PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA SECTOR APD/4 FASE II_B
RABASA. ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA

EIGE
ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS

MARZO 2015

INDICE GENERAL

- **MEMORIA**

- **ANEXO I: FINCAS INICIALES**
  - Relación de propietarios e interesados y fincas iniciales incluidas en el área reparcelable.
  - Fichas descriptivas de las fincas iniciales y notas simples registrales u otros documentos acreditativos de la titularidad.

- **ANEXO II: FINCAS RESULTANTES**
  - Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes con expresión de la edificabilidad que a cada una corresponde y designación nominal de los adjudicatarios.
  - Fichas descriptivas de las parcelas resultantes

- **ANEXO III: CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA**

- **ANEXO IV: PLANOS**

  - 01_EMPLAZAMIENTO
  - 02_TOPOGRÁFICO
  - 03_CATASTRAL
  - 04_PLANEAMIENTO VIGENTE PRI RABASA
  - 05_FINCAS APORTADAS
  - 06_ÁREA REPARTO
  - 07_PARCELAS RESULTANTES
  - 08_SUPERPOSICIÓN APORTADAS-RESULTANTES.

MEMORIA

DOCUMENTO 1: MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE
1.2. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

2.- EL AMBITO REPARCELABLE

2.1. DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN
2.2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. EDIFICABILIDADES

3.- FINCAS INICIALES. BIENES Y DERECHOS APORTADOS

3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ÁMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ÁREA DE REPARTO
3.2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS
3.3. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES Y/0 PERSONALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS
3.4. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE

4.- PARCELAS RESULTANTES

4.1. TIPOLOGÍAS DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS
4.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS
4.3. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES
4.4. FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

6.- EXENCIÓN TRIBUTARIA

7.- EQUIPO REDACTOR EIGE

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

1.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

En 1991 se suscribió un Convenio entre la Conselleria competente en materia de urbanismo y el Ayuntamiento de Alicante para la gestión en áreas de suelo urbano y urbanizable, dentro de los cauces autorizados por el artículo 57 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local. El apartado relativo al objeto del convenio comprende, por una parte, el desarrollo del planeamiento y gestión de la zona del Barrio de Rabasa, APD/4, a ejecutar por el sistema de expropiación; y por otra, la posibilidad de designar beneficiario al Instituto Valenciano de Vivienda S.A., refrendada posteriormente en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/1993, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana, y en los artículos 2º y 3º de la Ley 12/1994, de 28 de diciembre, de Medidas Administrativas y de Modificación del Texto Articulado de la Ley de Bases de Tasas de la Generalitat.

El Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/4 "Barrio de Rabasa" fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alicante de fecha 8 de julio de 1994, y estableció como sistema de actuación el de expropiación.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en la sesión celebrada el día 3 de marzo de 1995, aprobó la relación de bienes y derechos comprendidos en el Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/4, Rabasa, el cual fue dividido a efectos de gestión en dos fases. En la misma sesión plenaria, el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, entidad titular de la potestad expropiatoria, acordó designar como beneficiario de la expropiación de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito del PERI de Rabasa, APD/4, al Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. En su virtud, el IVVSA promovió Proyecto de Expropiación de la 1ª Fase, expropiación que se encuentra actualmente concluida.

Asimismo, a fin de materializar la gestión urbanística y al amparo de lo dispuesto en el art. 174 del en su día vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo los propietarios que poseyeran parcelas de terreno con edificaciones que no tuvieran la calificación de "fuera de ordenación", por ser compatibles con la ordenación propuesta en el PERI podrían solicitar la liberación de la expropiación. A tal efecto, se firmó el 28 de noviembre de 1994 un convenio genérico de liberación de la expropiación suscrito entre el IVVSA, la Asociación de vecinos del Barrio de Rabasa y la Asociación de afectados por el PERI del Barrio de Rabasa, contando con la aprobación del Ayuntamiento de Alicante el 3 de marzo de 1995.

Por otro lado, habiendo surgido la necesidad de acomodar la ordenación del sector a nuevas necesidades detectadas, y a fin de dar respuesta a nuevas solicitudes planteadas desde la Asociación de Vecinos del Barrio, se hizo necesario plantear una modificación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado. De esta forma, por parte del IVVSA, en su condición legal de beneficiario de la expropiación, se formuló una modificación puntual del PERI del Sector APD/4 que fue aprobada definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento en fecha 21 de diciembre de 2005, y que entre otras cuestiones acordó que la 2ª Fase del Proyecto de Expropiación se gestionaría por el procedimiento de tasación conjunta.

En definitiva, se trata de una actuación que se enmarca en el ámbito de actuación de la Administración de la Generalitat Valenciana, y que queda absolutamente al margen del proceso de intervención de los agentes privados en el mercado inmobiliario, guiados por la búsqueda de un lícito beneficio que en la presente actuación queda absolutamente descartado.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El Instituto Valenciano de Vivienda, SA, empresa pública dependiente de la Generalitat Valenciana, de conformidad con el Convenio urbanístico de fecha 21 de julio de 1991, y en su condición de beneficiario de la expropiación, según acuerdo del Ayuntamiento de Alicante en sesión celebrada el día 3 de marzo de 1995, promovió, a través del procedimiento de EXPROPIACIÓN, Proyecto de Expropiación por tasación conjunta del Sector APD/4 Rabasa, Fase II, de Alicante, así como Proyecto de Urbanización del referido ámbito.

Por Decreto del Ayuntamiento de Alicante de fecha 8 de febrero de 2006 se acordó someter a exposición pública el citado Proyecto de Expropiación de la 2ª Fase y fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante, en su condición de Administración expropiante, por Acuerdo de fecha 19 de Mayo de 2008. La gestión por expropiación de la segunda Fase se encuentra, actualmente, concluida.

Igualmente, se encuentran ejecutadas las obras de urbanización del ámbito de actuación que fueron recibidas por el Ayuntamiento de Alicante en fecha 21 de enero de 2011.

No obstante, al objeto de regularizar urbanísticamente la configuración de fincas y adjudicar a la administración los terrenos dotacionales, el IVVSA consideró conveniente gestionar el ámbito mediante el sistema de reparcelación. A tal efecto, se propuso la división del ámbito de actuación en dos áreas reparcelables.

