mayor parte su escrito anterior, abundando en que la parcela inicial nº 8, propiedad de Julia Isidro Torres, no debe excluirse de la reparcelación. Además, añade su oposición a la indemnización que se reconoce, por importe de 23.897,25 €, por la constitución de una servidumbre por tenencia y mantenimiento de un centro de transformación de energía eléctrica en la finca resultante A2; puesto que, en su opinión *"no tiene respaldo jurídico alguno en la normativa urbanística de aplicación toda vez que los supuestos indemnizatorios en el ámbito urbanístico están perfectamente tasados en el artº 173 LUV y artºs 403, 415 y concordantes del ROGTU"*. También, se opone a que los propietarios de las fincas afectadas por el desdoblamiento de la Avda. de Novelda sean los titulares de los aprovechamientos urbanísticos de las mismas; ya que, por haberse cedido gratuitamente a la Diputación Provincial de Alicante el suelo afectado, no cabe admitir que tales propietarios sean ahora los titulares de los aprovechamientos urbanísticos de aquellos inmuebles.

Contestación.

Las indemnizaciones por diferencias de aprovechamiento por no alcanzar el 15% de la parcela mínima son consecuencia de la definición de esta última en el Proyecto de Reparcelación. Además, lo alegado carece de coherencia; ya que, por un lado, se considera que al no estar fijada la parcela mínima en el PERI no pueden existir indemnizaciones por excesos o defectos de aprovechamiento; y, por otro, se solicita al mismo tiempo que la parcela inicial de nº 8, cuya superficie es de 99,92 m², se considere parcela mínima.



La constitución de la servidumbre de tenencia y mantenimiento de uso de un local destinado a la instalación y permanencia de un centro de transformación de energía eléctrica supone un supuesto indemnizatorio, recogido en el art. 35.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 (hoy art. 48. b) del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Asimismo, la Jurisprudencia ha reconocido que estas servidumbres constituyen una singular limitación del dominio que entra de lleno en el supuesto recogido por el precepto citado.

En cuanto a los terrenos afectados por el desdoblamiento de la Avda. de Novelda, se ha considerado propietario a quien con este carácter consta en los registros públicos que producen presunción de titularidad, concretamente en los Registros de la Propiedad de Alicante números ocho y tres. Asimismo, tal como pone de manifiesto el Urbanizador, estos terrenos sí generan aprovechamiento, por estar incluidos en una Unidad de Ejecución, pero ese aprovechamiento no lo adquiere la Administración, sino los propietarios de los terrenos cedidos. Ello porque, la cesión del suelo no conlleva necesariamente la del aprovechamiento. Así, el expediente de desdoblamiento de la Avda. de Novelda se inició mediante un procedimiento de expropiación, pero nunca llegó a culminar con el pago de un justiprecio; por lo que, la cesión no se formalizó, ni se transmitió aprovechamiento alguno a favor de la Administración (lo que solo sucede cuando la transmisión es onerosa), ni, en consecuencia, se inscribió.

19. Mención especial merece en este procedimiento el derecho de realojo, que se regula en el art. 16.1.e) del RDL 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la Ley de Suelo, (hoy, art. 18.1.e) del RDL 7/2015, de 30 de octubre), el cual establece, entre los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, el de "*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,...*".

El Proyecto de Reparcelación dedica el apartado 4.3. a la concreción de las personas que cuentan con este derecho; y, después de detallar la situación legal de los actuales ocupantes de las viviendas que han de ser demolidas -C/ Pintor Rodas, nº 15, 17, 19 y 25-, concluye señalando que "*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. María Valcárcel Aracil.*"

La información que incluye el Proyecto ha sido complementada aportando al expediente los siguientes documentos:

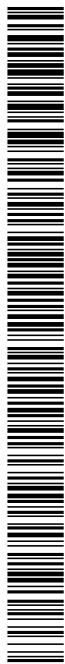
- **Informe del Departamento de Estadística municipal**, de 3 de junio de 2015, según el cual Emilia Molina Mostosa *"consta actualmente empadronada sola en C/ Pintor Rodes, 25, planta baja"*. En el mismo informe, se señala que *"no consta nadie empadronado actualmente en C/ Pintor Rodes, 25, planta primera."*
- **Informe de la Unidad de Disciplina Urbanística de la Policía Local**, de 3 de junio de 2015, a cuyo tenor, se ha constatado que *"la planta baja del inmueble está ocupada por Emilia Molina Moscoso... (consta en la documentación facilitada Emilia Molina Mostosa) que vive sola en calidad de inquilina"*. A su vez, según manifestaciones de la Sra. Molina, *"la planta primera está desocupada desde que falleció su ocupante Dª María Valcárcel Aracil."*
- **Nota Informativa del Registro de la Propiedad, de 1 de junio de 2015**, en la que consta que la vivienda sita en la calle Pintor Rodes, que estaba inscrita a favor de María Valcárcel Aracil, ha sido transmitida por herencia.

De lo señalado resulta que solo debe garantizarse el derecho al realojamiento a Emilia Molina Moscoso, lo que ya viene reconocido en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación en los siguientes términos: *"se garantizará el realojo a los ocupantes legales de viviendas habituales en los términos previstos por la ley y doctrina jurisprudencial aplicables"*.

No obstante, la cláusula anterior deberá completarse, añadiendo al segundo párrafo de la página 41 del Proyecto de Reparcelación, el siguiente texto:

"Partiendo de esta premisa, se garantizará el realojo a la ocupante legal de la vivienda habitual en los términos previstos por la ley y doctrina jurisprudencial aplicables. El referido realojo, no obstante, se efectuará en el momento en que la vivienda haya de ser desalojada con motivo de las obras de urbanización y resulte que dichas obras hagan incompatible la permanencia en el inmueble, ante la necesidad de demolerlo."

Por ello, y toda vez que se prevé la posibilidad de iniciar las obras de urbanización en otras manzanas de la Unidad de Ejecución, donde no se emplazan las viviendas que han de ser demolidas, mientras dichas obras no



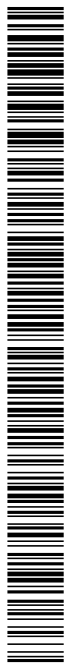
alcancen a las que dan frente a la calle Pintor Rodes, deberá mantenerse el derecho de su habitante legal a permanecer en su vivienda. Una vez las citadas obras lleguen a esta manzana y hayan de acometerse los trabajos de demolición de las viviendas, el realojo deberá llevarse a cabo previamente a dichos trabajos.

En cualquier caso, hasta el desalojo de los ocupantes, el Urbanizador deberá garantizar el mantenimiento de los servicios urbanos de los que disponen actualmente las viviendas, en condiciones adecuadas de suministro.

20. El art. 177 de la LUV permite que la aprobación de la reparcelación pueda producirse *“pura y simplemente; o con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto.”*

Procede, en consecuencia, la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en el que, atendiendo al artículo que se acaba de citar, han de tenerse en cuenta algunos matices que precisan de su corrección o subsanación, y cumplirse ciertas condiciones. Son los siguientes:

- Ha de suprimirse el punto 2. del apartado VIII.- RÉGIMEN DE GARANTÍAS REALES Y FINANCIERAS, y sustituirse por la mención expresa de la voluntad del Urbanizador (E2010006562), de que el pago de las cuotas de urbanización quede garantizado mediante la afección real de las parcelas resultantes, que tendrá lugar con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Deben incluirse en el Texto Refundido a los titulares registrales actuales de la parcela inicial nº 14 (Finca Registral 2246).
- La propietaria de la parcela inicial nº 8, Julia Isidro Torres, ha de percibir la indemnización económica sustitutoria que se le reconoce, antes de inscribir el resultado de la reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- Los propietarios que resulten ser acreedores netos en la Cuenta de Liquidación Provisional serán indemnizados por el Urbanizador antes de ocupar su finca originaria (art. 176.6. de la LUV).
- Se garantizará el derecho al realojamiento de Emilia Molina Moscoso, y se completará el documento aprobado con la inclusión de la cláusula señalada en el apartado 19. anterior.





- Habiéndose observado que el plano nº 6, *PARCELAS INICIALES*, puede llevar a confusión, en aras de una mayor claridad de la información en él contenida, ha de eliminarse la trama representada sobre las parcelas afectadas por las obras de desdoblamiento de la Avda. de Novelda (parcelas iniciales nº 1, 19, 20, 21, 22 y 23). Asimismo, en el cuadro de superficies del mismo plano se eliminarán la columna "*SUPERFICIE CAMINOS*" y la fila "*CAMINOS*", y se reflejará su superficie total en la columna "*SUPERFICIE PARCELA*".

Es competente para aprobar el Proyecto de Reparcelación la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el art. 127.1 apartado d), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

En virtud de cuanto antecede, la Junta de Gobierno Local, adopta los siguientes acuerdos:

Primero. Rechazar las alegaciones presentadas por María del Carmen Sánchez Cañaveras (E2009018502), José Aracil Mira y Francisca Sala Zarzoso (E2010000494 y E2015040602), Alfonso Ramón-Borja Berenguer (E2009018505 y E2011005330), Leandra Cañaveras López, (E2013052668), y Ángeles Fernández Ruiz (E2013050412).

Segundo. Aceptar parcialmente las alegaciones presentadas por Catalina Llorca Valcárcel (E2009018448 y E2011004103), y Construcciones Triguero Hermanos S.L. (E2010000713, E2011004096, E2013051002 y E2015049245), en los términos expresados en la parte expositiva anterior.

Tercero. Aceptar la alegación presentada por Rosario Díaz Carpena (E2013043814).

Cuarto. Aprobar el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector APD/2, "Cerámica Santo Tomás", del PGMO, presentado por el Agente Urbanizador, la Agrupación de Interés Urbanístico, con las rectificaciones y condiciones que se han indicado en el punto 20. de la parte expositiva anterior.

Con estas rectificaciones y condiciones, la documentación que se aprueba es la versión sexta del Tomo 1 del Proyecto de Reparcelación, presentada el 13 de mayo de 2015, con nº de

registro E2015025948, y la versión quinta del Tomo II y los planos presentados el 4 de diciembre de 2014, con nº de registro E2014064953.

Quinto. Deberán presentarse en el plazo máximo de quince días dos ejemplares corregidos de la reparcelación, para que, previos los trámites procedentes, el Urbanizador gestione directamente y bajo su responsabilidad, ante el Registro de la Propiedad, su inscripción, utilizando cualquiera de los procedimientos a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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.

Deberán aportarse, además, otras dos copias en soporte informático (CD no regrabable); en dos carpetas: (Carpeta 1: los textos en **Word.doc**, los planos en formato **.dwg** o **.dxf**, y los ficheros de configuración para su reproducción en formato **pc2** o **ctb**. Carpeta 2: todos los ficheros en formato **.pdf**).

Sexto. Inscrito el documento en el Registro de la Propiedad, se presentará una copia en la Concejalía de Urbanismo, en la que consten las referencias registrales de las fincas resultantes de la reparcelación, para su incorporación al expediente; y otra, ante la Administración competente en materia de gestión catastral, junto con una copia de la documentación gráfica de la reparcelación (fundamentalmente referida a los planos de las fincas iniciales, resultantes y superpuesto), sin perjuicio de cumplimentar otros requisitos documentales y procedimentales exigidos por este último Organismo, al amparo de lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004, de 5 de marzo.

Séptimo. Notificar el contenido de los anteriores acuerdos al promotor de la Actuación y a todos los titulares de bienes y derechos afectados."





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SOFÍA MORALES GARRIDO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2015, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

"11. PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "CERÁMICA SANTO TOMÁS", APD/2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE: CONTESTACIÓN DE LAS ALEGACIONES Y APROBACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, antes de entrar en el fondo del asunto a que se refiere el epígrafe que antecede, que no figura en el orden del día de la sesión, se somete a **deliberación** su especial **declaración de urgencia**, que es aprobada.

Seguidamente, se da cuenta de dicho expediente, cuyos antecedentes y razonamientos, resumidos, figuran a continuación.

1. Con fecha 11 de mayo de 2009 (E2009007616), la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución número 2 del P.E.R.I. del Sector "Cerámica Santo Tomas", (APD/2) del P.G.M.O. de Alicante, representada por Ernesto López de Atalaya Alberola, en su condición de adjudicataria del Programa de Actuación Integrada correspondiente, designada por el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión de 8 de junio de 2004, presenta el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la referida Unidad de Ejecución, para su tramitación y posterior aprobación por el Ayuntamiento.

En la instancia de presentación del Proyecto, se informa del traslado a los propietarios de la comunicación previa a la que se refiere el art.166 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en lo sucesivo, LUV).

El área reparcelable coincide en su ámbito con la totalidad de la Unidad de Ejecución, y ocupa una superficie, según el Proyecto, de 12.885,05 m²; delimitada, al Norte, por la calle Catedrático Eliseo Gómez Serrano; al Sur, por la calle Pintor Rodés, integrada en la Unidad de Actuación nº 3 del P.E.R.I.; al Este, por la Unidad de Actuación nº 1 del P.E.R.I.; y al Oeste, por la Avda. de Novelda.



2. Atendiendo a un requerimiento municipal, Juan Carlos Devesa Olmos, en nombre y representación de la Agrupación de Interés Urbanístico (en lo sucesivo, AIU), presenta un segundo escrito, de fecha 2 de noviembre de 2009, y nº de registro E2009016372, en el que anuncia la realización del trámite de exposición pública por sus propios medios. A tal efecto, informa de que el 15 de octubre anterior se ha depositado en la Notaría de José Luís López Orozco una copia de la documentación integrante del Proyecto de Reparcelación Forzosa, y de que se ha comunicado por vía notarial a los propietarios e interesados afectados la posibilidad de dirigirse a dicha Notaría y/o al Ayuntamiento, a fin de consultar el Proyecto y, si así lo estiman oportuno, formular alegaciones.

En relación con lo señalado, y de conformidad con lo previsto en los artículos 177 de la LUV y 416 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana (en lo sucesivo, ROGTU), la AIU somete a información pública el Proyecto de Reparcelación durante el plazo de un mes, mediante la publicación de un edicto en el diario "La Verdad", de 28 de octubre de 2009, y en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana nº 6152, del día 25 de noviembre siguiente; y aporta, acompañando a una instancia de 27 de enero de 2010 (E2010000972), las Actas notariales de 15 de octubre y 9 de diciembre de 2009, acreditativas de haber enviado por correo certificado 42 notificaciones, de las cuales, una de ellas se ha dirigido al Ministerio Fiscal, como representante de un propietario desconocido. Asimismo, en cumplimiento del trámite señalado en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica un edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, nº 25, de 8 de febrero de 2010, para que sirva de notificación a quienes, habiéndose intentado, no se les ha podido notificar por vía notarial.

Además, se concede un plazo de audiencia a los titulares de las cargas que, según el Registro de la Propiedad, gravan las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, en su condición de interesados, y en cumplimiento y a los efectos de cuanto establece la legislación hipotecaria.

También, se aporta la correspondiente certificación registral de dominio y cargas, relativa a las fincas incluidas en la Unidad, cumpliendo así lo establecido en el art. 177.1.b) de la LUV.

3. Durante el periodo de información pública, se presentan un total de cinco alegaciones, las cuales son objeto de sendos informes emitidos por el Agente Urbanizador y por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, en fechas 29 de abril (E2010005007) y 10 de junio de 2010, respectivamente.

El contenido de cada una de estas alegaciones se resume brevemente en este mismo punto, en el que también se incluye la contestación de aquellas que no han sido reiteradas o ampliadas en las tres fases de audiencia que, con posterioridad al periodo inicial de información pública, ha tenido el expediente. Las pretensiones de quienes han presentado escritos en distintas fases del procedimiento (Catalina Llorca Valcárcel, Alfonso Ramón-Borja Berenguer y Construcciones Triguero Hermanos S.L.) se contestarán agrupadas más adelante.



3.1. Catalina Llorca Valcárcel, heredera universal de María Valcárcel Aracil, registro de entrada nº E2009018448.

Alega ser la propietaria de la finca con referencia catastral 88000905YH1580B00030L, manifiesta su disconformidad con la valoración dada a su vivienda, por un importe de 17.547,11 €, y estima que su valor real es de 50.000 €.

Contestación.

Se incluye en el apartado 6.2.

3.2. María del Carmen Sánchez Cañaveras, registro de entrada nº E2009018502.

Manifiesta que ocupa la vivienda propiedad de Construcciones Triguero Hermanos, S.L., sita en la calle Pintor Rodes nº 17, 1º, (finca inicial nº 10 del Proyecto de Reparcelación) en calidad de arrendataria; si bien, el contrato de arrendamiento fue suscrito por la anterior propietaria del inmueble, y solicita que se garanticen los derechos que le concede la Ley.

Contestación.

En la última versión del Texto Refundido del Proyecto, presentada el 13 de mayo de 2015 (E2015025948) se incluye un apartado referido a los derechos de realojo (apartado 4.3. de la Memoria); en el que, respecto del pretendido derecho de arrendamiento de la compareciente, se señala: *"En relación a la vivienda sita en c/ Pintor Rodes, 17, planta primera (finca inicial 10), inicialmente figuró Dña. María 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 (RE. nº 2012001863), por lo que **no existe derecho de realojo alguno para los ocupantes de este inmueble.**"*

Además de lo señalado, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado Núm. 206, de 28 de agosto de 2015, un Edicto, mediante el que se anuncia la apertura de un plazo de audiencia de 15 días para todos los interesados en el expediente; y, entre ellos, consta la afectada, que no ha presentado alegaciones.

En consecuencia, procede rechazar la alegación.