De esta forma, el IVVSA promovió Proyecto de Reparcelación Voluntaria del ámbito PERI APD/4, Fase II-A, quedando la siguiente fase para una posterior gestión que se promovería a través de una reparcelación forzosa. El Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Fase II-A fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante, en su condición de Administración actuante, por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de agosto de 2011.

De la misma forma, el IVVSA en cuanto urbanizador legal de los terrenos estaba legitimado para la formulación del presente Proyecto de Reparcelación, que tiene la naturaleza de **Reparcelación Forzosa**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 169.2 y 5 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. A tal efecto, presentó ante el Ayuntamiento de Alicante, como administración actuante, el Proyecto de Reparcelación para su sometimiento a información pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 de la citada Ley Urbanística Valenciana.

A través del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se pretende llevar a cabo la regularización urbanística de la configuración de fincas y la adjudicación a la administración de terrenos, tanto dotacionales como edificables que legalmente le correspondan, del ámbito del PERI APD/4, Fase II-B.

En cuanto al Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., conviene señalar que se ha integrado en la **Entidad de Infraestructuras de la Generalitat**, Entidad constituida como Ente Gestor por orden de la Ley 16/2003 de 17 de Diciembre de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. Dicha constitución se llevó a cabo por Decreto 199/2004, de 1 de Octubre del Consell de la Generalitat, bajo la denominación "ENTE GESTOR DE LA RED DE TRANSPORTE DE LA GENERALITAT VALENCIANA", en el que también fue aprobado el Estatuto por el que se rige.

En el Capítulo XII de la Ley 12/2004 de 27 de Diciembre de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat se cambió su denominación por la de "ENTE GESTOR DE LA RED DE TRANSPORTES Y DE PUERTOS DE LA GENERALITAT". Y en el Capítulo XIX del Decreto ley 7/2012 de 19 de Octubre de Conselleria de Economía, Industria y Comercio, sobre medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, cambió su denominación a la actual de Entidad de Infraestructuras de la Generalitat.
En cumplimiento y de conformidad con lo previsto en el artículo 27 del Decreto Ley 7/2012, de 19 de octubre, del Consell, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, y que consta íntegramente reproducido en el artículo 27 de la Ley 1/2013, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, se ha producido la extinción sin liquidación del INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.A., mediante la cesión global de

activos y pasivos a favor de su socio único, la ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT, que adquiere, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de la sociedad cedente. Dicha cesión fue elevada a Escritura Pública en fecha 13 de septiembre de 2013, ante el Notario de Valencia D. Alfonso Maldonado Rubio.
Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 27 apartado 3 del Decreto Ley 7/2012, de 19 de octubre, del Consell, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, y que consta íntegramente reproducido en el artículo 27 de la Ley 1/2013, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, que establece que "*efectuada la extinción de la mercantil Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., toda mención a la misma que figure en el ordenamiento jurídico, planes y programas deberá entenderse realizada a la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat*".

2.- EL ÁMBITO REPARCELABLE

2.1.- DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN

El área reparcelable objeto de la presente propuesta de reparcelación está incluida en el ámbito del sector de suelo urbano residencial "APD/4" Rabasa Fase II según delimitación prevista en el Plan de Reforma Interior del referido Sector aprobado definitivamente en fecha 21 de diciembre de 2005.

El área reparcelable se ubica al Noroeste del término municipal de Alicante. Limita por el Norte con la Fase I del PERI; por el Sur, con la Avenida Jaime I; por el Este, con la Avenida de la Universidad y por el Oeste con el área reparcelable Sector APD/4, Rabasa, Fase II-A. La superficie total del área es la de 47.381,18 m^2, según medición topográfica reciente.

Quedan excluidas del ámbito reparcelable algunas parcelas que no precisan de ninguna regularización, situación que queda reflejada en la documentación gráfica de este Proyecto de Reparcelación.

2.2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA. EDIFICABILIDADES

El régimen urbanístico que corresponde al suelo integrante del PERI APD/4 Barrio Rabasa es el correspondiente al suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se establece en la Modificación Puntual del Plan Especial. Dicho ámbito se corresponde con una única zona, dentro de la cual se prevé un uso característico, el residencial. El uso residencial se desarrolla, en función de sus usos, en diferentes tipologías, es decir, existe una zona destinada a albergar la tipología de edificación antigua ya existente completando las manzanas ya edificadas en parte (V.A.), una zona destinada a

albergar pequeños bloques de edificación abierta (V.E.A.), y una zona destinada a albergar viviendas adosadas (V.A.D.).

3.- FINCAS INICIALES. BIENES Y DERECHOS APORTADOS

3.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ÁMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ÁREA DE REPARTO

La superficie del área reparcelable (47.381,19 m^2) está constituida por 46 parcelas iniciales, las cuales están indicadas en el **Plano nº 5.- Fincas Aportadas** de este Proyecto de Reparcelación.

Cada una de las parcelas iniciales se identifica con una finca registral, excepto la parcela 46 que se corresponde con los viales públicos que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad y que se incluyen en una parcela denominada viario público.

Dentro del ámbito de actuación, la propiedad del suelo puede estructurarse en cuatro grupos:

1.- La **Entidad de Infraestructuras de la Generalitat es propietaria** de parte de los terrenos, los cuales han sido adquiridos a través del procedimiento de EXPROPIACIÓN, en virtud del Proyecto de Expropiación por tasación conjunta del Sector APD/4 Rabasa, Fase II, de Alicante, procedimiento que estableció el Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/4 "Barrio de Rabasa" aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alicante de fecha 8 de julio de 1994. De esta forma, EIGE aporta un total de 11 fincas iniciales (**parcelas nº 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25)**.

2.- Como consecuencia de la gestión del ámbito por el sistema de expropiación en el Sector APD/4, Rabasa, Fase II, se incluyen en este Proyecto de Reparcelación determinadas **parcelas de titularidad privada que fueron expropiadas sólo parcialmente** por el IVVSA **(parcelas nº 26, 27, 28, 29 y 30).** La parte no expropiada de estas parcelas, aunque edificable, quedó con una configuración irregular que impide su edificación, por lo que se regularizarán mediante esta reparcelación. Las parcelas 26, 28 y 29 modificarán su forma pero no su superficie, mientras que la parcela 27 se ampliará ligeramente para que todas las fincas resultantes de ella cumplan parcela mínima, y la 30, para adquirir la condición de solar, deberá ampliarse con terreno inedificable por sí mismo entre ella y el viario público.

3.- Por otra parte, como los propietarios del ámbito del PERI APD/4 Rabasa que poseían parcelas de terreno con edificaciones que no tuvieran la calificación de "fuera de ordenación" por ser compatibles con la ordenación propuesta en el PERI, podían solicitar la liberación de la expropiación, se identifican en el presente Proyecto de Reparcelación, como parcelas iniciales, determinadas parcelas cuyos propietarios

suscribieron con el IVVSA, **Convenio de Liberación de la Expropiación** (de conformidad con el convenio genérico de liberación de la expropiación suscrito entre el IVVSA, la Asociación de vecinos del Barrio de Rabasa y la Asociación de afectados por el PERI del Barrio de Rabasa de fecha 28 de noviembre de 1994 que contó con la aprobación del Ayuntamiento de Alicante el 3 de marzo de 1995).

De conformidad con el planeamiento aprobado, dichas parcelas carecen de la condición de solar y precisan, en consecuencia, de una regularización urbanística mediante la adquisición, a través de esta reparcelación, de los terrenos inedificables por sí mismos que quedan entre estas parcelas y el viario público. En esta situación, se encuentran 13 parcelas pertenecientes a diversos propietarios privados **(nº 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 y 43)**.

Ello de acuerdo con el artículo 11.B.3 de las ordenanzas de la Modificación del Modificación puntual del P.E.R.I. del sector APD/4 del P.G.M.O.U. de Alicante, que dice:

> *"Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pueda agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima."*

4.- Por último, como **viales de titularidad municipal** se aportan tres parcelas iniciales (**parcelas nº 44, 45 y 46),** destacando que en la parcela 46 se integran aquellos bienes, los viales públicos, que tienen naturaleza de bienes de dominio y uso público, pero que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad, solicitándose, por consiguiente, su inmatriculación en el Registro a favor del Ayuntamiento de Alicante. Los viales resultantes de esta reparcelación superan en superficie a los aportados por el Ayuntamiento.

Hay que indicar que todas las parcelas enumeradas, de la 15 a la 46, requieren de regulación urbanística, por lo que todas, de forma íntegra, forman parte del ámbito del Proyecto de Reparcelación del Sector APD/4 Rabasa, Fase II **(Plano 5.- Fincas aportadas).**

Ahora bien, en lo que se refiere al Área de Reparto, hay que indicar que se debe excluir de ésta a todas las fincas o parte de las mismas que fueron liberadas del procedimiento de planeamiento y gestión por expropiación del sector, inmuebles en gran parte ya consolidados por la edificación **(Plano 6.- Área de Reparto).** Evidentemente se considera la edificabilidad correspondiente al suelo liberado propiedad de sus actuales propietarios, no siendo objeto de reparto en este procedimiento. No obstante lo expuesto, todas las parcelas, al ver regularizada su situación urbanística mediante esta reparcelación, participarán en los costes administrativos que dicha regularización requiere, tal y como la Cuenta de Liquidación de este Proyecto expresa.

3.2.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS

En el **ANEXO I** (Fichas de las parcelas incluidas en el Área Reparcelable) se identifican todas las parcelas iniciales aportadas con todos los requisitos necesarios para su identificación.

En cada una de las Fichas incorporadas al Anexo de Fincas aportadas se recoge el número de finca, titularidad, título, descripción registral e inscripción, incluyendo las operaciones registrales que deben ser previas a la trascendencia del Proyecto de Reparcelación al Registro de la Propiedad. En definitiva, las rectificaciones de linderos, los excesos o ajustes de cabida comprobada sobre la titulada y las segregaciones, se incluyen en la finca, con descripción de la finca segregada, así como el resto de finca matriz.

Debe incidirse especialmente, que en caso de discrepancia entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas de entrada según medición topográfica efectuada de las mismas con motivo de esta actuación, prevalecerá ésta última de conformidad con lo previsto en los artículos 5 de la Ley 6/1998, y artículo 172.1 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, cuyo tenor literal se transcribe "*El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que quedan incluidas dentro del área reparcelable. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación…*".

En particular, destacar que existe una discrepancia respecto de la extensión superficial de las parcelas **I-19, I-27, I-29, I-30,** en las que debe prevalecer la medición topográfica respecto de la titulada, solicitándose así la rectificación registral con carácter previo a las operaciones reparcelatorias.

Por otro lado, con relación a los bienes de titularidad pública, parcelas iniciales **I-44, I-46,** se ha presumido que los bienes afectos a su destino, como son los viales públicos, tienen la naturaleza de bienes de dominio público obtenidos de forma gratuita, de conformidad con el artículo 399.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado mediante Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell y modificado por el Decreto 36/2007 (ROGTU): "*Corresponde a la Administración la carga de prueba del carácter oneroso o gratuito de la obtención de los bienes de dominio público. La acreditación de la onerosidad se deberá verificar durante el período de información pública del Proyecto de Reparcelación. Se probará la adquisición onerosa mediante certificación literal del Registro de la Propiedad o acto administrativo que lo acredite. A falta de prueba se presumirá que la obtención ha sido gratuita*".

Igualmente, en este sentido, el artículo 399.1 del ROGTU, dispone que "*los bienes de dominio público adquiridos gratuitamente no generarán aprovechamiento a favor de la Administración en el caso en que su superficie fuera igual o inferior a la que resulte de la ejecución del plan*".

Este precepto plasma el principio de subrogación real o sustitución establecida en el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto (RGU), precepto estatal vigente, pero con carácter supletorio en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

De este modo, dado que los bienes de dominio público de cesión obligatoria resultantes del Proyecto de Reparcelación, alcanzan mayor superficie que los aportados y adquiridos de forma gratuita por el Ayuntamiento de Alicante, no se procede a atribuir aprovechamiento por ellos.