3.3. Alfonso Ramón-Borja Berenguer, registro de entrada nº E2009018505.

Comparece en su condición de propietario de las fincas iniciales números 2 y 3 del Proyecto de Reparcelación, y solicita, aludiendo al criterio de superposición que contiene el art.174.3. de la LUV, que se le adjudique la finca resultante en la ubicación de la de origen, con frente a la Avda. de Novelda.

Además, demanda la devolución del aval constituido para garantizar el pago de las cargas de urbanización, sin renunciar a su opción de pago en metálico de las mismas.

Contestación.

Se incluye en el apartado 6.5.

3.4. José Aracil Mira y Francisca Sala Zarzoso, registro de entrada nº E2010000494.

Como propietarios de la parcela inicial número 7, alegan que: los valores de referencia para el cálculo de la retribución al Urbanizador son desmesurados y abusivos; no se respetan las parcelas de las edificaciones existentes, puesto que se les exige el pago de cantidades elevadas en concepto de cargas de urbanización; y debería plantearse un régimen especial para estas edificaciones, de forma que se les exima de cargas y beneficios.

Contestación.

Se incluye en el apartado 18.1.

3.5. Construcciones Triguero Hermanos S.L., representada por Adrián Triguero Martínez, registro de entrada nº E2010000713.

Informa de la adquisición de la propiedad de la finca inicial número 4, compuesta por dos viviendas señaladas con los números 7 y 7 bis de la calle Pintor Rodes, y de la situación de arrendamiento de las mismas, todo ello *"a los oportunos fines, en particular a los atinentes a la consideración de propietaria ... de tales bienes..."*.

Con carácter general, impugna el "contenido íntegro" del Proyecto, por entender que: concurren en él vicios de falta de motivación, no se ajusta a las determinaciones legales aplicables, y no garantiza una justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Para justificar su opinión, expone los siguientes razonamientos:



1. Las fincas adjudicadas no cumplen las condiciones de configuración y dimensión de las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones contenidas en el Capítulo 8, "vivienda Unifamiliar", del PGM0.
2. Respecto a las pretendidas "edificaciones consolidadas", no se justifica el cumplimiento de las condiciones de la vivienda y de los edificios destinados a vivienda contenidas en los artículos 91 y 92 de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del PGM0.
3. Las edificaciones existentes en el ámbito reparcelable no pueden ser consideradas "área semiconsolidada" (Art. 235 del ROGTU), sino "incompatibles con el planeamiento debiendo, por tanto, ser objeto de demolición e indemnización."
4. Aún en el hipotético caso de que existiera un "área semiconsolidada", las parcelas adjudicadas a los propietarios de edificaciones existentes deberían cumplir las condiciones señaladas en el art. 237 del ROGTU, en cuanto a la parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada.
5. Consecuencia de lo anterior es la no concurrencia de los requisitos establecidos en el art. 241 del ROGTU, para la imposición de costes de urbanización a los propietarios de edificaciones consolidadas.
6. No resulta justificada la necesidad de la parcela resultante B10, configurada con restos minoritarios de derechos adjudicados, y reclama que "le sean adjudicados sus derechos en una sola finca autónoma y sin participaciones indivisas en otras...".
7. Se opone al coeficiente corrector 0,8 entre el uso residencial y el comercial, ya que el estudio de mercado que acompaña al Proyecto de Reparcelación, además de otros defectos formales y sustanciales, fue redactado en septiembre de 2006, cuando ha de venir referido necesariamente al momento en que se inicia la exposición pública de la reparcelación, en octubre de 2009.
8. Respecto al Cuadro de Adjudicaciones, no se contiene explicación alguna sistemática, detallada y congruente de la manera en que se ha formulado, de modo que no puede comprenderse, lo que provoca una "situación de indefensión".
9. En cuanto a los realojos que se precisan, falta un estudio "sobre el terreno" por parte del Agente Urbanizador.
10. La cuantía de las indemnizaciones debe recoger todas las edificaciones, instalaciones, plantaciones, etc., que sean incompatibles con la ordenación, conforme al art. 172 de la LUV, requisito que no se cumple en el "informe de Valoración de Construcciones Indemnizables" aportado por el Urbanizador.
11. Considera "huérfana de toda motivación" la utilización del Módulo Básico de Construcción (en adelante MBC) de 354,14 €/m, aprobado por la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos, y aporta una valoración contradictoria realizada por VAMESA, que cuantifica en la cantidad de 146.570,88 € la indemnización a la que tiene derecho "por demolición de las edificaciones, instalaciones, plantaciones, etc. de su propiedad."
12. Los valores del suelo (906,17 €/UDA y 577,43 €/m²) tienen una motivación defectuosa, lo que provoca indefensión.

Por todos estos motivos, la compareciente solicita que "se adopte resolución de emplazamiento al Agente Urbanizador de rectificación del proyecto de reparcelación presentado en los términos que han quedado consignados" en su escrito de alegaciones.

Contestación.



Se incluye en los apartados **9.3. y 18.2.**

4. El informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística de 10 de junio de 2010, citado en el punto anterior, contiene además una serie de consideraciones sobre el Proyecto de Reparcelación, y concluye proponiendo que se realicen determinadas correcciones, que se estructuran en cinco apartados, relativos a la necesidad de: **a)** adecuar la documentación presentada al Planeamiento que se ejecuta y a la realidad física existente en la actualidad; **b)** definir de un modo más riguroso y justificado los derechos iniciales; **c)** justificar los coeficientes correctores del valor de las edificabilidades aportados, actualizar el estudio de mercado, completar y valorar de forma individualizada los elementos incompatibles con el planeamiento, y concretar los derechos de arrendamiento que no pueden mantenerse; **d)** describir la parcelas destinadas a dotaciones públicas, y mejorar la descripción de las demás resultantes; y, **e)** eliminar alguna contradicción en la Cuenta de Liquidación Provisional y completarla para facilitar su comprensión.

A la vista del anterior informe y teniendo en cuenta, además, otros aspectos de contenido formal o jurídico, mediante un Decreto de 9 de julio de 2010, se resuelve requerir a la AIU para que modifique el Proyecto de Reparcelación.

5. El día 25 de febrero de 2011, con nº de registro de entrada E2011002445, se presenta la **segunda versión del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa**, dirigida a subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en el punto anterior, lo que motiva la concesión a los interesados de un primer plazo de audiencia de 15 días, en cumplimiento de lo señalado en el art. 177,1.c) de la LUV.

6. Respecto a la segunda versión del Texto Refundido, constan presentados cinco escritos de alegaciones, que también son objeto de sendos informes emitidos por el Urbanizador (presentado el 5 de agosto de 2011, con nº de registro E2011009472) y por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, en fecha 24 de enero de 2012.

Se resume a continuación el contenido de las alegaciones, así como la contestación que se considera procedente, a la vista de los informes emitidos y demás actuaciones que constan en el expediente.

6.1. Construcciones Triguero Hermanos S.L., representada por Adrián Triguero Martínez, registro de entrada nº E2011004096.

Además de repetir una parte importante del contenido de su anterior escrito, que da por reproducido y ratificado a todos los efectos, recuerda que ha adquirido las



viviendas señaladas con los números 7 y 7bis de la calle Pintor Rodes, circunstancia que no se recoge en el Texto Refundido, en el que tampoco se consideran los arrendamientos de dichas fincas. También, informa de "circunstancias sobrevenidas" sobre algunos contratos de arrendamiento. Considera que la parcela adjudicada B3 no contiene el aprovechamiento urbanístico al que tiene derecho por la aportación de sus fincas iniciales, y solicita que todo el aprovechamiento adjudicado se concentre en una única parcela. Entiende que el "Anexo complementario de corrección y actualización del estudio de mercado avenida de Novelda (Alicante)", aportado por el Urbanizador, parte del mismo documento contra el que ya alegó en diciembre de 2009, y carece de rigor, método y justificación, por lo que solicita la elaboración de un Estudio de Mercado actualizado. Considera incorrecta la cantidad asignada en concepto de indemnizaciones por los elementos incompatibles con el planeamiento, y reitera su defensa de la tasación aportada en su anterior alegación, que cifra en 146.570,88 €, la correspondiente a las fincas iniciales nº 9, 10, 11 y 13, más otros 81.900 €, por las fincas iniciales nº 4 y 25. Opina que las fincas iniciales de su propiedad nº 4 y 25 deben considerarse incompatibles con el planeamiento y "por tanto ser demolidas permitiendo la atribución y materialización de la totalidad del aprovechamiento a que tiene derecho bien en las inmediaciones de la finca inicial nº 4 o en las de la finca inicial nº 9 de su propiedad". Y, se opone al "cuadro liquidatorio por la artificiosidad con que el Agente Urbanizador provoca diferencias de adjudicación de aprovechamiento en todos los propietarios afectados", alegando que el PERI no prevé ni fija parcela mínima, y por lo tanto es obligatoria la atribución a cada propietario del total aprovechamiento que le reconoce el planeamiento, sin posibilidad alguna de compensación en metálico.

Contestación.

Se incluye en los apartados **9.3. y 18.2.**

6.2. Catalina Llorca Valcárcel, representada por Fernando Morera Pastor, registro de entrada nº E2011004103.

Reitera su disconformidad con la valoración de su vivienda, que estima en 50.000 €, alegando que el coeficiente de antigüedad de 0,46 empleado en la valoración no está debidamente motivado. Añade que, para la determinación de la edificabilidad que corresponde a cada propietario no se ha considerado la "patrimonialización" de los metros cuadrados que tiene construidos, no debiéndose aplicar el coeficiente 0,5. Y, entiende que ella debe ser excluida del pago de "determinados servicios urbanísticos existentes"; puesto que, en su día, ya se contribuyó a la creación de los mismos, aportando justificante de las contribuciones especiales pagadas.

Contestación.

Conviene aclarar, en primer lugar, que en la última versión del Proyecto de Reparcelación se ha fijado la indemnización que corresponde a los actuales titulares registrales de la parcela inicial nº 14 (Catalina Llorca Valcárcel y Didier



Valcárcel Aracil), antes propiedad de María Valcárcel Aracil, en la cantidad de 41.356,98 €, lo que supone la aceptación parcial de la alegación en este punto.

Por el contrario, las restantes pretensiones formuladas han de rechazarse, puesto que: **a)** la corrección del valor de la indemnización, aplicando un coeficiente de depreciación de 0,46 se considera adecuada, en función de la antigüedad de la construcción; **b)** el índice de edificabilidad viene establecido en el planeamiento, y no depende de los “derechos patrimonializados”; y, **c)** el justificante de pago de las contribuciones especiales aportado únicamente tiene como objeto el pavimentado de la calle Pintor Rodas, no los restantes servicios urbanísticos, que se realizaron con cargo a la Unidad de Actuación nº 3 del mismo PERI; además, considerando que la parcela inicial nº 14 es incompatible con la nueva ordenación, procede la imposición de los costes de urbanización a sus propietarios, sin aplazamiento o exoneración, tal como determina el art. 241 del ROGTU.

6.3. Solbes y Criptana, S.L., representada por Alejandro Jaime Solves Alcaraz, registro de entrada nº E2011004848.

Expone que ha tenido acceso al contenido del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa, siendo por tanto conocedor de cuanta información incluye, y se tiene por notificado en el trámite de audiencia de 15 días, señalado en el art. 177.1.c) de la LUV.

Contestación.

Se toma en consideración lo alegado.

6.4. Alejandro Jaime, Tamara y Víctor Daniel Solbes Alcaraz, como herederos de Eugenia Victoria Alcaraz Huerta, registro de entrada nº E2011004849.

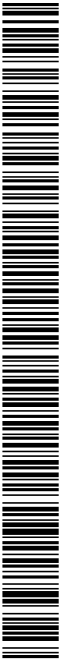
Su contenido es idéntico al de la alegación anterior.

Contestación.

Se toma en consideración lo alegado.

6.5. Alfonso Ramón-Borja Berenguer, registro de entrada nº E2011005330.

Reitera su solicitud de que se le adjudique su finca resultante en la ubicación de la de origen, con frente a la Avda. de Novelda.



Contestación.

Considerando que las fincas iniciales del compareciente no tienen frente a la Avda.de Novelda, y que la resultante que se le adjudica (parcela B5) respeta el criterio de superposición establecido en el art. 174.3 de la LUV, procede rechazar la alegación.

En relación con la solicitud de devolución del aval, formulada en la alegación nº E2009018505, se señala que, mediante un Decreto de 18 de junio de 2010, se ha resuelto devolver al interesado el aval de Barclays, depositado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, el 17 de julio de 2010, para garantizar el pago de las cuotas de urbanización de su finca inicial nº 2 del Proyecto.

7. El informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística de 24 de enero de 2012, además de la contestación a las alegaciones, contiene algunas consideraciones sobre la segunda versión del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación (E2011002445); que se refieren, en síntesis, a la necesidad de obtener con un mayor rigor el resultado de los coeficientes de ponderación del valor de las edificabilidades según los usos; a los métodos de cálculo de los valores del suelo y de repercusión del suelo y a los datos empleados en los mismos, que deberán ser coherentes; y a la necesidad de que el Proyecto de Reparcelación establezca razonadamente la parcela mínima edificable, que no fue fijada por el PERI.

Asimismo, el día 13 de febrero de 2012, se emite un segundo informe de contenido jurídico sobre la documentación presentada, en el que se pone de manifiesto que: **a)** respecto a la titularidad de las fincas iniciales nº 4 y 25 del Texto Refundido, han de considerarse titulares, a los efectos de reconocimiento y adjudicación de derechos, a los que constan en el Registro de la Propiedad; **b)** ha de definirse la parcela mínima, haciendo uso de la posibilidad que ofrece el art. 93 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, con el fin de justificar suficientemente el pago de la indemnización económica reconocida a Julia Isidro Torres; **c)** el Proyecto ha de adecuarse a la información facilitada por "Construcciones Triguero Hermanos, S.L.", sobre la resolución de algunos contratos de arrendamiento; y **d)** las fincas resultantes han de adjudicarse al titular de las iniciales de las que proceden, de modo que, el Urbanizador habrá de revisar todas las fichas de las fincas resultantes y, en su caso, rectificar su contenido.

Los anteriores informes motivan el Decreto de 21 de febrero de 2012, mediante el que se requiere a la AIU la segunda subsanación del Proyecto de Reparcelación, considerando las observaciones señaladas en ellos.

8. El día 26 de junio de 2012, con nº de registro de entrada E2012007036, se presenta la **tercera versión del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación**, dirigida a subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en los informes antes citados. En la instancia de



presentación, el Urbanizador solicita un pronunciamiento municipal sobre el documento, previo a la concesión de un nuevo trámite de audiencia a los interesados.

Atendiendo la solicitud, en un Decreto de 10 de agosto de 2012, se resuelve requerir al Agente Urbanizador para que realice la tercera modificación del Texto Refundido, de acuerdo con el contenido del propio Decreto, en el que se expresa la necesidad de: presentar un certificado registral en el que figuren la titularidad y las cargas de la finca inicial nº 18; eliminar del documento toda referencia al Ayuntamiento como "garantista del derecho de realojamiento"; completar el cuadro de propietarios; trasladar las afecciones fiscales de las fincas iniciales a sus respectivas resultantes; y describir con mayor detalle las fincas resultantes.

9. El 25 de abril de 2013, se presenta la **cuarta versión del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación** (E2013023626), que motiva un segundo trámite de audiencia, por plazo de 15 días, concedido mediante un Decreto de 2 de julio de 2013, durante el cual se presentan cuatro alegaciones, que son objeto de un informe emitido por el Agente Urbanizador, presentado el 20 de enero de 2014 (E2014002403), y de otro del Departamento de Gestión Urbanística, de 26 de marzo siguiente.

La relación de alegantes y la contestación que se considera procedente a la vista de los informes citados, son las siguientes:

9.1. Rosario Díaz Carpena, registro de entrada nº E2013043814.

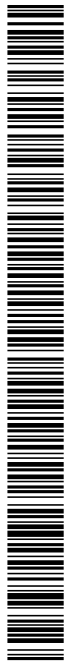
Presenta fotocopia del "protocolo del Cuaderno Particional" de Plácida Carpena García, y solicita que en lo sucesivo se remitan las notificaciones a sus cuatro herederos, cuyas direcciones comunica.

Contestación.

La documentación aportada acredita el fallecimiento de Plácida Carpena García y la condición de los herederos, por lo que las futuras notificaciones habrán de dirigirse a los domicilios facilitados por la interesada.

Sin perjuicio de lo anterior, la finca registral continúa inscrita, en parte, a favor de la causante, según la nota informativa expedida por el Registro de la Propiedad de fecha 27 de mayo de 2015, por lo que ésta es la que ha de figurar en el Proyecto de Reparcelación.

Hecha esta advertencia, procede aceptar la alegación.



9.2. Ángeles Fernández Ruiz, registro de entrada nº E2013050412.

En su condición de inquilina de la vivienda sita en la calle Pintor Rodes, nº 17, piso 1, solicita que se le asigne una nueva vivienda de similares características a la actual en régimen de alquiler y una indemnización económica no inferior a 6.000 €, por traslado y acondicionamiento de la nueva vivienda.

Contestación.

En la versión sexta del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación, presentada el día 13 de mayo de 2015, en el apartado 4.3.- Derechos de realojo, se señala lo siguiente: *"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.**"*

Además, consta en el expediente una Diligencia de Ordenación, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alicante, en fecha 23 de enero de 2015, contra la Sra. Fernández Ruiz, mediante la que ordena proceder al lanzamiento de la vivienda, sita en la calle c/ Pintor Rodes,17, planta baja.