Por último, y respecto de los bienes de titularidad pública, parcela inicial **I-45,** señalar lo dispuesto en el artículo 171.1 de la LUV, que establece que "*los bienes patrimoniales de las Administraciones Públicas, así como los bienes de dominio público adquiridos onerosamente, darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de las administraciones titulares de tales bienes*".

Las fincas iniciales se describen gráficamente en el **Plano 5.- Fincas Aportadas**.

Se transcribe a continuación la relación de parcelas iniciales existentes en el Área Reparcelable.

DATOS FINCAS INICIALES REPARCELACIÓN RABASA FASE II-B

Finca inicial	Finca Proyecto Expropiación	Finca registral	Titular	Superficie incluida en el ámbito según medición m2	Superficie registral m2	% Área reparcelable
I-15	190E	86.802	EIGE	28,00	28,00	0,059
I-16	213E	88.246	EIGE	3.090,91	3.090,91	6,523
I-17	214E	81.779	EIGE	47,29	47,29	0,100
I-18	215E	81.763	EIGE	574,91	574,91	1,213
I-19	225E	32.135	EIGE	7.224,68	6.893,45	15,248
I-20	226E	87.050	EIGE	1.703,63	1.703,63	3,596
I-21	227E	32.958	EIGE	561,48	561,48	1,185
I-22	260E	87.498	EIGE	1.291,00	1.291,00	2,725
I-23	261E	62.082	EIGE	7.128,90	7.128,90	15,046
I-24	262E	54.817	EIGE	4.939,75	4.939,75	10,426
I-25 resto Fase II A	178 E	83.212	EIGE	20,80	20,80	0,044
I-26	213L	78.439	Alicia Palmira y Enrique García Ripoll	2.268,48	4.941,96	4,788
I-27	215L	54.203	Hector F., Mª Concepción y Mª Yolanda Quereda Ribes	770,93	665,09	1,627
I-28	225L	32.135	Anamian S.L.	784,35	784,35	1,655
I-29	226L	56.145	Pilar Aurora, Ana Mª y Luis Manuel Herrero Fabiani. Rosa Mª Ginestar Gomez y Eva Herrero Ginestar	1.339,37	1.011,22	2,827
I-30	227L	32.958	Gabriel Fernández Agüero	1.044,21	979,52	2,204
I-31	198L	6.410	Alonso Martínez Tebar y Virginia Mª Isabel Ruiz Tovar. Ovidio Lamo Blazquez y Rosa Mª Ruiz Tovar	242,68	242,68	0,512
I-32	199L	1.776	Miguel García Cantos y Asunción Candela Torres	700,80	700,80	1,479
I-33	193L 194L 200L 204L	65.449	RC Lorenzo Hidalgo S.L.	848,38	848,38	1,791
I-34	201L	57.094 57.096	Manuel Cañaveras Moñino y Carmen Montoya Ruiz	157,50	157,50	0,332
I-35	202L	30.933	Rosario García Moyá y Antonio Alonso García Moyá. Ginés Moyá Alcázar y Micalea Jiménez Buitraga	157,50	157,50	0,332
I-36	203L	30.931	Manuel Fajardo García y María Ibarra Martínez	157,50	157,50	0,332
I-37	207L	12.087	Camila García García e hijos, Alfredo García Ruíz y Ascensión Lázaro Cano	184,50	184,50	0,389
I-38	208L	43.740	Camila García García e hijos	170,28	170,28	0,359
I-39	209L	37.794	Francisco García Pérez y Milagros García Pérez	164,00	164,00	0,346
I-40	210L	37.943	Juan Antonio Ruíz Pérez y Bárbara Rodrigo Arenas	140,00	140,00	0,295
I-41	216L	38.952	Miguel Abellán García y Nieves Paterna Martinez	169,00	169,00	0,357
I-42	217L	5.588	Bienvenido Cebrián Sánchez y Mª Francisca Cruzado Sánchez	128,00	128,00	0,270
I-43	219L	38.438	Andrés Garrido Torres y Sebastiana López Lozano. Andrés Garrido López y Ángeles Garrido López	176,00	176,00	0,371
I-44	cami la cova	50.147	Ayuntamiento de Alicante	1.411,87	1.411,87	2,980
I-45	263E	3.503	Ayuntamiento de Alicante	370,02	370,02	0,781
I-46 Resto viales	226	--	Ayuntamiento de Alicante (*)	9.384,47		19,806
			TOTAL	**47.381,19**		**100,00**

(*) incluye resto Ventura de la Vega y resto Vasco de Gama

TOTAL EIGE	**26.611,35**
TOTAL AYUNTAMIENTO	**11.166,36**
TOTAL PROPIETARIOS	**9.603,48**

3.3.- RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES Y/0 PERSONALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS

En este Proyecto se ha considerado que los derechos y cargas sobre las fincas aportadas que sean compatibles con el planeamiento urbanístico se declararán así por el Proyecto de Reparcelación Forzosa y en consecuencia, sus titulares se subrogarán y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

Son compatibles con el planeamiento, y por tanto serán objeto de traslado a las fincas de resultado o cuotas indivisas en aplicación del principio de subrogación real, los siguientes derechos reales y personales con trascendencia registral:

a) Los embargos, anotaciones preventivas y otras medidas cautelares que pudieran pesar sobre las fincas aportadas.
b) Las hipotecas, condiciones resolutorias de compraventa y otros derechos reales de garantía.
c) Los usufructos vitalicios.

Los derechos o cargas incompatibles con el planeamiento se declararán como tales en el Proyecto de Reparcelación Forzosa, con la consecuencia de su extinción y estableciéndose la indemnización pertinente.