Por estos motivos, ha de rechazarse la alegación.

9.3. Construcciones Triguero Hermanos, S.L., registro de entrada nº E2013051002.

En su tercer escrito de alegaciones, la compareciente, de nuevo, impugna "el contenido íntegro del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación y de sus Anexos", por entender que continúan concurriendo en él *"vicios de falta de motivación, que no se sujeta a las determinaciones legales de pertinente aplicación y que, finalmente y como consecuencia de todo ello, no garantiza una justa equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados."*

Reitera, en gran parte, las consideraciones expuestas en sus anteriores escritos, con números de entrada E2010000713 y E2011004096, insistiendo en: el incumplimiento de las determinaciones contenidas en el Capítulo 8º, "Vivienda Unifamiliar", del PGMO, y de los artículos 91 y 92 de las NNUU del mismo; la errónea consideración de la existencia en el área reparcelable de un "área semiconsolidada"; la incompatibilidad de las edificaciones existentes con la ordenación propuesta por el Plan, por lo que deben ser objeto de demolición e indemnización; la no concurrencia de los requisitos para la imposición de los costes de urbanización a propietarios de edificaciones consolidadas; la no correspondencia del aprovechamiento urbanístico de las parcelas adjudicadas



B3, B6 y B10 con los derechos de sus fincas aportadas nº 4, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17 y 25, ya que *"todo el aprovechamiento urbanístico que resulta de la aportación de las citadas fincas iniciales ha de residenciarse en fincas de reemplazo sin ningún tipo de excedente procedente de edificaciones existentes"*; su oposición a los coeficientes correctores aplicados a los dos usos del suelo, 1 para el residencial y 0,8 para el comercial, por considerar que los documentos en que se basa el Urbanizador para justificarlos, Anexo nº 1 *"Estudio de mercado"* y *"anexo complementario de corrección y actualización del estudio de mercado"*, no son aceptables por sus carencias, y falta de rigor y método; la inconsistencia en la determinación de la parcela mínima; su disconformidad con la VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES INDEMNIZABLES (anexo 3), por resultar incompleto, desfasado y poco motivado, y la defensa de la tasación por ella aportada, elaborada por la mercantil VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A.; su crítica al Anexo 2 que acompaña al Proyecto de Reparcelación, ya que *"adolece de respaldo justificativo y acreditativo"*, empleando valores que conducen a fijar el valor del suelo de manera arbitraria.

En esta alegación solicita, además, la devolución del aval bancario depositado y la afección real de las fincas adjudicadas.

Contestación.

Algunas de las pretensiones de la mercantil han de ser aceptadas. Así, en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación ha sido incluida como propietaria de las fincas iniciales nº 4 y 25, y de sus respectivas resultantes; la parcela B10 ya no aparece en su configuración inicial, respecto a sus adjudicatarios; el realojo que ha de llevarse a efecto para realizar la actuación se ha concretado de manera precisa en la presente propuesta, previa la aportación al expediente de la documentación que se ha considerado necesaria; se han incluido en la relación de elementos indemnizables el vallado y las puertas metálicas existentes en la finca inicial nº 13; todo el aprovechamiento adjudicado a la compareciente se ha concentrado en parcelas colindantes entre sí; y, previo informe favorable del Urbanizador, mediante un Decreto de 17 de marzo de 2014, se ha acordado la devolución del aval, considerando que se ha optado por la afección real de las fincas resultantes de la reparcelación como garantía del pago de las cargas de urbanización.

Las restantes alegaciones han de rechazarse, por los siguientes motivos:

1. Sobre su oposición al mantenimiento de las construcciones existentes y a que se consideren áreas semiconsolidadas, se aclara que, de las ocho edificaciones existentes en la Calle Pintor Rodes (nº 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 y 25), el Proyecto de Reparcelación solo conserva tres, las nº 7, 9 y 11. Ello porque estas últimas ni impiden la realización de las obras de urbanización, ni se encuentran sobre suelo destinado a dotaciones públicas (viales o equipamiento), y, también, porque respetan los usos previstos por el planeamiento.



- 111 La parcelas adjudicadas no han de cumplir las condiciones de parcelación del Título V, Capítulo 8º, *VIVIENDA UNIFAMILIAR (CLAVE VU)*, de las NNUU del PGMO; ya que, dichas condiciones únicamente son aplicables al Suelo Urbano calificado como Vivienda Unifamiliar, clave VU, lo que no es el caso que nos ocupa. En cambio, estas parcelas sí que han de cumplir las condiciones establecidas en las propias ordenanzas reguladoras del Sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás", contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior.
- 112 Las condiciones de los edificios destinados a vivienda, fijadas en los art. 91 y 92 de las NNUU del PGMO, así como todas las establecidas en el Capítulo 2 del Título IV de dichas Normas, son sólo aplicables a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos residenciales, tal como se recoge en el art. 90 de las NNUU; de modo que, como las edificaciones existentes en el área reparcelable fueron construidas antes de la entrada en vigor del Plan General de 1987, no han de cumplir las condiciones de los citados artículos. Desde esta perspectiva, también es innecesario el derribo de las edificaciones existentes en los números 7, 9 y 11 de la calle Pintor Rodés. Y, en aplicación del criterio de adjudicación determinado en el art. 174.9 de la LUV, estos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, no han sido objeto de nueva adjudicación, conservándose la propiedad primitiva.
- 113 El art. 237 del ROGTU desarrolla el 29 de la LUV, que se refiere al régimen de las actuaciones aisladas. Por ello, no es de aplicación al presente Proyecto, que desarrolla una actuación integrada. El tratamiento para el caso que nos ocupa, de edificaciones semiconsolidadas en el régimen de actuaciones integradas, está regulado en el art. 28 de la LUV y desarrollado en los art. 239 a 243 del ROGTU.
- 114 El PERI del Sector beneficia a los inmuebles existentes con un aumento de aprovechamiento. Así, las construcciones consolidadas únicamente tienen una planta de altura, mientras que el Plan permite dos plantas más ático. En consecuencia, se han de imponer los costes de urbanización a sus propietarios, de acuerdo con los art. 28.4 de la LUV y 241 del ROGTU.
- 115 Además, la Unidad de Actuación nº 3 del PERI urbanizó la calle Pintor Rodés; por tanto, las edificaciones incluidas en la Unidad de Actuación nº 2 con frente a dicha calle no contribuyeron en absoluto a la implantación de los servicios urbanísticos actualmente existentes en ella. Por este motivo, no procede exonerar de los costes de urbanización a sus propietarios, al no encontrarse en la situación contemplada en el art. 240.4 del ROGTU.
- 116 El informe valorativo aportado por la mercantil incluye construcciones que no deben ser objeto de indemnización, por no ser incompatibles con la ordenación (iniciales nº 4 y 25); de modo que, si nos atenemos a las



incompatibles con la actuación (iniciales nº 9, 10, 11 y 13), la diferencia entre las valoraciones es de 6.839,61 €, ya que el Proyecto de Reparcelación las tasa en 139.731,27 €, frente a los 146.670,88 € solicitados por la propiedad. Ello supone tan sólo un porcentaje de diferencia del 4,89%, lo que resulta aceptable entre dos tasaciones realizadas por técnicos diferentes. En cualquier caso, se considera que la tasación de las indemnizaciones, incluida como anexo nº 3 en el tomo II del Proyecto de Reparcelación, ha sido realizada rigurosamente conforme a la normativa vigente en la materia, y no ha sido desvirtuada por la alegación. También, conviene poner de manifiesto que, contrariamente a lo señalado por la mercantil, el técnico autor de los informes municipales visitó el interior de los inmuebles situados en los números 7, 15 y 19 de la calle Pintor Rodes el 7 de marzo de 2014, y dicha visita le ha permitido corroborar los coeficientes de antigüedad de la construcción, de estado de conservación y de depreciación funcional o inadecuación aplicados en el Proyecto de Reparcelación.

117 El Urbanizador ha rectificado los anexos denominados "*Estudio de mercado*" y "*Anexo complementario de corrección y actualización del estudio de mercado*", conforme a las consideraciones de los informes técnicos municipales; y los coeficientes de ponderación según el uso han sido justificados adecuándose a la normativa.

118 Igualmente, el anexo nº 2 del Proyecto de Reparcelación, "*Tasación de terrenos por el método Residual Estático*", se ha rectificado según las consideraciones contenidas en los informes técnicos del Departamento de Gestión Urbanística, y el valor del aprovechamiento urbanístico y del metro cuadrado de suelo han sido obtenidos justificadamente conforme a la normativa.

119 En el apartado 4.4. de la Memoria del Proyecto la configuración de la parcela mínima se ha justificado fundadamente, teniendo en cuenta los parámetros edificables propios de la zona, adaptándolos a la realidad física del ámbito y a las manzanas de la ordenación urbanística, de acuerdo con las especificaciones del informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística de 24 de enero de 2012. Además, contrariamente a lo argumentado por la compareciente, las condiciones de parcelación contenidas en el art. 152 de las NNUU del Plan General son aplicables al ámbito delimitado en el Plano de Calificación de Suelo con la clave VU, lo que no es el caso del suelo que nos ocupa, incluido en un área de planeamiento diferido (clave APD).

9.4. Leandra Cañaveras López, registro de entrada nº E2013052668.



Se persona en calidad de arrendataria de la vivienda sita en la calle Pintor Rodes nº 9 bajo izquierda, expone que hasta la fecha no ha recibido ninguna comunicación, y solicita el reconocimiento de los derechos que le corresponden por su condición de inquilina.

Contestación.

La vivienda sobre la que alega la compareciente es compatible con el planeamiento, por lo que no será objeto de demolición como consecuencia de la ejecución del mismo. Asimismo, al ser inquilina y no propietaria, la Sra. Cañaveras López no está obligada al pago de las cargas de urbanización. Es decir, considerando que de la reparcelación no deriva ninguna consecuencia para la citada Sra., su alegación debe rechazarse.

10. En el informe del Departamento de Gestión Urbanística de 26 de marzo de 2014, también se analiza el contenido de la cuarta versión del Proyecto, y se pone de manifiesto la posible doble inmatriculación de la vivienda situada en el nº 11 de la calle Pintor Rodes (finca inicial nº 7), así como la necesidad de realizar las investigaciones pertinentes para determinar la titularidad de la del nº 9 de esta misma calle (finca inicial nº 5).

11. Atendiendo las recomendaciones del informe, Juan Carlos Devesa Olmos, en nombre y representación de la AIU, presenta el **3 de julio de 2014** una instancia (E2014035440), en la que manifiesta que, como consecuencia de la investigación llevada a efecto, se ha constatado una doble inmatriculación de la finca inicial nº 7, de la que se señalan los siguientes titulares: Juan Sala Baeza y María Zarzoso Bolumar (Finca nº 27.899) y José Aracil Mira y Francisca Sala Zarzoso (Finca nº 51.573), por lo que se hace constar su titularidad como litigiosa. También, se ha podido concretar la titularidad de la parcela inicial nº 5, que figura inscrita a favor de Encarnación Sempere Fuentes y Ángeles Ramírez López. Asimismo, se informa de la constitución de un derecho real de hipoteca sobre la finca inicial nº 19, propiedad de la mercantil Transportes Juanpi SL, integrante de la AIU, con el fin de sustituir el aval depositado para asegurar el cumplimiento de las obligaciones del Agente Urbanizador.

En concordancia con lo anterior, el Urbanizador acompaña la documentación complementaria, que ha de incorporarse al Proyecto de Reparcelación, la cual, según informa el Departamento de Gestión Urbanística el 21 de julio de 2014, se considera correcta, ya que atiende los requerimientos contenidos en los informes anteriores; si bien, se ha de aportar un nuevo Texto Refundido que la incluya.

12. Además de lo que se acaba de indicar, el día 4 de diciembre de 2014, la AIU presenta una instancia, con nº de registro E2014064953, en la que señala que, tras algunas reuniones de trabajo con técnicos del Ayuntamiento, se ha puesto de manifiesto *"la necesidad de realizar*



ciertos ajustes en el reparto de aprovechamiento, por cuanto que el propuesto en el proyecto presentaba dificultades a la hora de materializar el mismo.". Continúa señalando que "se ha llevado a cabo un nuevo reparto de la edificabilidad entre los propietarios, implicando así un cambio que entendemos habría de someterse a una nueva audiencia de 15 días en los términos del art. 177.1.c) de la LUV". A la instancia se adjunta un **Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación (versión quinta)**, en el que, asimismo, se incluyen las modificaciones indicadas en el informe técnico de 26 de marzo de 2014, señalado en el punto 10 anterior.

13. El informe del Departamento de Gestión Urbanística, emitido el 29 de enero de 2015 sobre la versión quinta del Texto Refundido, relaciona, en primer lugar, las modificaciones más relevantes del nuevo documento, respecto del presentado el 25 de abril de 2013 (Titularidad de las parcelas iniciales 5 y 7 y de sus correspondientes resultantes B7 y B9, configuración geométrica de las parcelas adjudicadas en la manzana A, aprovechamiento de las parcelas adjudicadas en la manzana B, y garantía real que asegura el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Integrada). Pero, también, se ponen de manifiesto algunos puntos que precisan de nuevas rectificaciones, como consecuencia de haberse detectado ciertas contradicciones en el contenido del documento, en lo que atañe a la garantía real constituida por el Agente Urbanizador; y de la necesidad de incorporar una carga en la parcela resultante A2, con su correspondiente indemnización, por la ubicación en la misma de un centro de transformación.

14. Atendiendo a lo señalado en el punto anterior, la AIU presenta una instancia, de 12 de marzo de 2015 y nº de registro E2015013256, junto con la siguiente documentación:

- Nueva descripción de la parcela resultante A2, donde se incluye la descripción de la carga de la servidumbre por el Centro de Transformación.
- La inclusión de un apartado 6.4 en el que se calcula la indemnización a asumir por dicha servidumbre.
- Nuevos cuadros informativos en los que se recoge en el importe total de las cargas incluyendo la indemnización por soportar dicha servidumbre.
- Nueva descripción de las fincas resultantes con el reparto de cargas que incluye la antedicha indemnización.
- Nuevo apartado VIII de garantías.

15. Según el informe del Departamento de Gestión Urbanística de 28 de abril de 2015, esta última documentación atiende los requerimientos anteriores. En consecuencia, se insta al Urbanizador a presentar un Texto Refundido con todas las modificaciones señaladas, en el que, además, en el apartado 5.2, Indemnizaciones, se ha de incluir el supuesto de indemnización por servidumbre de centro de transformación de energía eléctrica.



16. Con base en la recomendación anterior, la AIU presenta un escrito, de 13 de mayo de 2015 (E2015025948), al que adjunta la **versión sexta del Tomo 1** del Proyecto de Reparcelación, que sustituye a la versión quinta del Tomo 1 aportado el día 4 de diciembre de 2014 (E2014064953); puesto que **la versión quinta del Tomo II y los planos** presentados en esta última fecha no han tenido variación. La citada versión sexta se informa favorablemente por el Departamento de Gestión Urbanística el 18 de mayo de 2015.

17. Por la trascendencia de las modificaciones propuestas se requiere abrir un **tercer periodo de audiencia** del expediente, por plazo de 15 días, en los términos señalados por los artículos 177, 1, c) de la LUV y 416.5 del ROGTU, que se concede mediante un Decreto de 1 de junio de 2015. El Decreto es debidamente notificado. Asimismo, se publican sendos Edictos en el Boletín Oficial del Estado, Núm. 143, de 16 de junio de 2015, y Núm. 206, de 26 de agosto de 2015, para que sirvan de notificación, respectivamente, a los interesados cuyo paradero se ignora, o a los que no han recibido la notificación.

También, el desconocimiento del paradero de una de las titulares de la parcela inicial nº 5, **Encarnación Sempere Fuentes**, motiva la necesidad de dar traslado de la incoación del expediente al Ministerio Fiscal, para que pueda comparecer y, en su caso, alegar en defensa de la interesada (art. 172.4 de la LUV y 402.4 ROGTU). En el plazo de un mes concedido al efecto, este Organismo no presenta escrito alguno.

18. Con ocasión del tercer periodo de audiencia, se presentan dos escritos de alegaciones; los cuales, como en los anteriores trámites, son objeto de un informe emitido por el Agente Urbanizador, presentado el 28 de octubre de 2015 (E2015055391), y de otro del Departamento de Gestión Urbanística, de 4 de diciembre de 2015.

Las alegaciones y la contestación que se considera procedente a la vista de los informes citados, son las siguientes:

18. 1. Francisca Sala Zarzoso, en nombre propio y en representación de José Aracil Mira, registro de entrada nº E2015040602.

En el escrito, presentado fuera del plazo otorgado, la Sra. Sala Zarzoso manifiesta que su esposo, José Aracil Mira, no ha contestado a los requerimientos efectuados en el expediente, *"si se le han efectuado"*, ni ha presentado alegaciones, por su enfermedad, *"habiéndolo conocido ahora su esposa"*. También, reconoce la doble inmatriculación de la parcela inicial nº 7, sobre la que informa de su ocupación por una inquilina de renta antigua llamada María Planelles Tendero. Asimismo, alega que *"no quiere en forma alguna el exceso de adjudicación que se le ha adjudicado en la reparcelación, y considera que al no alcanzar la parcela mínima, se debe de indemnizar por sus derechos y por la vivienda."*



Contestación.