De la información registral obrante en el expediente reparcelatorio, se ha considerado que son incompatibles con el planeamiento las situaciones jurídicas que a continuación se describen:

1) Cargas y derechos cuya cancelación se solicita del Registro de la Propiedad por resultar incompatibles con el planeamiento urbanístico que se desarrolla

a) "Por razón de su procedencia: RESERVA, a favor de Juan Bautista Lafora de abrir pozos y minas para el alumbramiento de aguas por los puntos que tenga conveniente de las tierras que enajenó, sin que pueda el adquirente ni los que le sucedan en el dominio de las tierras oponerse bajo ningún pretexto a la realización de dichos trabajos cuya reserva hace extensiva el señor Lafora a sus sucesores y a la Sociedad explotadora de agua titulada Minas de Nuestra Señora de los Remedios, pues con el objeto dicho de alumbrar aguas adquirió el precitado señor Labora las tierras que enajenó y condición expresa de que si éste necesita construir alguna casa o casas en la dirección de los pozos para las que habiten guardas o personas que custodien las bocas de los pozos o de la mina del señor Rico la cederá o venderá al mismo precio de la venta de los terrenos o tierra que el señor Lafora o dicha sociedad Nuestra Señora de los Remedios necesiten para el expresado objeto, viniendo también obligado el señor Rico y sus causahabiente a permitir la entrada y paso por los terrenos que fuere necesario para la limpieza y conservación de los trabajos que se practiquen.

Resulta de la compraventa otorgada en Alicante, por don Juan Baustista Lafora Catarla y don Miguel Juan Rico, el 27 de enero de 1894, ante su notario don José Luis Izquierdo. Resulta entre otras de la inscripción 2º de la finca 13359, folio 85 del libro 248 del Archivo de Alicante.".

b) "Por razón de su procedencia: SERVIDUMBRE de acueducto constituida por don José Luis Enrique de Navarra y Galiano a favor de la Sociedad titulada Nuestra Sra. de los Remedios establecida en Alicante, en escritura otorgada en Almansa, el 5 de marzo de 1867, ante su notario don Pascual Cuenca Asencio, con objeto de explotar las aguas nacientes en la Partida Hondo de Piqueres y Llano de la Cueva de este término, conceder el permiso para que obre y construya el acueducto que baste a dar paso a las aguas destinadas al riego de terrenos, cuya servidumbre establece en las tierras de la Hacienda descrita, debiendo dicha sociedad indemnizarle por los terrenos que ocupe, hacer las obras y dirigir las aguas en los términos y según el trazado y plan formado de antemano.
Resulta de la inscripción 2ª de la finca 3617, folio 190 del libro 55 del Archivo de Alicante".

La valoración de cada uno de estos derechos se ha fijado **en consideración a las circunstancias que concurren respecto de la antigüedad**, **desuso, desaparición de su objeto y finalidad**, en la cantidad de 6,00 € para cada parcela gravada, cantidad depositada en la Caja General de Depósitos y que se abonará a quien acredite ser titular.

Las cargas arriba descritas gravan la finca inicial 21, finca registral 32.958.

c) Servidumbre, consistente en un camino de dos metros cincuenta decímetros de ancho que da acceso indefinido y gratuito a favor de la finca registral 38.438, finca inicial 43. Sus titulares registrales son Andrés Garrido Torres y Sebastiana López Garrido.

La carga arriba descrita grava la finca inicial 41, finca registral 38.952.

La valoración de este derecho se ha fijado en consideración a las circunstancias que concurren respecto de su desuso y desaparición de su objeto y finalidad, en la cantidad de 6,00 € para cada parcela gravada, que habrá de abonarse a sus titulares.

La indemnización por la extinción de estos derechos incompatibles con la actuación se considera gastos de urbanización que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, tal y como dispone el artículo 168.2 b) de la LUV y el artículo 426.7 del ROGTU.

2) Con relación al derecho de reversión que grava aquellas fincas que fueron expropiadas total o parcialmente por el IVVSA, hoy EIGE, y que ahora forman parte del Proyecto de Reparcelación, como fincas iniciales, **procede la cancelación** de dicho derecho de reversión al haberse llevado a cabo la gestión y ejecución de las obras de urbanización que motivaron la expropiación dentro del ámbito de actuación Sector APD/4 Rabasa, Fase II.

3.4.- RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE

Las edificaciones o construcciones que se recogen en las fichas de Finas Iniciales no son objeto de valoración porque no procede su derribo o demolición, únicamente se solicita al Registrador de la Propiedad su traslado a las Fincas de Resultado.

4.- PARCELAS RESULTANTES

4.1.- TIPOLOGÍAS DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

En el sector están previstos diversos usos residenciales de acuerdo con los documentos de planeamiento y gestión vigentes: edificabilidad residencial vinculada al régimen general de protección pública y edificabilidad residencial libre, situándose además esas viviendas en tipologías edificatorias diferentes. Es por ello por lo que existirán en el ámbito diversos valores de repercusión de suelo.

Las tipologías residenciales concretas y su correspondencia con las parcelas de resultado en esta reparcelación se relacionan a continuación:

- **VEA** – Vivienda Edificación Abierta: Protegida. Parcelas R-1, R-2 y R-3. Adjudicadas a la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE).
- **VAD** – Vivienda Adosada: Protegida. Parcelas R-10/11 y R-14. Adjudicadas a la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE).
- **VA** – Vivienda Antigua: Libre. Parcelas en manzana cerrada. Las resultantes R-19 y R-20 se han adjudicado a EIGE, mientras que el resto de terrenos de esta tipología se ha adjudicado a particulares que, en unos casos, regularizan urbanísticamente las fincas iniciales que fueron expropiadas parcialmente -parcelas R-21.1, R-21.2, R-22.1, R-22.2, R-23.1, R-23.2, R-24 y R-26- o, en otros muchos casos, completan una parcela inicial –en su día liberada de la expropiación- con restos de fincas no edificables por sí mismas. Este es el caso de las parcelas de resultado R-25, R-27, R-28, R-29, R-30, R-31, R-32, R-33, R-34, R-35, R-36, R-37 y R-38.