Las cargas que determinan la retribución al Urbanizador se fijaron en el Programa de Actuación Integrada, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en la sesión de 8 de junio de 2004. En cuanto a las edificaciones existentes compatibles con la ordenación, el Planeamiento estableció su desarrollo mediante una Actuación Integrada, y el Proyecto de Reparcelación les dispensa un tratamiento especial, al considerarlas edificaciones semiconsolidadas y, consecuentemente, conservarlas.

En concreto, respecto a la edificación existente en el número 11 de la calle Pintor Rodes, en el informe del Departamento Técnico de Gestión se señala más detalladamente que *"no impide la realización de las obras de urbanización de la unidad de ejecución ni se encuentra sobre suelo destinado a dotaciones públicas (viales o equipamiento) y, además, respeta los usos previstos por el planeamiento, por lo que se hace totalmente innecesario su derribo."* Asimismo, *"de acuerdo con lo determinado por el artículo 174.9 de la LUV, esta edificación no es objeto de nueva adjudicación, conservándose la propiedad primitiva. Y, según el artículo 174.13 de la LUV, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación."*

En lo que respecta a la imposición de costes de urbanización, debido a que el inmueble se beneficia de un aumento de aprovechamiento con el nuevo Plan, las cargas deben imponerse sin aplazamiento ni exoneración, tal como indica el art. 28.4 de la LUV.

Sobre el alegado desconocimiento del expediente, cabe señalar que, tanto José Aracil Mira como Francisca Sala Zarzoso, han sido notificados en diferentes momentos del procedimiento, incluso, se han personado en el mismo; prueba de ello es el escrito de alegaciones citado en el punto 3.4. anterior (E2010000494), o los acuses de recibo de sendas notificaciones destinadas al Sr. Aracil Mira y a la Sra. Sala Zarzoso, recibidas ambas por esta última el 29 julio de 2013, que constan en el expediente.

La doble inmatriculación de la parcela inicial nº 7, que ahora reconoce la compareciente, ya fue detectada con anterioridad tras una laboriosa investigación impulsada por el Ayuntamiento, de modo que tal situación consta en el Proyecto de Reparcelación. Por ello, la propiedad ha sido declarada litigiosa, según dispone el art. 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 el art. 103.4 del RD 3288/1 978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. Esta cuestión deberá ser resuelta en sede judicial.



En cuanto a la inquilina, también provoca extrañeza que se informe de su existencia en este momento, cuando está próxima la finalización del procedimiento y después de haber transcurrido más de cinco años desde que se produjo la primera comparecencia de la Sra. Sala Zarzoso. En cualquier caso, la existencia de un arrendamiento formalizado con anterioridad al inicio de la reparcelación no ha quedado acreditada; y, además, el Proyecto mantiene la vivienda en cuestión en sus condiciones actuales; por tanto, su aprobación no tendrá consecuencias directas sobre la posible inquilina.

Por todo lo señalado, han de rechazarse las alegaciones en todos sus extremos.

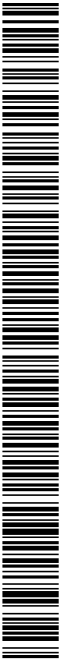
18. 2. Construcciones Triguero Hermanos, S.L., representada por Adrián Triguero Martínez, registro de entrada nº E2015049245.

Reproduce en su mayor parte su escrito anterior, abundando en que la parcela inicial nº 8, propiedad de Julia Isidro Torres, no debe excluirse de la reparcelación. Además, añade su oposición a la indemnización que se reconoce, por importe de 23.897,25 €, por la constitución de una servidumbre por tenencia y mantenimiento de un centro de transformación de energía eléctrica en la finca resultante A2; puesto que, en su opinión *"no tiene respaldo jurídico alguno en la normativa urbanística de aplicación toda vez que los supuestos indemnizatorios en el ámbito urbanístico están perfectamente tasados en el artº 173 LUV y artºs 403, 415 y concordantes del ROGTU"*. También, se opone a que los propietarios de las fincas afectadas por el desdoblamiento de la Avda. de Novelda sean los titulares de los aprovechamientos urbanísticos de las mismas; ya que, por haberse cedido gratuitamente a la Diputación Provincial de Alicante el suelo afectado, no cabe admitir que tales propietarios sean ahora los titulares de los aprovechamientos urbanísticos de aquellos inmuebles.

Contestación.

Las indemnizaciones por diferencias de aprovechamiento por no alcanzar el 15% de la parcela mínima son consecuencia de la definición de esta última en el Proyecto de Reparcelación. Además, lo alegado carece de coherencia; ya que, por un lado, se considera que al no estar fijada la parcela mínima en el PERI no pueden existir indemnizaciones por excesos o defectos de aprovechamiento; y, por otro, se solicita al mismo tiempo que la parcela inicial de nº 8, cuya superficie es de 99,92 m², se considere parcela mínima.

La constitución de la servidumbre de tenencia y mantenimiento de uso de un local destinado a la instalación y permanencia de un centro de transformación de energía eléctrica supone un supuesto indemnizatorio, recogido en el art. 35.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 (hoy art. 48. b) del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Asimismo, la Jurisprudencia ha reconocido que estas servidumbres constituyen una singular limitación del dominio que entra de lleno en el supuesto recogido por el precepto citado.



En cuanto a los terrenos afectados por el desdoblamiento de la Avda. de Novelda, se ha considerado propietario a quien con este carácter consta en los registros públicos que producen presunción de titularidad, concretamente en los Registros de la Propiedad de Alicante números ocho y tres. Asimismo, tal como pone de manifiesto el Urbanizador, estos terrenos sí generan aprovechamiento, por estar incluidos en una Unidad de Ejecución, pero ese aprovechamiento no lo adquiere la Administración, sino los propietarios de los terrenos cedidos. Ello porque, la cesión del suelo no conlleva necesariamente la del aprovechamiento. Así, el expediente de desdoblamiento de la Avda. de Novelda se inició mediante un procedimiento de expropiación, pero nunca llegó a culminar con el pago de un justiprecio; por lo que, la cesión no se formalizó, ni se transmitió aprovechamiento alguno a favor de la Administración (lo que solo sucede cuando la transmisión es onerosa), ni, en consecuencia, se inscribió.

19. Mención especial merece en este procedimiento el derecho de realojo, que se regula en el art. 16.1.e) del RDL 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la Ley de Suelo, (hoy, art. 18.1.e) del RDL 7/2015, de 30 de octubre), el cual establece, entre los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, el de *"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,..."*.

El Proyecto de Reparcelación dedica el apartado 4.3. a la concreción de las personas que cuentan con este derecho; y, después de detallar la situación legal de los actuales ocupantes de las viviendas que han de ser demolidas -C/ Pintor Rodes, nº 15, 17, 19 y 25-, concluye señalando que *"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:*

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

La información que incluye el Proyecto ha sido complementada aportando al expediente los siguientes documentos:

- **Informe del Departamento de Estadística municipal**, de 3 de junio de 2015, según el cual Emilia Molina Mostosa *"consta actualmente empadronada sola en C/ Pintor Rodes, 25, planta baja"*. En el mismo informe, se señala que *"no consta nadie empadronado actualmente en C/ Pintor Rodes, 25, planta primera."*
- **Informe de la Unidad de Disciplina Urbanística de la Policía Local**, de 3 de junio de 2015, a cuyo tenor, se ha constatado que *"la planta baja del inmueble está ocupada por Emilia Molina Moscoso... (consta en la documentación facilitada Emilia Molina Mostosa) que vive sola en calidad de inquilina"*. A su vez, según manifestaciones de la Sra. Molina, *"la planta primera está desocupada desde que falleció su ocupante D^a María Valcárcel Aracil."*



- **Nota Informativa del Registro de la Propiedad, de 1 de junio de 2015**, en la que consta que la vivienda sita en la calle Pintor Rodes, que estaba inscrita a favor de María Valcárcel Aracil, ha sido transmitida por herencia.

De lo señalado resulta que solo debe garantizarse el derecho al realojamiento a Emilia Molina Moscoso, lo que ya viene reconocido en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación en los siguientes términos: *“se garantizará el realojo a los ocupantes legales de viviendas habituales en los términos previstos por la ley y doctrina jurisprudencial aplicables”*.

No obstante, la cláusula anterior deberá completarse, añadiendo al segundo párrafo de la página 41 del Proyecto de Reparcelación, el siguiente texto:

“Partiendo de esta premisa, se garantizará el realojo a la ocupante legal de la vivienda habitual en los términos previstos por la ley y doctrina jurisprudencial aplicables. El referido realojo, no obstante, se efectuará en el momento en que la vivienda haya de ser desalojada con motivo de las obras de urbanización y resulte que dichas obras hagan incompatible la permanencia en el inmueble, ante la necesidad de demolerlo.

Por ello, y toda vez que se prevé la posibilidad de iniciar las obras de urbanización en otras manzanas de la Unidad de Ejecución, donde no se emplazan las viviendas que han de ser demolidas, mientras dichas obras no alcancen a las que dan frente a la calle Pintor Rodes, deberá mantenerse el derecho de su habitante legal a permanecer en su vivienda. Una vez las citadas obras lleguen a esta manzana y hayan de acometerse los trabajos de demolición de las viviendas, el realojo deberá llevarse a cabo previamente a dichos trabajos.

En cualquier caso, hasta el desalojo de los ocupantes, el Urbanizador deberá garantizar el mantenimiento de los servicios urbanos de los que disponen actualmente las viviendas, en condiciones adecuadas de suministro.

20. El art. 177 de la LUV permite que la aprobación de la reparcelación pueda producirse *“pura y simplemente; o con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto.”*

Procede, en consecuencia, la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en el que, atendiendo al artículo que se acaba de citar, han de tenerse en cuenta algunos matices que precisan de su corrección o subsanación, y cumplirse ciertas condiciones. Son los siguientes:

- a) Ha de suprimirse el punto 2. del apartado VIII.- RÉGIMEN DE GARANTÍAS REALES Y FINANCIERAS, y sustituirse por la mención expresa de la voluntad del Urbanizador (E2010006562), de que el pago de las cuotas de urbanización quede garantizado mediante la afección real de las parcelas resultantes, que tendrá lugar con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.



- b) Deben incluirse en el Texto Refundido a los titulares registrales actuales de la parcela inicial nº 14 (Finca Registral 2246).
- c) La propietaria de la parcela inicial nº 8, Julia Isidro Torres, ha de percibir la indemnización económica sustitutoria que se le reconoce, antes de inscribir el resultado de la reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- d) Los propietarios que resulten ser acreedores netos en la Cuenta de Liquidación Provisional serán indemnizados por el Urbanizador antes de ocupar su finca originaria (art. 176.6. de la LUV).
- e) Se garantizará el derecho al realojamiento de Emilia Molina Moscoso, y se completará el documento aprobado con la inclusión de la cláusula señalada en el apartado 19. anterior.
- f) Habiéndose observado que el plano nº 6, *PARCELAS INICIALES*, puede llevar a confusión, en aras de una mayor claridad de la información en él contenida, ha de eliminarse la trama representada sobre las parcelas afectadas por las obras de desdoblamiento de la Avda. de Novelda (parcelas iniciales nº 1, 19, 20, 21, 22 y 23). Asimismo, en el cuadro de superficies del mismo plano se eliminarán la columna "*SUPERFICIE CAMINOS*" y la fila "*CAMINOS*", y se reflejará su superficie total en la columna "*SUPERFICIE PARCELA*".

Es competente para aprobar el Proyecto de Reparcelación la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el art. 127.1 apartado d), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

En virtud de cuanto antecede, la Junta de Gobierno Local, adopta los siguientes **acuerdos**:

Primero. Rechazar las alegaciones presentadas por María del Carmen Sánchez Cañaveras (E2009018502), José Aracil Mira y Francisca Sala Zarzoso (E2010000494 y E2015040602), Alfonso Ramón-Borja Berenguer (E2009018505 y E2011005330), Leandra Cañaveras López, (E2013052668), y Ángeles Fernández Ruiz (E2013050412).

Segundo. Aceptar parcialmente las alegaciones presentadas por Catalina Llorca Valcárcel (E2009018448 y E2011004103), y Construcciones Triguero Hermanos S.L. (E2010000713, E2011004096, E2013051002 y E2015049245), en los términos expresados en la parte expositiva anterior.

Tercero. Aceptar la alegación presentada por Rosario Díaz Carpena (E2013043814).

Cuarto. Aprobar el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector APD/2, "Cerámica Santo Tomás", del PGM0, presentado por el Agente Urbanizador, la Agrupación de Interés Urbanístico, con las rectificaciones y condiciones que se han indicado en el punto 20. de la parte expositiva anterior.



Con estas rectificaciones y condiciones, la documentación que se aprueba es la versión sexta del Tomo 1 del Proyecto de Reparcelación, presentada el 13 de mayo de 2015, con nº de registro E2015025948, y la versión quinta del Tomo II y los planos presentados el 4 de diciembre de 2014, con nº de registro E2014064953.

Quinto. Deberán presentarse en el plazo máximo de quince días dos ejemplares corregidos de la reparcelación, para que, previos los trámites procedentes, el Urbanizador gestione directamente y bajo su responsabilidad, ante el Registro de la Propiedad, su inscripción, utilizando cualquiera de los procedimientos a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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.

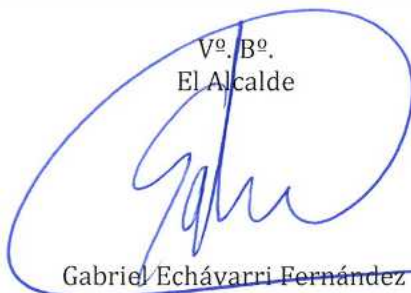
Deberán aportarse, además, otras dos copias en soporte informático (CD no regrabable); en dos carpetas: (Carpeta 1: los textos en **Word.doc**, los planos en formato **.dwg** o **.dxf**, y los ficheros de configuración para su reproducción en formato **pc2** o **ctb**. Carpeta 2: todos los ficheros en formato **.pdf**).

Sexto. Inscrito el documento en el Registro de la Propiedad, se presentará una copia en la Concejalía de Urbanismo, en la que consten las referencias registrales de las fincas resultantes de la reparcelación, para su incorporación al expediente; y otra, ante la Administración competente en materia de gestión catastral, junto con una copia de la documentación gráfica de la reparcelación (fundamentalmente referida a los planos de las fincas iniciales, resultantes y superpuesto), sin perjuicio de cumplimentar otros requisitos documentales y procedimentales exigidos por este último Organismo, al amparo de lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004, de 5 de marzo.

Séptimo. Notificar el contenido de los anteriores acuerdos al promotor de la Actuación y a todos los titulares de bienes y derechos afectados."

Y para que así conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alicante, a veintidós de diciembre de dos mil quince.

Vº. Bº.
El Alcalde



Gabriel Echávarri Fernández



La Concejala-Secretaria



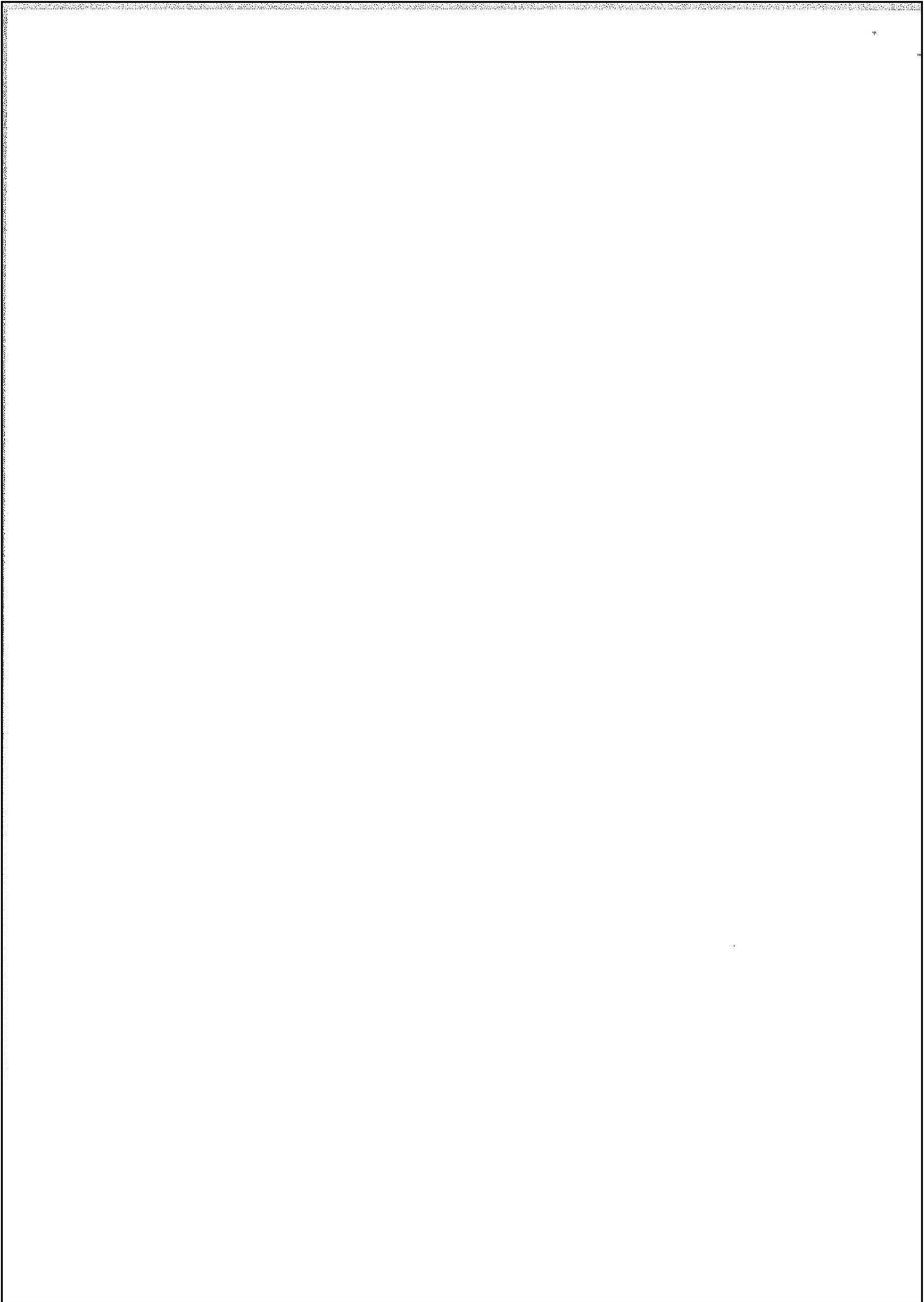
Sofia Morales Garrido

Código Seguro de Verificación: 7e041316-d351-438a-8411-24d1b8a33df0
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2016_6062843
Fecha de impresión: 09/05/2018 09:28:35
Página 24 de 24

FIRMAS
Ninguna firma aplicada



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Alicante.



**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE****SOFÍA MORALES GARRIDO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL****CERTIFICA:**

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2016, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

"10. RECURSOS DE REPOSICIÓN INTERPUESTOS CONTRA EL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 DEL SECTOR APD/2. "CERÁMICA SANTO TOMÁS", DEL PGMO: CONTESTACIÓN.

Se da cuenta del expediente tramitado en relación con el epígrafe que precede, cuyos antecedentes y razonamientos figuran, resumidos, a continuación.

1. La Junta de Gobierno Local, en la sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2015, acordó aprobar el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector APD/2, "Cerámica Santo Tomás", del PGMO, presentado por el Agente Urbanizador, la Agrupación de Interés Urbanístico.

2. Frente al acuerdo aprobatorio, han sido interpuestos dos recursos de reposición. El contenido de cada uno de ellos se resume brevemente a continuación:

2.1. Recurso presentado por Francisca Sala Zarzoso, en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de José Aracil Mira, E2016010360, de 24 de febrero de 2016.

Pone de manifiesto los siguientes motivos de oposición:

a) Aporta un certificado médico, con el fin de acreditar la enfermedad que padece José Aracil Mira, con lo que pretende justificar que no se contestaran los "requerimientos efectuados en este expediente de reparcelación", ni se presentaran alegaciones, "habiéndolo conocido ahora su esposa."

b) Si bien reconoce que "en la finca -inicial nº 7- existe por error una doble inmatriculación", también opina que dicha finca es de su propiedad, expresa las razones de esta opinión, y aporta documentación. En consecuencia, solicita que se considere propietarios de la misma a Francisca Sala Zarzoso y José Aracil Mira.

c) En la vivienda existe una inquilina de renta antigua llamada María Planelles Tendero. Se aporta un Certificado de empadronamiento y recibos de luz y agua, que acreditan que la inquilina está en la casa desde hace más de 10 años, de modo que la existencia de dicha vivienda en la calle Pintor Rodes nº 11 es notoria. Se trata de una edificación consolidada, legal, en uso, habitada y compatible con la ejecución de la urbanización. En consecuencia, considera de aplicación el artículo 29 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV), "-Remisión de las edificaciones consolidadas al régimen de actuaciones aisladas"-, en relación con los artículos 237 y 244 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) "-Parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada"- y "-Viviendas en uso o en condiciones de ser habitadas"-. Con base en dicha normativa, y teniendo en cuenta que la parcela inicial ocupa una superficie de 102 m2, de los que 75 m2 corresponden a la vivienda, concluye señalando que la "parcela se encuentra vinculada a la vivienda patrimonializada y no debe de efectuar cesión alguna, respecto a los 75 metros cuadrados", las cesiones deberán efectuarse "solo respecto a los 33 metros cuadrados libres (patio) que existen."

d) Con carácter subsidiario, manifiesta que no puede ni quiere asumir el exceso de aprovechamiento que se le ha adjudicado, y considera que, al no tener derecho a la parcela mínima, "se le debe de indemnizar por sus derechos y por la vivienda." Añade que no se le puede obligar a acceder a una "mayor adjudicación", cuando podría ceder los 33 metros cuadrados de suelo correspondientes al patio, con lo que la "compensación por exceso de adjudicación sería mucho menor". Y, también podría ceder "parte del aprovechamiento urbanístico", para no satisfacer importe alguno por exceso de adjudicación.

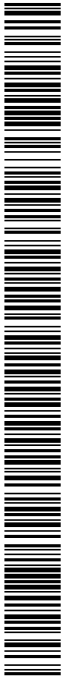
e) Por último, pone de manifiesto algunas circunstancias personales, que hacen inviable económicamente "el poder optar a adquirir un exceso de adjudicación para tener la parcela mínima y poder conservar la vivienda."

2.2. Recurso presentado por la mercantil Construcciones Triguero Hermanos S.L., representada por Adrián Triguero Martínez, registro de entrada nº E2016013431, de 10 de marzo de 2016.

Con carácter general, impugna el contenido íntegro del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación y de sus Anexos, por entender que concurren los vicios de falta de motivación, no se sujeta a las determinaciones legales de pertinente aplicación, y no garantiza una justa equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

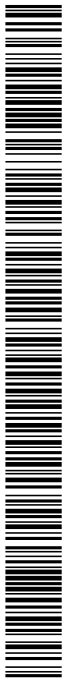
Para justificar su opinión, expone los siguientes razonamientos:

Sobre la **estructura de la propiedad y los derechos iniciales**, manifiesta que: a) no se respetan las determinaciones del PERI "Cerámica Santo Tomás" ni las del PGMO, así las parcelas adjudicadas B5 a B10 no cumplen las normas contenidas en el Capítulo 8º "-Vivienda Unifamiliar"- del PGMO, en cuanto a las condiciones de configuración y dimensión; b) tampoco se justifica el cumplimiento de las condiciones de la vivienda y



de los edificios destinados a vivienda contenidas en los artículos 91 y 92 de las Normas Urbanísticas del PGMO (en adelante, NN.UU.), respecto de las pretendidas "edificaciones consolidadas"; c) el área reparcelable donde se contienen diversas edificaciones no merece la consideración de "área semiconsolidada" (art. 235 ROGTU), puesto que no ha resultado acreditado que tales edificaciones sean plenamente compatibles con la ordenación propuesta, ni consta que se haya desplegado actividad alguna por parte del Urbanizador o del Ayuntamiento -como, por ejemplo, la visita al interior de las viviendas-, para justificar y acreditar tal extremo, por lo que han de considerarse incompatibles con el planeamiento y ser objeto de demolición e indemnización con cargo a la comunidad reparcelatoria; d) aún en el supuesto, que se niega, de existencia de un área consolidada, las parcelas adjudicadas deberían cumplir las condiciones señaladas en el artículo 237 del ROGTU, en cuanto a la parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada, que no se respetan; y e) consecuencia de todo lo anterior es la no concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 241 del ROGTU para la imposición de los costes de urbanización a propietarios de edificaciones consolidadas.

En lo que respecta a las adjudicaciones, señala que: a) la adjudicación que se realiza de las parcelas B3, B6 y B10 resulta improcedente, dado que no contiene el aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho por la aportación de las fincas iniciales nº 4, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17 y 25; b) se opone al coeficiente corrector 0,80 entre el uso residencial y comercial, ya que el estudio de mercado que incluye el Proyecto de Reparcelación fue redactado en septiembre de 2006, cuando ha de venir referido necesariamente al momento en que se inicia la exposición pública de la reparcelación, en octubre de 2009; además, le reprocha "su parcialidad, carencia de justificación e impertinencia", así como "la falta de utilización de fuentes pertinentes -públicas y privadas- objetivas y contrastadas"; c) por el mismo motivo, tampoco puede admitirse el coeficiente corrector de tipología unifamiliar, que se estima en 1,10, con base en la mera afirmación de que "resulta habitual en la mayoría de los instrumentos de planeamiento." Y, abunda en las razones por las que "la estimación final que se contiene en el Anexo complementario de los costes de repercusión y de construcción en tipologías unifamiliar y comercial como el coeficiente ponderador entre los mismos no pueden ser tenidos en consideración debiéndose elaborar un pertinente documento de Estudio de Mercado..."; d) en cuanto a los realojos, deben contemplarse todos los que existan en el área reparcelable, lo que no resulta acreditado por el Agente Urbanizador, ya que se requiere de la práctica de indagaciones sobre el terreno, que no se han llevado a efecto. Igualmente deben garantizarse los realojos a través del Patronato Municipal de la Vivienda; y e) rechaza por inconsistente la determinación de parcela mínima. Además, considera que la regulación de la tipología unifamiliar en hilera está contenida en el capítulo 8º -"Vivienda unifamiliar"- del PGMO, que en su artículo 152 -"Condiciones de la parcelación"-, resuelve la falta de determinación de parcela mínima del PERI, al señalar que las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General serán edificables si su frontal tiene una longitud no inferior a 4,50 metros. De ello extrae la conclusión de que "la parcela inicial 8, de Dª Julia Isidro Torres cumple tales requisitos por lo que al alcanzar parcela mínima no debe excluirse de la Reparcelación".

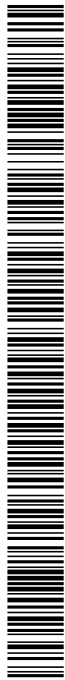


Sobre la Cuenta de Liquidación Provisional, expresa que: a) la cifra asignada para indemnizaciones es incorrecta: su cuantía debe recoger todas las edificaciones, instalaciones, plantaciones, etc. existentes en el área reparcelable por ser incompatibles con la actuación, conforme a lo dispuesto en el artículo 172 de la LUV. Sin embargo, el informe de valoración de Construcciones Indemnizables que incluye el Proyecto no cumple este requisito, no se ha elaborado a la fecha de inicio del expediente reparcelatorio, ni consta la visita a la integridad de dichas edificaciones, instalaciones y plantaciones; la consecuencia de todo ello es la "imposibilidad de determinar el valor de reposición por parte del Agente Urbanizador". Considera que no es admisible la atribución gratuita de superficies construidas inciertas, ni la utilización de un Módulo Básico de la Construcción de 546,25 € por metro cuadrado construido, dado que no se corresponde con el valor real de ejecución; b) aporta un informe realizado por una "Sociedad de Tasación Homologada", que, partiendo de la visita física a la integridad de las edificaciones, instalaciones, y plantaciones, y basándose en una "metodología pertinente a efectos de tasación inmobiliaria", establece en la cantidad de 146.570,88 euros la indemnización correspondiente a las fincas iniciales nº 9, 10, 11 y 13, a los que hay que adicionar otros 81.900 € referidos a los 180 m2 construidos de las fincas iniciales nº 4 y 25; c) se opone a la indemnización que se reconoce, por importe de 23.897,25 €, por la constitución de una servidumbre por tenencia y mantenimiento de un centro de transformación de energía eléctrica en la finca resultante A2; puesto que, en su opinión, no tiene ningún respaldo jurídico en los artículos 173 de la LUV y 403 y 415 del ROGTU. Alternativamente, propone que la superficie ocupada por el centro de transformación se contemple como equipamiento local con destino a ser cedido a la entidad suministradora de electricidad; y d) se sigue oponiendo a que los propietarios de las fincas afectadas por el desdoblamiento de la Avda. de Novelda sean los titulares de los aprovechamientos urbanísticos de las mismas, ya que las citadas franjas de terrenos son un bien demanial desde hace más de veinte años porque dejaron de ser propiedad de los titulares cedentes y no generan aprovechamiento a favor de la Administración, al haber sido adquiridos de forma gratuita.

En el apartado de valoraciones, la compareciente impugna expresamente el contenido del epígrafe con el mismo nombre del Proyecto de Reparcelación, más concretamente, el valor del metro cuadrado de suelo y el valor medio del aprovechamiento del suelo, fijados en 563,43 €/m² y 875,66 €/UDA, respectivamente, según el contenido del Anexo 2, que considera contradictorio con los valores del Anexo 3. Califica ambos Anejos de viciados de defectuosa motivación, lo que le coloca en una situación de indefensión.

También, propone que la parcela inicial nº 8 no se excluya de la Reparcelación, debiendo ser considerada como mínima.

Por último, en el apartado denominado "PAGO O CONSIGNACION COMPENSACIONES EN DINERO" denuncia el incumplimiento del artículo 415.5 del ROGTU, según el cual, el pago o consignación de compensaciones en dinero a quienes resulten acreedores netos en la cuenta de liquidación provisional será condición previa para la expedición por el Secretario de la Certificación del Acuerdo aprobatorio del Proyecto de



Reparcelación, indicando que en la resolución impugnada nada se resuelve sobre este requisito.

Con base en todos estos motivos, solicita que se revoque el acuerdo impugnado.

3. De los recursos señalados, se ha dado audiencia a la Agrupación de Interés Urbanístico, en su condición de Agente Urbanizador, que ha adjuntado a su instancia de 30 de mayo de 2016 (E2016029593) el Informe correspondiente.

A su vez, el Departamento Técnico de Gestión Urbanística ha emitido un informe, de fecha 25 de agosto de 2016, en relación con los recursos.

4. A la vista de los informes que se acaban de citar, resultan procedentes las siguientes contestaciones.

4.1. Recurso presentado por Francisca Sala Zarzoso, en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de José Aracil Mira, E2016010360, de 24 de febrero de 2016.

a) La compareciente reconoce la existencia de una doble inmatriculación sobre la finca inicial nº 7. En este caso, el Proyecto de Reparcelación solo puede limitarse a calificar la titularidad de litigiosa. Así viene establecido en el artículo 172.4 de la LUV, que atribuye, además, a los Tribunales ordinarios la facultad de dictar la resolución definitiva de la cuestión.

b) Destaca el hecho de que la compareciente haya presentado la documentación que podría acreditar la existencia de una inquilina una vez aprobada la reparcelación, junto al recurso de reposición, incumpliendo de este modo la obligación de los propietarios de declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, establecida en el artículo 172.3 de la LUV. Además, parte de los recibos de alquiler que acompañan al recurso no corresponden al inmueble situado en la calle Pintor Rodes nº 11, por ejemplo, aquellos en los que se indica como dirección "Calle Pintor Rodes núm. 17".

En cualquier caso, el Planeamiento aprobado y, en consecuencia, el Proyecto de Reparcelación conservan la vivienda en sus condiciones actuales, por tanto, no tienen consecuencias directas sobre la posible inquilina.

c) En lo que respecta a la patrimonialización de la vivienda y a la pretensión de no efectuar cesiones por el suelo ocupado por la misma, en el informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística antes citado se han expuesto los antecedentes más relevantes del desarrollo urbanístico de la zona afectada, exposición cuya transcripción literal interesa para comprender las determinaciones del PERI respecto de las viviendas afectadas y la situación actual de las mismas, por aplicación del Planeamiento y de la legislación aplicable. En concreto, se señala lo siguiente:

La denominada "Cerámica Santo Tomás" se construyó en la primera mitad del siglo XX, a una distancia aproximada de 1.800 metros de donde entonces terminaba la

ciudad (aledaños de la Plaza de Toros) y a unos tres kilómetros del Puerto de Alicante. Y se situó junto a la avenida de Novelda que, prolongándose como carretera, une la ciudad de Alicante con el municipio colindante de San Vicente del Raspeig.

Como consecuencia de esta construcción industrial, aparecieron en su entorno pequeñas viviendas que se adosaron a la industria.

En la segunda cincuentena del siglo pasado se produce en Alicante el fenómeno urbanístico de construcción de grandes núcleos de población infradotados. Y las proximidades de la fábrica se ven rodeadas al Norte por la ampliación de Ciudad Jardín, al Este por la barriada de Virgen del Remedio y al Oeste por la urbanización residencial Los Ángeles. Por el Sur se prevé la infraestructura de la Vía Parque.

Esta edificación y poblamiento de los alrededores de la Cerámica Santo Tomás, cuyo vecindario presionó para su cambio de ubicación, unido al incendio ocurrido en la factoría en 1979, obligaron el cese de la actividad industrial y su traslado. Paralelamente, se produjo un abandono parcial y degradación de las viviendas adosadas a la misma.

A pesar de que el entorno se había urbanizado, en cambio, el interior del sector no disponía de servicios urbanísticos.

El vigente Plan General clasificó el vacío urbano provocado por la desaparición de la "Cerámica Santo Tomás" como suelo urbano, encomendando su desarrollo y ordenación a un Plan Especial de Reforma Interior (en adelante PERI).

Una de las decisiones del PERI, aprobado definitivamente el 3 de febrero de 1989, en cuanto a la red viaria, fue conservar el trazado del grupo de viviendas adosadas existentes en la calle Pintor Rodes, cuyas fachadas eran paralelas a la valla del cerramiento norte de la Cerámica, manteniendo la alineación consolidada en el lado norte de la calle; aunque ampliando la sección de la calle de 9 metros a 15 metros.

En cuanto a la tipología edificatoria, el PERI dispuso en la banda edificable situada al Norte del sector, comprendida entre Pintor Rodes y Ciudad Jardín, la de vivienda unifamiliar adosada en manzana cerrada. Mientras que en la banda situada al Sur, desde Pintor Rodes a Vía Parque, se previó la edificación plurifamiliar en bloque abierto, con uso terciario en planta baja.