El hecho de que la edificabilidad residencial de las tipologías VEA y VAD se destine a Vivienda Protegida, deriva de los siguientes documentos:
1.- Convenio entre la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana y el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de fecha 2 de julio de 1991, en el que ambas partes declaran:

"La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante proporciona el marco legal y urbanístico para acometer un conjunto de operaciones encaminadas a ***la promoción de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas".***

"El convenio comprende el conjunto de acciones necesarias para que por parte de la Administración sea posible ofertar parcelas urbanizadas a precio tasado, destinadas a la construcción por la iniciativa privada, cooperativas de viviendas, Entidades o Empresas Públicas, de ***edificaciones protegidas****, mayoritariamente, en las Áreas citadas".*

2.- Plan de Reforma Interior APD/4 Rabasa. Se indica, en el Estudio Económico Financiero de este documento, en su apartado 3, Coste de la Expropiación:

"A. Las zonas V.A., V.A.D., y C.R. tienen como uso y tipología el que consideramos característico de la zona: vivienda unifamiliar en edificación adosada,… Estas zonas se destinarán básicamente a albergar ***viviendas de protección oficial*** *de régimen general (VPO) y de precio tasado (VPT).*

B. La zona VEA cuyo uso y tipología es el de vivienda colectiva en edificación abierta se destina preferentemente a albergar ***viviendas de protección oficial*** *de régimen especial.*

A partir de las prescripciones del referido Convenio, del planeamiento aprobado, y de la clasificación de vivienda protegida recogida en la legislación vigente cuando se aprobó el proyecto de Expropiación PRI APD/4 de Rabasa Fase II, se optó por distribuir la Vivienda Protegida en dicho Proyecto según se expresa en el siguiente plano:

Como se puede observar, las viviendas protegidas que contemplaba el Proyecto de Expropiación eran de tres tipos, todos ellos recogidos en la normativa de Vivienda Protegida vigente en el momento de aprobación de dicho Proyecto: Vivienda Protegida de Precio Concertado, Vivienda Protegida de Acceso Concertado y Vivienda Protegida de Precio General.

En la actualidad ya no existe recogida en la legislación vigente la Vivienda Protegida de Acceso Concertado, por lo que únicamente quedarán en el ámbito de este proyecto dos tipos de Vivienda Protegida: las parcelas R-1, R-2 y R-3 (VEA) que se destinarían a Régimen General y el resto, parcelas R-10/11 y R-14, que podrían destinarse a Régimen General o a Régimen Concertado siempre que las condiciones actuales de mercado permitan este último.

4.2.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

La normativa de aplicación en esta reparcelación, al ser por una parte la que regula la valoración del suelo sometido a operaciones de reparto de beneficios y cargas, y por otra, la que regula las condiciones y valoración del suelo destinado a albergar vivienda protegida, es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012.
- Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.
- Resolución de 13 de febrero de 2012, de la Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de enero de 2012, por el que se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2012 (Plan Estatal de vivienda y Rehabilitación 2009-2012).
- Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula en Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Las prescripciones que concretamente afectan al valor de las parcelas destinadas a albergar vivienda protegida son:

- La Disposición Adicional Segunda del Decreto 66/2009 establece, como método de valoración, el residual estático, siempre que el valor obtenido quede por debajo del límite máximo establecido para la tipología de Vivienda Protegida de que se trate.

> *"A los efectos de la valoración de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, se aplicará el valor de repercusión del suelo determinado por el método del **valor residual estático**, incluyendo, en su caso, el que corresponda a la urbanización.*
> *Con carácter general para todas las viviendas con protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, para régimen general y concertado, **en los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior "A", el límite será del 25 por ciento**, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior "B" y "C", el límite será del 20 por ciento.*

El valor del coeficiente a aplicar a viviendas libres y locales, en relación con el método de comprobación establecido en el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, será de 1,2."

De acuerdo con el artículo 1 de la Orden VIV/1952/2009, Alicante se declara Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior del grupo A.

- Resolución de 13 de febrero de 2012, de la Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de enero de 2012, por el que se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2012 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012).

Módulo Básico Nacional 2012 (MBE): 758,00 €/m2u

Valor a partir del cual se puede obtener el precio máximo de venta de los inmuebles con protección pública.

- Disposición adicional tercera. Vivienda Protegida, del Real Decreto 233/2013, que establece:

"A partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto… se entenderá por vivienda protegida, a los efectos de lo establecido en la normativa estatal, toda aquella que cuente con la calificación correspondiente… por cumplir los requisitos de uso, destino, calidad, precio máximo establecido (tanto para venta como para alquiler) y, en su caso, superficie y diseño, así como cualesquiera otros establecidos en la normativa correspondiente.

En todo caso habrán de cumplir como mínimo con los requisitos siguientes:

- *La vivienda protegida deberá destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino.*
- *Deberán contar con un precio máximo de venta de la vivienda protegida en venta o un alquiler máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler.*
- *Disponer de una superficie útil máxima de 90 m^2, sin incluir, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 m^2 para trasteros anejos y de otros 25 m^2 destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural."*

- El artículo 10.2 del Real Decreto 2066/2008, establece el precio máximo de dichas construcciones (se considera vigente al no estar regulado lo expuesto a continuación en el Real Decreto 233/2013):

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60% del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda, en el caso de los

garajes o anejos o aparcamientos de motocicletas, en sótano o cerrados en superficie, así como para los trasteros; o del 50% en los demás supuestos. Dichos precios máximos serán asimismo aplicables a los restantes garajes, anejos, aparcamientos de motocicletas y trasteros, aunque no estén vinculados en proyecto ni registralmente a la vivienda.

- Artículo 7.1 del Decreto 66/2009, que establece los precios máximos con relación al artículo anterior, mediante coeficientes a aplicar al módulo MBE, según la tipología de Vivienda Protegida. (art. vigente en tanto no se apruebe el Plan de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2013-2016).