Respecto a la gestión del sector, para que su desarrollo fuese más ágil, se dividió éste en cinco unidades de actuación. La unidad nº 2, situada en el extremo noroeste del sector, se delimitó al Sur por la alineación norte de la calle Pintor Rodes, incluyendo en ella las viviendas pero dejando fuera toda la sección de esta calle, quedando esta dentro de la unidad nº 3.

El PERI determinó para el sector un porcentaje de cesión de suelo del 59,48% y, concretamente, para la unidad de actuación nº 2 una cesión del 56,09%.

... actualmente se conservan parte de aquellas viviendas existentes en la calle Pintor Rodes.

El capítulo III Áreas Semiconsolidadas, del Título I de la LUV, artículos 27 al 30, establece que se entiende por áreas semiconsolidadas aquellas ocupadas parcialmente por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta, como es



el caso de las construcciones existentes en los números de policía 7, 9 y 11 de la calle Pintor Rodes.

Concretamente, la construcción situada en la calle Pintor Rodes nº 11 (puerta derecha, mirando de frente) es una vivienda entre medianeras, que no impide la realización de las obras de urbanización de la unidad de ejecución 2 del sector APD/2, tampoco se encuentra sobre suelo destinado a dotaciones públicas (viales o equipamiento) y, además, respeta los usos y tipologías previstos por el planeamiento, el PERI del sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás", por lo que se hace totalmente innecesario su derribo para la urbanización de la unidad de ejecución nº 2.

También, el citado capítulo de la LUV da la potestad al planeamiento de desarrollo del Plan General de que las edificaciones consolidadas puedan ser incluidas en Actuaciones Integradas o, alternativamente, que se prevea para sus parcelas vinculadas el régimen de Actuaciones Aisladas; siendo únicamente obligatorio este segundo tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas. Por consiguiente, al no encontrarse en este supuesto las viviendas de la calle Pintor Rodes, pues son viviendas entre medianeras o en hilera, no existe tal obligación.

Pues bien, como ya se ha expuesto, el planeamiento de desarrollo del sector APD/2, incluyó todas las viviendas existentes en la calle Pintor Rodes en la unidad de actuación nº 2, y propuso como sistema de actuación el de cooperación, por la estructura de la propiedad del suelo. Y el artículo 28 de la LUV establece que la inclusión de las edificaciones consolidadas en Actuaciones Integradas no limita los deberes urbanísticos de su titular.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión de 8 de junio de 2004, aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 del sector APD/2 y adjudicó la condición de urbanizador del PAI a la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2.

El presente recurso de reposición se ha presentado contra la aprobación del proyecto de reparcelación, que adoptó la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2015. Tal y como define la LUV en su artículo 169, la reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento y, por tanto, se tiene que regir por las determinaciones establecidas en el mismo.

Finalmente, es un criterio de adjudicación, establecido en el apartado 9 del artículo 174 de la LUV, que cuando en el área reparcelable estén incluidos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose la propiedad primitiva. Y, según el apartado 13 del mismo artículo 174 de la LUV, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

Por todo lo expuesto, se considera que el titular de la finca inicial nº 7 debe realizar las mismas cesiones de suelo que el resto de titulares de fincas incluidos en el área reparcelable. No obstante, debido a que conserva su propiedad inicial, cuyo derecho inicial es de 66,21 UDA, y el planeamiento determina un aprovechamiento a la parcela resultante B9, coincidente con la finca inicial nº 7, de 167,72 UDA, que se le ha adjudicado a sus titulares, por tanto, le corresponde adquirir la diferencia entre ambos aprovechamientos, es decir, 101,51 UDA (167,72 UDA - 66,21 UDA).

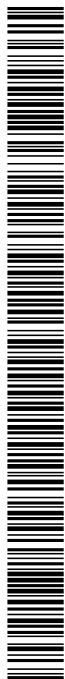
d) Sobre la pretendida falta del derecho a la parcela mínima que alega la recurrente, se aclara que el cumplimiento de la condición de parcela mínima no es exigible a las construcciones consolidadas existentes antes de la aprobación del PERI, de conformidad con sus determinaciones. Y, respecto a la posibilidad de ceder la parte de la parcela no ocupada por la edificación, se señala que "en la parcela resultante B9, que tiene una profundidad de 20,30 metros, existe una vivienda entre medianeras que necesita su patio posterior para continuar siendo habitable, para ventilación e iluminación. A mayor abundamiento, el resto de edificaciones consolidadas colindantes, parcelas adjudicadas B8, B7, B10 y B6, tienen un fondo similar, creando un conjunto continuo regular. Por estos motivos, no se considera oportuno que se ceda la parte de parcela no ocupada por la edificación". Finalmente, tampoco es posible, para no tener exceso de adjudicación, ceder a otras parcelas parte del aprovechamiento asignado, puesto que su reparto es consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas del PERI, que no pueden ser modificadas por la reparcelación.

e) Por último, las circunstancias personales alegadas sobre la inviabilidad económica de adquirir un exceso de aprovechamiento para conservar la vivienda, obligan a recordar la posibilidad de conferir a la propiedad un aplazamiento en el pago del saldo resultante de la cuenta de liquidación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 181. 4 de LUV, en concordancia con el artículo 429 del ROGTU, "Aplazamiento de cuotas por insuficiencia financiera y patrimonial del propietario", cuyas determinaciones habrán de ser tenidas en cuenta por el Urbanizador, en el caso de que se cumplan los requisitos establecidos.

4.2. Recurso presentado por la mercantil Construcciones Triguero Hermanos S.L., representada por Adrián Triguero Martínez, registro de entrada nº E2016013431, de 10 de marzo de 2016.

La mercantil reitera gran parte del contenido de los numerosos escritos que ha presentado a lo largo de la tramitación del expediente, los cuales ya han sido contestados por el Ayuntamiento en las fases procedimentales oportunas, de modo que, considerando que no se aportan en este momento nuevos argumentos, damos por reproducidas las anteriores contestaciones, abundando, no obstante, en los siguientes aspectos:

1. Las determinaciones contenidas en el Título V Capítulo 8º, VIVIENDA UNIFAMILIAR (CLAVE VU) de las Normas Urbanísticas del PGMO (en lo sucesivo, NN. UU.) son aplicables únicamente al suelo con calificación urbanística de vivienda unifamiliar en el propio Plan General, clave VU, por lo que no resultan de aplicación a las parcelas resultantes de la reparcelación, que están sometidas a la Ordenanza reguladora del Sector APD/2, contenida en el PERI aprobado.
2. Asimismo, las condiciones de la vivienda y de los edificios destinados a vivienda fijadas en los artículos 91 y 92 de las NN. UU. sólo son aplicables a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos residenciales, tal como se recoge en el artículo 90 de las NN. UU., condiciones estas que no cumplen las viviendas a las que se refiere la mercantil compareciente, construidas durante los años



40 del siglo XX, es decir, con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General de 1987.

3. Sobre la falta de justificación de la compatibilidad de las edificaciones con la ordenación propuesta -debida, según la alegante, a una supuesta ausencia de actividad del Urbanizador o del Ayuntamiento- y sobre la pretensión de que tales edificaciones sean demolidas e indemnizadas con cargo a la comunidad reparcelatoria, el informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística señala lo siguiente:

... en la calle Pintor Rodes existen ocho edificaciones (números de policía 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 y 25), pero el proyecto de reparcelación únicamente conserva tres de ellas, las existentes en los números de policía 7 (fincas iniciales nº 4 y 25), 9 (finca inicial nº 5) y 11 (fincas iniciales 6 y 7); y, por el contrario, las cinco restantes sí que se afectan a su derribo, por ser incompatibles con el planeamiento.

En lo referente a la afirmación de que no se ha visitado el interior de las construcciones existentes, conviene recordarle al compareciente que en conversación telefónica mantenida con el propio Adrián Triguero en fecha 3 de marzo de 2014, él mismo nos facilitó una persona de contacto en Alicante que nos permitió la visita a las viviendas de su propiedad el día 7 del mismo mes y año. En la citada visita el técnico que suscribe elaboró un detallado reportaje fotográfico tanto del exterior como del interior de las viviendas, que ha servido de soporte gráfico en la redacción de los informes emitidos al respecto.

Así, las edificaciones existentes en los números 7, 9 y 11 de la calle Pintor Rodes no impiden la realización de las obras de urbanización de la unidad de ejecución 2, ni se encuentran sobre suelo destinado a dotaciones públicas (viales o equipamiento) y, además, respetan los usos previstos por el planeamiento.

Como consecuencia de todo lo anterior, es totalmente innecesario el derribo de las edificaciones existentes en los números 7, 9 y 11 de la calle Pintor Rodes, correspondientes con las fincas iniciales nº 4, 25, 5, 6 y 7, y con las resultantes B6, B10, B7, B8 y B9. Y en aplicación del criterio de adjudicación determinado en el artículo 174.9 de la LUV, estos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, no han sido objeto de nueva adjudicación, conservándose la propiedad primitiva.

Se indica, además, que en el expediente existen cuatro informes técnicos, redactados por el mismo Departamento, respecto a la compatibilidad de las edificaciones existentes con el planeamiento urbanístico, entre otras cuestiones; son los emitidos en las siguiente fechas: 10/06/2010, 24/01/2012, 26/03/2014 y 04/12/2015.

4. La remisión de la mercantil al artículo 237 del ROGTU no resulta procedente, ya que el concepto de "parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada" definido en el mismo está referido al artículo 29 de la LUV, que, a su vez, remite al régimen de actuaciones aisladas. Por ello, no es aplicable al



caso presente, debido a que la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector APD/2 está sujeta al régimen de las actuaciones integradas, específicamente regulado en el artículo 28 de la LUV y desarrollado en los artículos 239 a 243 del ROGTU.

5. Se recuerda que los propietarios de las edificaciones existentes en la Unidad de Ejecución nº 2 con frente a la calle Pintor Rodes no contribuyeron a la implantación de los servicios urbanísticos actuales, los cuales fueron costeados por la comunidad reparcelatoria de la nº 3. Por tanto, no procede la solicitada exoneración de los costes de urbanización, al no concurrir la situación contemplada en el artículo 240.4 del ROGTU. Por otro lado, el PERI beneficia a los inmuebles existentes con un aumento de aprovechamiento, de modo que mientras actualmente tienen una planta de altura, el Plan permite dos más ático. En consecuencia, procede imponer los costes de urbanización a sus propietarios, de acuerdo con los artículos 28.4 de la LUV y 241 del ROGTU.
6. Frente a la dura crítica que contiene el recurso de reposición del estudio de mercado, en el Informe municipal se aclara que "el Urbanizador rectificó los anexos al proyecto de reparcelación denominados "Estudio de mercado" y "Anexo complementario de corrección y actualización del estudio de mercado" conforme a las consideraciones incluidas en anteriores Informes técnicos de este departamento y que los coeficientes de ponderación según uso han sido justificados conforme a la normativa vigente.

Igualmente, el valor de repercusión del suelo y el valor del aprovechamiento urbanístico han quedado justificados conforme a la normativa, en el anexo "Tasación de terrenos-por el método residual estático".

7. Los reproches sobre la falta de determinación de los realojos que se precisan también resultan infundados, lo que se deduce de la simple lectura del apartado 19 del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, en el que se aborda de manera concreta y específica esta cuestión, sobre la que se destaca el contenido del propio Proyecto, que incluye un apartado dedicado a la determinación de las personas que cuentan con este derecho, complementado con la información adicional recabada por el Ayuntamiento (informes del Departamento de Estadística municipal y de la Unidad de Disciplina Urbanística de la Policía Local, y Nota Informativa del Registro de la Propiedad), y con la concreción de las condiciones de realojo que el acuerdo obliga a incluir en el Proyecto de Reparcelación.
8. Igual de injustificadas resultan las apreciaciones de la recurrente sobre la inconsistencia en la determinación de la parcela mínima, ya que, las condiciones de parcelación contenidas en el artículo 152 de las NN. UU. del Plan General no son de aplicación al Sector APD/2, sino al ámbito delimitado en el Plano de Calificación de Suelo del Plan General con la clave VU, según establece el artículo 151 de las NN. UU. En el caso presente, "la configuración de parcela mínima se ha justificado técnicamente en el apartado de la Memoria 4.4.- Configuración de la parcela mínima- del Proyecto de Reparcelación,



teniendo en cuenta los parámetros edificables propios de la zona, adaptándolos a la realidad física del ámbito y a las manzanas de la ordenación urbanística."

9. Como se ha dicho, la mercantil Construcciones Triguero Hermanos S.L., considera incorrecta la cuantía de las indemnizaciones previstas, y aporta un informe de valoración realizado por una "Sociedad de Tasación Homologada". Pero, esta valoración particular incluye indebidamente las construcciones existentes en las fincas iniciales nº 4 y 25, que no son objeto de indemnización por no ser incompatibles con el planeamiento; de modo que, según el Informe municipal, si tenemos en cuenta únicamente en las construcciones incompatibles, "la divergencia en la cuantía indemnizatoria de las fincas iniciales nº 9, 10, 11 y 13 supone una discrepancia de tan solo el 4,89%, ya que el proyecto de reparcelación las valora en 139.731,27 € frente a los 146.670,88 € solicitado por el propietario, es decir, una diferencia entre ambas de únicamente 6.839,61 €. Considerándose un rango de divergencia totalmente admisible y aceptable entre tasaciones realizadas por técnicos distintos."

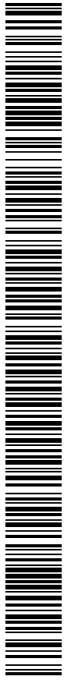
Por otro lado, se observa que la divergencia en el importe de la indemnización proviene, principalmente, de la diferencia entre las superficies consideradas de las construcciones: 402 m² construidos, según la tasación particular -superficie catastral-, y 389,39 m² construidos, según el Urbanizador -medición real-. A lo que se añade que, de acuerdo con la normativa vigente, prevalecen las medidas reales y actualizadas sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad (artículos 164.4 y 172.1 de la LUV). Por consiguiente, debe aceptarse la medición del Urbanizador.

Sobre la oposición de la compareciente al módulo básico de construcción (MBC) aplicado, "se pone de relieve que el coste unitario de construcción depreciado utilizado en la tasación presentada por la propiedad de 353,78 €/m²c, obtenido de la operación matemática: 455 €/m² x (1+0,21) x (1+0,19) x (1-0,46), es ligeramente inferior al empleado por el Urbanizador, de 354,29 €/m²c (475 €/m² x 1,15 x (1+0,19+0,22) x 0,46).

Los coeficientes de antigüedad de la construcción, de estado de conservación y de depreciación funcional o inadecuación aplicados en el proyecto de reparcelación, que se tramita, han sido corroborados por el técnico que suscribe, basándose, entre otros medios, en su visita realizada al interior de los inmuebles el 7 de marzo de 2014, atendiendo al ofrecimiento del compareciente."

Concluye el informe técnico municipal, señalando que "la tasación de las indemnizaciones que corresponden a los elementos incompatibles con la actuación, incluida como anexo nº 3 en el tomo II del Proyecto de Reparcelación, ha sido realizada con rigor conforme la normativa vigente en la materia, y no habiendo sido desvirtuada por el compareciente."

10. En cuanto a la indemnización que se reconoce (23.897,25 €), por la constitución de una servidumbre para la instalación y el mantenimiento de un



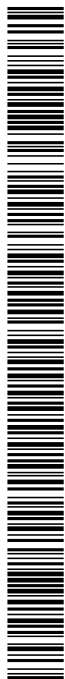
centro de transformación de energía eléctrica en la finca resultante A2, a la que la mercantil también se opone, se puntualiza que la citada servidumbre sí que supone un supuesto indemnizatorio, recogido en el artículo 35.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008.

11. Los terrenos afectados por la obra de desdoblamiento de la avenida de Novelda, que, a juicio de la compareciente, no generan aprovechamiento, se han considerado en el Proyecto de Reparcelación propiedad de quienes con este carácter constan en los Registros de la Propiedad de Alicante números ocho y tres. Además, estos terrenos sí generan aprovechamiento, que no adquiere la Administración, sino sus propietarios originales. "Esto queda justificado por que el expediente de desdoblamiento de la avenida de Novelda se inició como un procedimiento de expropiación (enero de 1989), pero nunca llegó a traducirse en justiprecio económico. Así, en aquella fecha ya existía la delimitación del sector y de su unidad de ejecución nº 2, supeditando a los propietarios incluidos en la misma al futuro reparto equitativo de derechos que acontece ahora. En consecuencia, la cesión de terrenos no se llegó a formalizar, ni se transmitió aprovechamiento alguno a favor de la Administración, desprendiéndose una suerte de reserva implícita de aprovechamiento, y permaneciendo inalterables las fincas afectadas en el Registro de la Propiedad, donde no se inscribió cesión alguna.

Así, las obras de desdoblamiento de la avenida de Novelda solo han supuesto un anticipo de las obras de urbanización de la unidad de ejecución nº 2."

12. El Anexo nº 2 al Proyecto de Reparcelación, tan criticado por Construcciones Triguero Hermanos S.L., denominado "Tasación de terrenos - por el método Residual Estático", fue rectificado conforme a las consideraciones contenidas en anteriores informes técnicos del Departamento de Gestión Urbanística, por lo que "el valor del aprovechamiento urbanístico y del metro cuadrado de suelo han sido obtenidos justificadamente conforme a la normativa."
13. Por último, tampoco se ajusta a la realidad la afirmación sobre el pretendido incumplimiento del artículo 415.5 del ROGTU, según el cual, el pago o consignación de compensaciones en dinero a quienes resulten acreedores netos será condición previa para la expedición por el Secretario de la certificación del Acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, puesto que el certificado en cuestión es el que ha de expedirse cuando el acuerdo de aprobación del Proyecto adquiera firmeza, como condición necesaria para la inscripción del resultado de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, y ese documento aún no ha sido emitido.

Es competente para contestar los recursos de reposición, la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el artículo 127.1 apartado d), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local; y el artículo 116 de la



Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Como consecuencia de lo expuesto, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes acuerdos:

Primero. Desestimar los recursos de reposición interpuestos por Francisca Sala Zarzoso, en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de José Aracil Mira, E2016010360, de 24 de febrero de 2016, y por la mercantil Construcciones Triguero Hermanos S.L., representada por Adrián Triguero Martínez, E2016013431, de 10 de marzo de 2016, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en la sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2015, de aprobación del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector APD/2, "Cerámica Santo Tomás", del PGMO, presentado por el Agente Urbanizador, la Agrupación de Interés Urbanístico, por las razones expuestas en la parte expositiva anterior.

Segundo. Notificar los acuerdos precedentes a los interesados que han presentado los recursos de reposición y al Urbanizador."

Y para que así conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alicante, a veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis.

Vº Bº.
El Alcalde

Gabriel Echavarrí Fernández

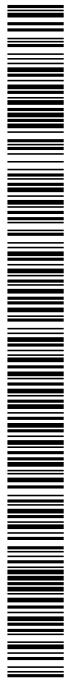


La Concejala-Secretaría

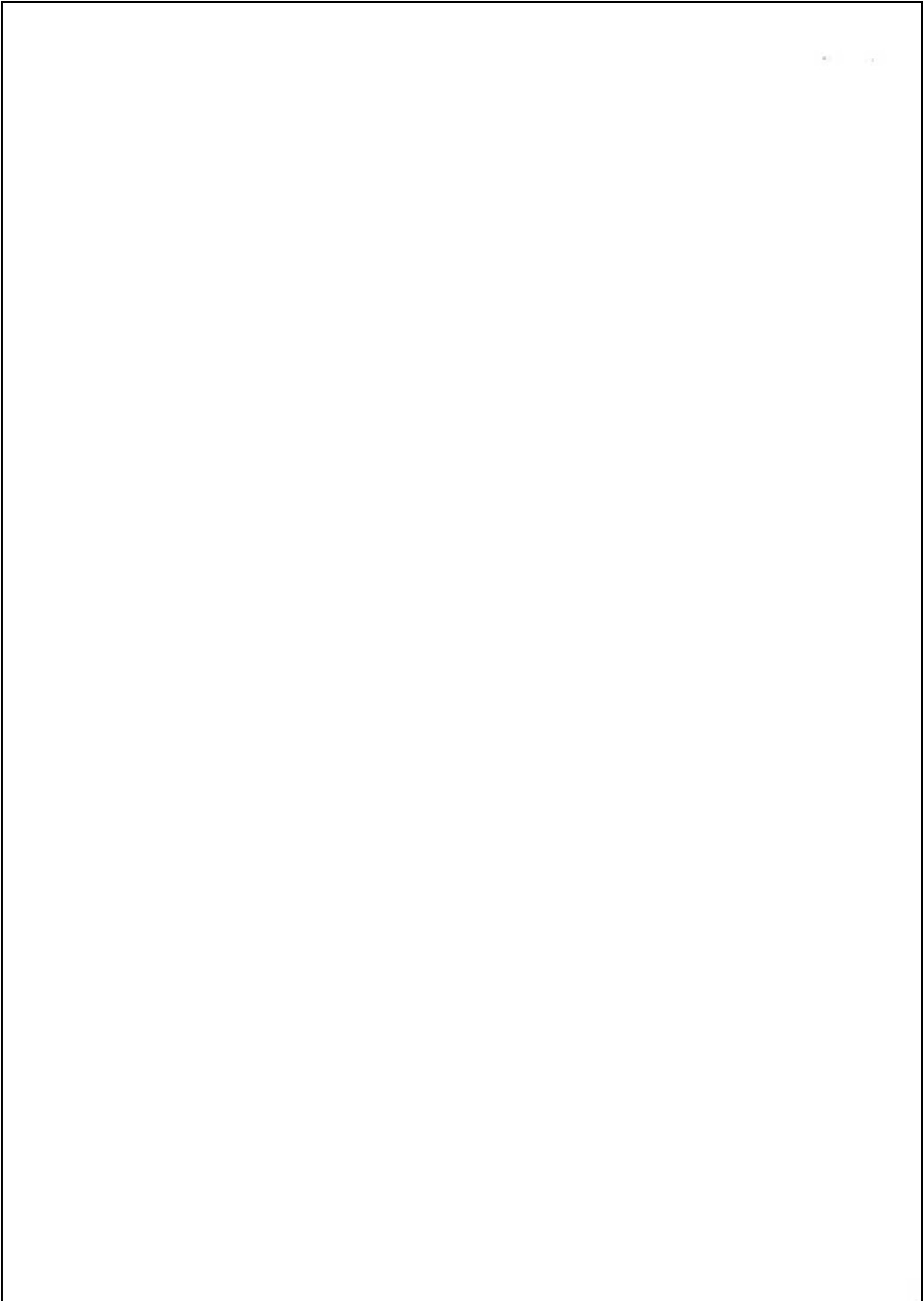

Sofía Morales Garrido

Código Seguro de Verificación: 4c5278a4-e203-4336-b123-bc30edf7655b
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2016_6454927
Fecha de impresión: 09/05/2018 09:30:17
Página 14 de 14

FIRMAS
Ninguna firma aplicada



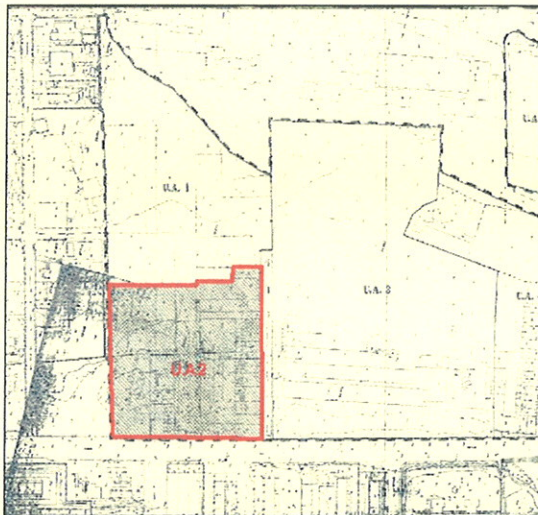
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Alicante.



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DE LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN Nº 2 DEL P.E.R.I.
SECTOR "CERÁMICA SANTO TOMAS"
APD/2**

PROPOSICIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

P.G.O.U DE ALICANTE



Promotor

**" AGRUPACIÓN DE APROBADO DEFINITIVAMENTE POR
URBANÍSTICO U.A. Nº 2 DEL el Pleno del Excmo. Ayunta-
P.E.R.I. SECTOR CERÁMICA miento en sesión de 08 JUN. 2004
SANTO TOMÁS APD/2
P.G.O.U. DE ALICANTE**



SECRETARIO GENERAL,

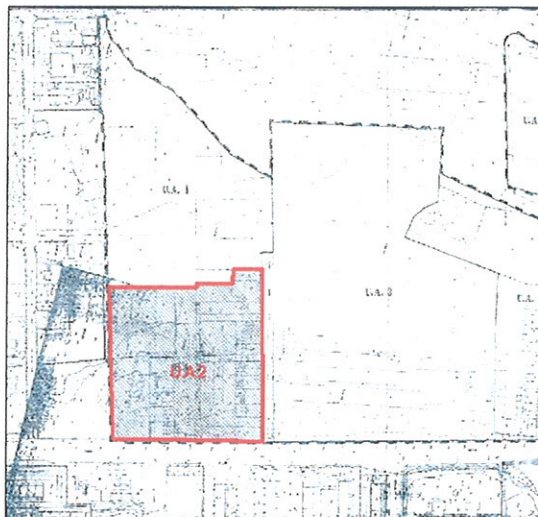
PEREZ SEGURA ASOCIADOS

GABINETE DE GESTIÓN URBANÍSTICA Fdo.: Carlos Arceaga Castaño

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DE LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN N° 2 DEL P.E.R.I.
SECTOR "CERÁMICA SANTO TOMAS"
APD/2**

PROPOSICIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

P.G.O.U DE ALICANTE



Promotor

**" AGRUPACIÓN DE INTERÉS
URBANÍSTICO U.A. N° 2 DEL
P.E.R.I. SECTOR CERÁMICA
SANTO TOMÁS APD/2 DEL
P.G.O.U. DE ALICANTE "**



PEREZ SEGURA ASOCIADOS
GABINETE DE GESTIÓN URBANÍSTICA

TEXTO REFUNDIDO INCORPORANDO LAS OBSERVACIONES DE LOS INFORMES DEL DEPARTAMENTO TÉCNICO DE OBRAS Y PROYECTOS DE FECHA 8 DE MAYO DE 2003; Y DEL DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA-SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE FECHA 11 DE NOVIEMBRE DE 2003.

NOVIEMBRE, 2003

INDICE

1999/0052-12

I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

II.- ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

III.-DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ARTICULO 29.9 DE LA LRAU.

- A. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.
- B. ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO. RETRIBUCIÓN MEDIANTE SOLARES.
 - 1. **Valor del suelo.**
 - 2. **Porcentaje de retribución del Urbanizador.**
- C. ALTERNATIVA DE PAGO EN METÁLICO.
- D. OTROS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.
- E. CONCLUSIÓN. RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.

IV.- INCIDENCIA ECONOMICA DE OTROS COMPROMISOS

- A. GARANTÍAS.
- B. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.
 - 1. **Presentación de Proyectos.**
 - 2. **Ejecución de las obras de urbanización.**

V.- CONVENIO CON LA ADMINISTRACION.

VI.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.

ANEXOS

- A.- MODELO DE CONVENIO A SUSCRIBIR CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

I. CONSIDERACIONES GENERALES

Determina la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, que una vez se ha cumplido el plazo de información al público previsto en el artículo 46, de 20 días, se presentará la Proposición económica-financiera en la que el aspirante a ser adjudicatario del Programa de Actuación Integrada, y en todo caso el proponente del mismo, deberá presentar la plica donde expone todos los requisitos necesarios para que se proceda a la adjudicación, y que deberá reunir como mínimo la documentación a que se refiere el artículo 32.D).

Esta Proposición económica-financiera de conformidad con los artículos 48.2 y 46 apartados 2, 4 y 5 en relación con el Art. 32.D) de LRAU, se presenta en plica cerrada en el plazo señalado en el Art. 46.4 de LRAU, es decir, durante los cinco días hábiles siguientes a la expiración del período de información pública.

Consiste la proposición económica-financiera en un documento comprensivo de los siguientes aspectos:

- 1º) Desarrollo de las previsiones del artículo 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados -si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.
- 2º) Estimación, siquiera preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.
- 3º) Proporción o parte de los solares resultante de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gasto de gestión.

4º) Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir al Urbanizador para edificar -con fines de interés social- los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición.

Todos estos aspectos son expuestos con el grado de concreción necesario en la presente Proposición Económica-Financiera, haciendo así referencia tanto a la retribución del Urbanizador -en el caso de que la retribución se realice mediante solares resultantes- así como a los plazos de ejecución de las obras y acompañando en el Anexo el modelo de Convenio que servirán de Bases para las relaciones entre el Urbanizador y la Administración.

II.-ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN. ART.32.D).2 LRAU.

Los costes de urbanización previstos en el Programa para el desarrollo de Unidad de Actuación nº 2 del P.E.R.I. Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de ALICANTE se configuran a partir de los datos marcados en la propia Alternativa Técnica de Programa y en el Proyecto de Urbanización de dicha Unidad, incluyéndose entre los mismos el importe de los gastos de urbanización, como señala el art. 155.1.c) del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, y la retribución al urbanizador que se señala en el siguiente apartado.

En relación con los mismos, el URBANIZADOR se compromete a asumir la Alternativa Técnica de Programa presentada por él mismo, en las cantidades que a continuación se reflejan:

CUADRO BASICO DE COSTES DE URBANIZACION Y DE
RETRIBUCION AL URBANIZADOR.

PRESUPUESTO TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 2.

		Enero 2000 PTS.	Junio 2003 €
1	Red viaria y señalización	16.324.665 Pts.	98.116,53 €
2	Red de saneamiento	3.461.207 Pts.	21.134,95 €
3	Red de telefonía	1.517.659 Pts.	9.122,98 €
4	Red de agua potable y riego	7.325.574 Pts.	44.030,14 €
5	Red de M.T. y C.T.	4.731.062 Pts.	34.444,38 €
6	Red de Baja Tensión	3.523.688 Pts.	21.177,79 €
7	Red de alumbrado público	3.513.890 Pts.	21.118,90 €
8	Seguridad y salud	2.580.686 Pts.	15.510,61 €
9	Control de calidad	411.000 Pts.	2.470,06 €
10	Red de gas	No se presupuesta	31.092,87 €
	P.E.M.	43.389.431 Pts.	298.219,21 €
	G.G. 12%+B.I. 5% P.E.C.	50.765.635 pts.	348.916,48 €
	I.V.A. 16% P.G.L.	58.888.137 pts.	404.743,12 €

Asciende el presupuesto global de licitación de la obras de urbanización de la Unidad de Actuación número 2 del PERI Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2 del P.G.O.U. de Alicante a la mencionada cantidad de CUATROCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON DOCE CENTIMOS.

III.- DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ARTICULO 29.9 LRAU.

A. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

El nuevo régimen previsto por la LRAU, lejos de atribuir toda capacidad de decisión y gestión al Urbanizador, propicia que en el desarrollo de los Programas -en lo concerniente al aspecto económico- se concierte, expresa o tácitamente, con los propietarios incluidos en la Unidad.

Como ya se expuso en el documento del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Actuación n.º 2 del P.E.R.I. Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de ALICANTE, estas relaciones se catalogan del modo siguiente:

- A) El Urbanizador de una Actuación Integrada debe soportar los costes de la urbanización en la medida en que le sean compensados retribuyéndole en terrenos edificables. Los costes no compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.*

- B) Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber, que el propietario:*
 - 1.º Contribuya proporcionadamente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que el regulado en el ordinal siguiente, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.*

 - 2.º Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de urbanización garantizando esta deuda.*

B. ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO. RETRIBUCIÓN MEDIANTE SOLARES.

De conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, se opta por el URBANIZADOR, la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Actuación del P.E.R.I. Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, **con carácter subsidiario por la alternativa** de la retribución del urbanizador con parte de los solares resultantes de la actuación.

Así, los propietarios podrán contribuir proporcionadamente a las cargas de la urbanización aportando su primitivo terreno, en los términos que se establezcan en el Proyecto de Reparcelación, y recibiendo, a cambio, parcelas edificables ya urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

Para ello, se establece un plazo improrrogable de diez días a contar desde la publicación de la aprobación del Proyecto de Urbanización, ello conforme a lo previsto en el Art. 71.3 y siguientes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, dentro del cual los propietarios que optasen por pagar en metálico su cuota de urbanización, deberán notificarlo al Urbanizador y al Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

A este respecto son costes incluidos en el Programa -de conformidad con el artículo 67 de la LRAU y 155 y 166 del R.D.L. 1/92, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

- a) El coste de urbanización estimado en la adjudicación con cuantos conceptos lleva aparejado legalmente, beneficio y gastos de gestión.
- b) Los gastos de proyectos y entre ellos el de reparcelación y urbanización.
- c) Las obras de rehabilitación que, en su caso, sean necesarias.

- d) Indemnizaciones que procedan por demoliciones y similares.
- e) Gastos de Registros y Notarías, anuncios, tasas, etc...
- f) Las inversiones que se produzcan excepcionalmente al amparo del artículo 30.2 de la LRAU.
- g) Por el contrario, en dichos conceptos no se incluyen los gastos que se deriven, en su caso, de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas, los cuales serán soportados por la Propiedad o aquellos gastos que pudieran derivarse de los mecanismos administrativos sustitutorios por el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Propiedad.

Tampoco están incluidos los impuestos derivados de las operaciones en pago de la actividad del Urbanizador, IVA o, en su caso, impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que serán soportados por la Propiedad y recargados en las cuotas de urbanización en la cuantía que legalmente sean aplicables.