"En relación a los artículos 10 y 11 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012, los precios máximos por metro cuadrado útil para las viviendas acogidas al Plan de Vivienda 2009-2012 en la Comunidad Valenciana se determinarán multiplicando el Módulo Básico Estatal por los ***coeficientes*** *que es establecen en la tabla siguiente:*

	VPRE	VPRG	VPRC	VU
Zona	K	K	K	K
ATPMS A: Valencia	2,25	2,40	3,06	3,04
ATPMS A: Castellón y Alicante	2,10	**2,24**	2,88	2,88
ATPMS B	1,95	2,08	2,52	2,52
ATPMS C-1	1,72	1,84	2,25	2,08
ATPMS C-2	1,72	1,84	2,16	2,00
Zona A	1,50	1,60	1,80	1,60

- El artículo 9 del Decreto 90/2009 establece la relación entre superficie útil y construida que se debe considerar en los inmuebles protegidos a efectos de su valoración:

"1. El valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del porcentaje que establezcan al efecto, en su caso, los planes de vivienda y suelo aplicables. A efectos de cálculo de valoraciones, el coeficiente entre ***la superficie útil y la construida será del 0,75."***

- A fin de calcular el valor de repercusión por el método residual estático y poderlo comparar con el valor límite en el caso de las viviendas protegidas, se ha aplicado la legislación estatal vigente, Ley del Suelo y Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, concretamente el método de valoración establecido en los artículos 22 y 27 de este Reglamento (RD 1492/2011, de 24 de octubre), que establece:

$$VRS= (Vv/k)-Vc$$

Donde:

Vv= Valor en venta unitario del producto inmobiliario acabado, en euros/m².
K= Coeficiente que pondera los gastos de la actividad de promoción inmobiliaria, incluyendo el beneficio empresarial.
Vc= Valor de la construcción en euros/m².

Los gastos de la promoción inmobiliaria se han estimado comparando datos de promociones similares del Instituto Valenciano de Vivienda SA. Se desglosan en las fichas de valoración adjuntas para cada una de las tipologías. Se ha considerado un beneficio de la promoción del 15%, porcentaje inferior al establecido en la Orden ECO, pero que se entiende adecuado para la promoción de vivienda protegida y que además se puede corresponder con la situación actual del mercado inmobiliario. En el caso de vivienda libre se mantiene el porcentaje del 18% de beneficio de la promoción establecido en la Orden ECO.

El cálculo del valor de la construcción es el resultado de la suma de los costes de ejecución material, los honorarios profesionales de los proyectos, los gastos generales, el beneficio empresarial del constructor y el importe de las licencias y otros tributos necesarios. Todos estos costes se calculan como un porcentaje sobre el PEM que se detalla en las fichas de valoración adjuntas para cada una de las tipologías.

El PEM correspondiente a las viviendas se ha obtenido a partir del Módulo Básico de Edificación publicado por el Instituto Valenciano de Edificación (IVE), ponderado por los coeficientes correspondientes a cada tipología de acuerdo con los criterios del IVE.

El PEM correspondiente a los garajes se ha obtenido por aplicación de los coeficientes de la Norma 20 del RD 1020/1993 al PEM de las viviendas.

El cálculo detallado del valor de repercusión de las tres tipologías residenciales se recoge en las fichas adjuntas, expresándose a continuación el resultado obtenido.

Valor de Repercusión Parcelas VEA:
(EDIFICACIÓN ABIERTA Vivienda Protegida Régimen General)

Vr (límite): 378,05 €/m²
Vr (residual): 133,48 €/m²

Por lo que de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Decreto 66/2009, se adopta el menor de ambos como valor de repercusión para valorar cada una de las parcelas VEA.

Vr residual (VEA): 133,48 €/m²

El producto de dicho valor por la edificabilidad sobre rasante de cada parcela dará como resultado el valor de éstas, tal y como se recoge en las fichas de las parcelas de resultado de este proyecto.

Valor de Repercusión Parcelas VAD:
(VIVIENDA ADOSADA Vivienda Protegida)

Vr (límite): 299,26 €/m^2
Vr (residual): 186,01 €/m^2

La divergencia de valores entre las tipologías VAD y VEA, ambas protegidas, es debida al distinto tipo edificatorio al que corresponden que, además, conlleva la consideración del garaje en sótano o planta baja, lo que se documenta en las fichas de valoración adjuntas.

De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Decreto 66/2009, se adopta el menor de ambos como valor de repercusión para valorar cada una de las parcelas VEA.

Vr residual (VAD): 186,01 €/m^2

El producto de dicho valor por la edificabilidad sobre rasante de cada parcela dará como resultado el valor de éstas, tal y como se recoge en las fichas de las parcelas de resultado de este proyecto.

Valor de Repercusión Parcelas VA:
(VIVIENDA ADOSADA Vivienda Libre)

Vr residual (VA): 164,89 €/m^2

El producto de dicho valor por la edificabilidad sobre rasante de cada parcela dará como resultado el valor de éstas, tal y como se recoge en las fichas de las parcelas de resultado de este proyecto.

Como se puede observar, el valor de repercusión de las parcelas VA, libres, es algo inferior al de las parcelas VAD protegidas, ambas en tipología adosada. Esto se debe, básicamente, en que el porcentaje de beneficio del promotor considerado es diferente en una y otra tipología. Para las parcelas destinadas a Vivienda Libre, el beneficio del promotor adoptado es el establecido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre *Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, y que se corresponde con el 18%, mientras que el beneficio considerado para las Viviendas Protegidas, por el tipo de promoción, es del 15%. Esta minoración se ha hecho en aplicación del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de

octubre, por el que se aprueba el *Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo*.

El Valor en venta de los adosados libres así como de los aparcamientos se ha obtenido tras la realización de un **estudio de mercado** en la zona, comparando productos inmobiliarios similares al que es objeto de esta valoración. Se adjunta a esta memoria dicho estudio de mercado.

Valor de Repercusión Parcelas VA (restos inedificables temporalmente):
(VIVIENDA ANTIGUA Vivienda Libre)

Para valorar los restos de parcela que deberán, necesariamente, adquirir las actuales parcelas liberadas del área reparcelable, se parte del valor calculado para la Vivienda Adosada Vivienda Libre ya calculado: **Vr residual (VA): 164,89 €/m²**.

Habida cuenta de que se trata de valorar restos indedificables por sí mismos, se considera de aplicación la Norma 10 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio por el que se aprueban *las Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los vienes inmuebles de naturaleza urbana*.

Para ello se aplicará el coeficiente F, correspondiente a la inedificabilidad temporal, y que prescribe: "*En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente*."