1. Valor del suelo incluido en el ámbito del Sector APD/2 Unidad de Actuación n.º 2.

Se ha procedido a desarrollar este apartado de conformidad con los criterios de valoración contenidos en la Ley 6/98, de Régimen del Suelo y Valoraciones. Dado que los valores existentes en la Ponencia de Valores no se ajustan a la realidad, se ha optado por utilizar el método comparativo de mercado teniendo como valor de las últimas adquisiciones realizadas el actual 48,08.- euros/metro cuadrado (8.000 ptas.) bruto o inicial,

Suelo Bruto Polígono =	12.942 m ²
Valor unitario suelo bruto Polígono =	48,08 €
Valor total suelo bruto Polígono =	622.263,89 €

2. Porcentaje de retribución del Urbanizador.

Una vez determinado el valor del suelo, considerando este factor como esencial a la hora de fijar el porcentaje de retribución en especie del Urbanizador, repercutiremos sobre éste los costes de urbanización –que se determinan en el apartado siguiente– resultando finalmente un porcentaje de retribución del 49,70%. Esto es, por cada 100 m² de suelo edificable neto, el propietario que opte por el pago en especie deberá retribuir al Urbanizador con 49,70 m² de suelo edificable. Así tenemos:

RELACION COSTES DE URBANIZACION - VALOR DEL SUELO	
VALOR DEL SUELO	622.263,89 €
CARGAS DE URBANIZACION	614.966,54 €
RELACION O COEFICIENTE DE CAMBIO DE SUELO	49,70%

VALORES NETOS (VALOR SUELO MENOS COSTE URBANIZACION)	
REPERCUSION URBANIZACION SOBRE SUPERF. EDIFICABLE (5.683 m ²)	108,21 €
REPERCUSION URBANIZACION SOBRE EDIFICABILIDAD (8.550 m ² t)	71,93 €
REPERCUSION URBANIZACION SOBRE SUPERF. BRUTA POLÍGONO (12.942 m ²)	47,52 €

C. ALTERNATIVA PAGO EN METÁLICO.

Sin perjuicio de lo expuesto, el Urbanizador **opta en primer lugar, y como preferente, por la alternativa** señalada en el apartado B.2 del artículo 29.9 de la LRAU, **relativa al pago en metálico** de los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación n.º 2 del P.E.R.I. Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

Es decir, porque los propietarios contribuyan proporcionalmente a las cargas de urbanización en metálico, incluidos los gastos del Programa, en los porcentajes y cuotas que se señalan en cada una de las fincas resultantes en el Proyecto de Reparcelación, así como en la Cuenta de Liquidación Provisional, garantizando esta deuda en la forma que determine el Ayuntamiento, si así lo estima conveniente, de conformidad con las disposiciones al respecto de la LRAU.

Estos gastos se estructuran del siguiente modo:

RETRIBUCION DEL URBANIZADOR EN EL SUPUESTO DE PAGO EN METALICO

• Presupuesto Ejecución por contrata (PEM +GG + BI contratista)...	348.916,48 €
• Gastos técnicos (Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, Proyecto y estudio Seguridad e Higiene, dirección de Obra y Mantenimiento)...	59.967,40 €
• Gastos por indemnizaciones por demoliciones. ¹	163.551,66 €
• Notaria y Registros, Administración y contabilidad ¹ .	12.020,24 €
• Gastos generales y beneficio del Urbanizador (10% sobre contrata)	30.510,76 €
• Total costes de urbanización....	614.966,54 €
• I.V.A.16% sobre presupuesto contrata (excluido Gastos de notaría y Registros, Administración y Contabilidad a justificar.	96.471,41 €
• TOTAL RETRIBUCION URBANIZADOR....	711.437,95 €

¹ Gastos a justificar.

Del Presupuesto de Ejecución por Contrata –P.E.C.–, señalado en 348.916,48 €, seguidamente se desglosan las partidas referidas a obra civil y las correspondientes a las líneas de media, baja y centros de transformación proyectados incluso obra civil, para las que el Urbanizador tiene derecho a reintegro de los costes generados. Este reintegro de costes se materializará mediante Convenio de Cesión de las Instalaciones a suscribir por aquel y la compañía suministradora, por lo que el costo por imputar a los propietarios que retribuyeren a la empresa urbanizadora disminuiría en la proporción equivalente. La cantidad a reintegrar a los propietarios se reflejará en la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación.

DESGLOSE DEL P.E.C.	Euros
Obra civil	216.390,43
Red de agua potable y riego	40.286,90
Red de Gas	31.068,24
Centros de Transformación	20.521,31
Media Tensión	6.008,94
Baja Tensión	13.059,90
Alumbrado Público	21.580,76
TOTAL	348.916,48

Como los propietarios retribuyen en metálico la labor urbanizadora, deberán observarse las reglas prescritas en el artículo 72 de la LRAU que, entre otras que recoge el contenido del precepto al que nos remitimos, destacamos:

- a) La aprobación e imposición de las cuotas por el Ayuntamiento de Alicante. En su momento se acompañará el desglose de las partidas que afectan a cada finca y su aceptación en Asamblea General de los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Actuación n.º 2 del P.E.R.I. Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.
- b) La reclamación del pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, si así fuese solicitado por el Urbanizador, para el supuesto que el Urbanizador renuncie al Aval

bancario. En su momento se adjuntará el calendario de ingresos y pagos que ha aprobado la Asamblea General de la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Actuación n ° 2 del P.E.R.I. Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

- c) La exigencia del desembolso inmediato de las compensaciones reguladas en el artículo 70.E)
- d) La afección de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, como carga real constatable en el Registro de la Propiedad.
- e) La ejecución forzosa a través del Ayuntamiento, en beneficio del Urbanizador, de las cuotas impagadas, a través del procedimiento de apremio.

D. OTROS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

- a) Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, pueden renunciar a ello si piden -mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa- la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo aprobatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente, según lo prevenido en el apartado C del citado art.29.9 LRAU.

E. CONCLUSION. RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.

A tenor del cuadro anteriormente expuesto, y de acuerdo con lo expuesto en el apartado de la presente propuesta, la retribución del Urbanizador consistirá en:

- a) **En el supuesto del pago en suelo:** el porcentaje que resulta del apartado III. B) del presente documento. En este caso, por cada 100 m² de suelo edificable neto, el propietario que opte por el pago en especie deberá retribuir al Urbanizador con 49,70 m² de suelo edificable.
- b) **En el supuesto de pago en metálico:** la cantidad equivalente a la participación proporcional en los gastos de urbanización, según la cuota asignada en el Proyecto de Reparcelación, y el desglose que se ha repartido entre las distintas fincas. Dicho porcentaje de participación se efectuará sobre la cantidad de 614.966,54 €, añadiéndose a la cuota resultante el I.V.A. correspondiente, de conformidad con el cuadro expuesto en el apartado III.C del presente documento.

IV. INCIDENCIA ECONÓMICA DE OTROS COMPROMISOS. ARTICULO 32.D).4º.

A. GARANTÍAS.

La Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Actuación n º 2 del P.E.R.I. Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, con posterioridad a la adjudicación del Programa y, previamente a la firma del Convenio con la Administración, acompañará en hábil plazo el aval correspondiente al 7% de los costes de urbanización que se han indicado.

B. PLAZOS DE EJECUCION DEL PROGRAMA.

1. Presentación de proyectos.

El Proyecto de Urbanización ha sido formulado junto al Programa. El Proyecto de Reparcelación Forzosa se presentará dentro del plazo de dos meses desde la notificación del acuerdo municipal de aprobación y adjudicación del Programa a la Agrupación de Interés Urbanístico.

2. Ejecución de las obras de urbanización.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será no superior a 12 meses, de acuerdo con las etapas o fases que se determinen en el plano adjunto. Dichas fases se separan en dos ejecuciones independientes; la primera, que comprende un coste de contrata del 80% del ofertado, se ejecutará en el plazo de 9 meses; la segunda, se ejecutará en el plazo de 3 meses (restante 20%), salvo que fuese posible su realización conjunta, en cuyo supuesto se establece un plazo total de 9 meses. El motivo de determinar dos fases diferenciadas obedece a la necesidad de demoler las viviendas existentes que afectan a un futuro vial, así como a las actuaciones de desalojo que deba realizar el Ayuntamiento (que evidentemente retrasarían la ejecución de la segunda fase). Las obras de urbanización

se iniciarán el plazo de un mes desde la probación de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, ó incluso antes si ello fuere posible.

V. CONVENIO CON LA ADMINISTRACION.

En previsión de lo contemplado en el artículo 32.C) de la LRAU se acompaña borrador de Convenio Regulador de la adjudicación del Programa.

A estos efectos se acompaña, junto a la Proposición Económica Financiera a que se refiere el artículo 32.D) de la LRAU una propuesta de Convenio a suscribir entre la Administración y el Urbanizador, en el que se sentarán las obligaciones y deberes de este último y la función de la Administración. En todo caso, el Convenio a suscribir deberá contener los siguientes aspectos:

- Entre los compromisos asumidos por el urbanizador se incluirá la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, en los términos señalados en el artículo 79 de la LRAU.
- En aplicación de lo dispuesto en el artículo 29.8 de la LRAU, el aval previsto en el Programa será devuelto una vez recibidas definitivamente las obras.
- A los efectos de garantizar el ejercicio de los derechos de los propietarios expresados en el artículo 66.7 de la LRAU y, en particular, el de recibir, en todo momento, información debidamente documentada de los costes que hayan de asumir, el urbanizador entregará al Ayuntamiento una copia legalizada del contrato o contratos de ejecución de obras, y presentará semestralmente la justificación de los gastos realizados.
- Deberán constar independientemente los costos correspondientes al suministro de electricidad y a las restantes infraestructuras cuya titularidad

no será municipal y cuya extensión, en principio, deberá ser reembolsada por las compañías suministradoras.

- Se facilitará la labor inspectora del Ayuntamiento, en los términos que señale el Ayuntamiento.
- Recoger las condiciones que se señalen por el Departamento de Obras y Proyectos relativas a la ejecución de las obras.
- La actualización de costes y las retasaciones que puedan producirse se llevarán a efecto de acuerdo con los criterios fijados por la Comisión de Gobierno en acuerdo de fecha 24 de enero de 2001.
- En el Convenio constará expresamente la aplicación supletoria del Real Decreto 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo no regulado por el mismo y por el resto de la documentación propia del Programa. Igualmente, será de aplicación supletoria el Pliego de condiciones Jurídico Administrativas Generales aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.
- Los supuestos de incumplimiento y las sanciones que procedan deberán contemplarse en el Convenio y, en caso contrario, serán los establecidos en la legislación de contratación administrativa.

VI. RESUMEN DE LA PROPUESTA.

A tenor de lo expuesto, la oferta presentada **en Régimen de Adjudicación Preferente** por la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Actuación n.º 2 del P.E.R.I. Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante supone, respecto a la Alternativa Técnica formulada por la misma, las siguientes consideraciones:

1. En cuanto a la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Actuación n.º 2 del P.E.R.I. Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, la misma se integra por el **65% de la superficie afectada**, quienes asumen en el seno de la Agrupación las cuotas correspondientes a la obra urbanizadora.
2. En cuanto al **plazo de ejecución** de las obras de urbanización, ésta se ejecutará en un plazo no superior a **12 meses** a contar desde la iniciación de las obras.
3. En consecuencia, se solicita, en relación con la ejecución de la Actuación Integrada consistente en la Unidad de Actuación n.º 2 del P.E.R.I. Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante la aplicación del **régimen de adjudicación preferente** señalado en el artículo 50 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Alicante, 21 de noviembre de dos mil tres.

Fdo. Jaime Luis Solbes Llopis.

Presidente de la “Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Actuación n.º 2 del P.E.R.I. Sector “Cerámica Santo Tomás” APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante”.

ANEXOS

A. MODELO DE CONVENIO A SUSCRIBIR CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

En ALICANTE, a de de dos mil.

COMPARECIENTES:

- ◆ D., *Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de ALICANTE, asistido por el Secretario General del mismo, D.*

- ◆ D., *mayor de edad, casado,.....*

El Ilmo. Sr.. Alcalde, en representación de la Corporación Municipal, facultado para este acto por el Pleno celebrado el día

D. en representación de Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Actuación n° 2 del P.E.R.I. Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, en su condición de URBANIZADOR, como consecuencia de resultar adjudicatario del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada única del Polígono Industrial citado.

Todos ellos con capacidad suficiente para obligarse y obligar, solemnizan en este acto el Convenio que formaliza los compromisos derivados de la adjudicación del concurso convocado por el procedimiento del Art. 45, L.R.A.U., del P.A.I. de la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Actuación n° 2 del P.E.R.I. Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, que ha tenido los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero.- *Que por el URBANIZADOR se ha procedido, de acuerdo con el artículo 45 de la Ley 6/94, ha protocolizar una iniciativa de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Actuación n° 1 citada del PGOU de Alicante. Dicha iniciativa se ha expuesto al público, habiéndose publicado con fecha en el Diario y con fecha en el DOGV.*

Segundo- El día, se procedió a la apertura de la plica única (plicas) presentada a concurso, formulada por la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad de Actuación n ° 2 del P.E.R.I. Sector "Cerámica Santo Tomás" APD/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante (URBANIZADOR). Dicha plica contenía, de conformidad con la dispuesto en la normativa aplicable, los requisitos señalados en el art. 32 apartado D de la LRAU .(.....describir).

La documentación integrante de la plica ha sido objeto de los siguientes informes:

- a) Por los Servicios Técnicos municipales, constatando,..o/señalando las deficiencias o correcciones técnicas que deben subsanarse en el plazo de.....
- b) Por el Acta de la Sesión de la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada con fecha, señalada al efecto, que asumió el contenido del Informe de los Servicios Técnicos y propuso la adjudicación al licitador.....(con las referidas observaciones).

Tercero: Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de ALICANTE, se otorgó la adjudicación definitiva de conformidad con el Art. 47 LRAU, (con las siguientes observaciones, si las hay).

Cuarto: En cumplimiento de lo establecido en el Art. 29.8 LRAU , en el acuerdo de adjudicación se requirió al Urbanizador adjudicatario a acreditar el depósito en la Caja Municipal, de una fianza definitiva por importe deeuros (correspondiente al 7 % del presupuesto de obras de urbanización contenido en el Proyecto de Urbanización), lo que ha hecho efectivo con anterioridad a la firma del presente convenio.

Quinto: De conformidad con lo prevenido en el Art.º 32.C LRAU, se ha de proceder a la formalización del correspondiente Convenio en documento administrativo, en el que se determinan los compromisos mutuos que se asumen en la ejecución del P.A.I. , lo que se lleva a efecto en este documento y de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El Urbanizador, adjudicatario del P.A.I., asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Actuación antes citada, conforme a los contenidos del correspondiente Programa de Actuación Integrada y su alternativa técnica, con las concreciones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de ALICANTE en el acuerdo plenario de adjudicación y se compromete formalmente al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de doce MESES.

SEGUNDA.- El Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro del mes siguiente a la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización y/o Reparcelación. En su caso podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 73 de la LRAU.

TERCERA.- El Ayuntamiento de ALICANTE, como Administración actuante vigilará y controlará el exacto cumplimiento de la ejecución de las obras con respeto a las determinaciones del Programa y Proyecto de Urbanización.

QUINTA.- En materia de garantías, y sin perjuicio de las que resulten de los artículos 41 del R.G.U. y 73 de la LRAU, el Urbanizador ha constituido un aval bancario por el 7% del coste de urbanización de la Unidad de Actuación, de conformidad con el artículo 29.8 de la LRAU, pudiendo el Ayuntamiento de ALICANTE proceder a su ejecución para completar la urbanización y para subsanar, en su caso, las deficiencias del mismo. Una vez finalizadas las obras previa conformidad de los servicios técnicos municipales se procederá a la devolución del aval.

SEXTA.- El urbanizador podrá ceder la adjudicación del programa a otra persona o entidad, si bien con el preceptivo y previo permiso municipal que se otorgará tras el trámite de un expediente en el que fundamentalmente se acredite la solvencia profesional y económica del nuevo pretendido Urbanizador. La cesión parcial requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Sin perjuicio de lo anterior, el Urbanizador podrá subcontratar prestaciones accesorias de su gestión con terceros, sin que por ello se opere

transmisión de la responsabilidad del Urbanizador, bastando que se dé cuenta de ello a la Administración actuante.

SEPTIMA.- *No se establecen especiales penalidades para supuestos de incumplimientos por parte del urbanizador. No obstante, la Administración actuante podrá declarar la caducidad de la adjudicación, previa audiencia, en los supuestos de incumplimiento grave, de acuerdo con el artículo 29.10 de la LRAU.*

OCTAVA.- *El régimen jurídico que regula el presente convenio se constituye por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, la ley de Contratos de la Administración Pública, los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, el Código Civil y las determinaciones particulares que resulten del Programa, del acuerdo aprobatorio del mismo y del presente Convenio.*

NOVENA.- *En todo caso, el presente Convenio deberá los siguientes aspectos:*

Entre los compromisos asumidos por el urbanizador se incluirá la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, en los términos señalados en el artículo 79 de la LRAU.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 29.8 de la LRAU, el aval previsto en el Programa será devuelto una vez recibidas definitivamente las obras

A los efectos de garantizar el ejercicio de los derechos de los propietarios expresados en el artículo 66.7 de la LRAU y, en particular, el de recibir, en todo momento, información debidamente documentada de los costes que hayan de asumir, el urbanizador entregará al Ayuntamiento una copia legalizada del contrato o contratos de ejecución de obras, y presentará semestralmente la justificación de los gastos efectivamente realizados que pretenda repercutir a los propietarios. Se redactará, además, una cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, en la cual se reflejarán, pormenorizadamente y justificadamente, los gastos realizados.

Deberán constar independientemente los costos correspondientes al suministro de electricidad y a las restantes infraestructuras cuya titularidad no será municipal y cuya extensión, en principio, deberá ser reembolsada por las compañías suministradoras.

Recoger las condiciones señaladas por el Departamento de Obras y Proyectos relativas a la ejecución de las obras.

Se facilitará la labor inspectora del Ayuntamiento, en los términos que se establezcan en el acuerdo de adjudicación.

En el Convenio constará expresamente la aplicación supletoria de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo no regulado por el mismo y por el resto de la documentación propia del Programa. Igualmente, será de aplicación supletoria el Pliego de condiciones Jurídico Administrativas Generales aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Los supuestos de incumplimiento y las sanciones que procedan deberán contemplarse en el Convenio y, en caso contrario, serán los establecidos en la legislación de contratación administrativa.

Y para que así conste y en prueba de conformidad, lo firman los comparecientes, en la fecha y lugar al principio indicados.

*EL ALCALDE-PRESIDENTE
GENERAL*

EL SECRETARIO

Fdo. Fdo.

EL URBANIZADOR

Fdo.