En aplicación de dicho coeficiente, se obtiene el valor de repercusión de los restos inedificables que se agruparán a parcelas ya existentes en este procedimiento reparcelatorio:

Vr residual (VA) (restos): 98,93 €/m²

Además, para valorar los restos que se agregan a parcelas que ya tienen materializadas construcciones que limitan con dichos terrenos, se les ha atribuido una edificabilidad inferior a la que las ordenanzas permiten.

Por último, aunque las ordenanzas permiten la construcción de sótanos para todas las tipologías, se han adoptado los criterios que a continuación se describen habida cuenta de que las características de dureza del terreno en el ámbito del Sector APD/4 de Rabasa no son adecuados para la ejecución de sótanos. Para las tipologías unifamiliares -VAD y VA-, se estima que el aparcamiento de la parcela se sitúa en planta baja. Además, al tratarse de

viviendas unifamiliares con una plaza por vivienda y sin calles comunes, en la aplicación del método residual estático se ha considerado una superficie útil para garajes y trasteros que no llega al límite de 25 m^2u, estimando razonable una superficie de 14 m^2u. En lo que respecta a la tipología de Edificación Abierta, plurifamiliar, pese a las dificultades de hacer sótanos, el producto inmobiliario es más rentable si se construyen éstos, ya que ubicar los aparcamientos en planta baja, con circulaciones comunitarias y superficie útil de 25 m^2 por plaza, eliminaría toda una planta de viviendas con la consiguiente pérdida de valor del inmueble.

Valor

VALORACIÓN PARCELA — VEA (VPRG)

FICHA Valoraciones

Sector Rabasa Fase II B

ALACANT
ALICANTE

Diciembre 2012

DATOS — Zona: ATPPMS A (Alic-Cas) — RG 2,24 — RC 2,88 — MBN 2012 — 758,00 €/m2u

Datos Urbanísticos		URBANO
Edif. Residencial		2.520,00 m2t
Edif. Terciaria		0,00 m2t
Edificabilidad sobre rasante		2.520,00 m2t
Aparcamientos bajo rasante		787,50 m2t
nº viviendas aprox.		21 viv
Módulo construcción (PEM)	s/ IVE	**587,33 €/m2t**
MBE vigente 610 €/m2t	s/ IVE	
Garajes		**311,29 €/m2t**

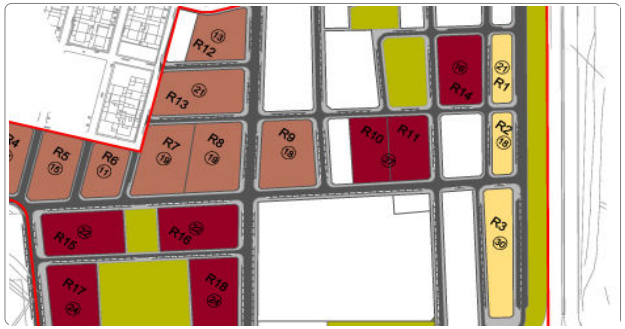
Garaje en sótano. 25 m2u/100 m2c=0,3125 m2c/100m2c
(coeficiente garaje norma 20 RD 1020/1993 para esta tipología 0,53)

Coeficientes	
Tipología	1,050
Nº Plantas	0,975
Centro Histórico	1,000
Nº Viviendas	1,100
Superficie útil	0,950
Calidades	0,900

Gastos construcción (Gc)	39 % PEM
Gastos Facultativos	15 % PEM
Licencias, Tasas y Seguro LOE	5 % PEM
Gastos Generales	13 % PEM
Beneficio Industrial	6 % PEM

Gastos promoción	25 % Vv
Gestión y comercialización	5 % Vv
Gastos financieros	5 % Vv
Beneficio promoción	15 % Vv
Beneficio en Garaje	15,00 % Vv
Coef. Gastos Promoción	**1,34**
K [1,20 a 1,50]	1,34

De tipología VEA son las parcelas R-1, R-2 y R-3. Se ha utilizado en el cálculo los parámetros correspondientes a la parcela R-1 con una edificabilidad intermedia entre las tres. Para aplicar el método residual y obtener los gastos asociados a la construcción y promoción, se parte del Módulo y coeficientes publicados por el Instituto Valenciano de Edificación así como de porcentajes habituales para una edificación de este tipo.



VALOR LÍMITE — **378,05 Euros/m2t**

Edificabilidad	Pond.	Precio venta m2 útil	Relación S útil / const	Precio venta m2 construido	Repercusión suelo	Repercusión m2 construido	Pond.	Repercusión m2 edificable
Residencial	1,00	1.697,92 €/m2u	75%	1.273,44 €/m2t	25%	318,36 €/m2t	1,00	318,36 €/m2t
Aparcamientos y trasteros	0,60	1.018,75 €/m2u	75%	764,06 €/m2t	25%	191,02 €/m2t	0,31	59,69 €/m2t
Total				1.388,05 €/m2t				

Inferior al valor de mercado de vivienda libre en tipología adosada según estudio de mercado adjunto. Por tanto es adecuado considerar a continuación como precio de venta de la VPG el máximo permitido.

VALOR REGLAMENTO LEY DE SUELO — Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre — **133,48 Euros/m2t**

Edificabilidad		Precio venta m2 útil	Relación S útil / const	Precio venta m2 construido (Vv)	Valor construcción (Vc=PEM*Cc*Gc))	Repercusión m2 edificable (Vrs=Vv/K-Vc)	Pond.	Repercusión m2 edificable (Vrs)
Residencial	1,00	1.697,92 €/m2u	75%	1.273,44 €/m2t	814,53 €/m2t	137,55 €/m2t	1,00	137,55 €/m2t
Aparcamientos y trasteros				560,00 €/m2t	431,70 €/m2t	-13,02 €/m2t	0,31	-4,07 €/m2t

Pese a la dificultad que conlleva la construcción de sótanos en la zona por la dureza del terreno, se consideran garajes en subsuelo, ya que la utilización de la planta baja para garajes produciría una grave merma del valor de la parcela al tener que sustituir por aparcamientos las viviendas de dicha planta (tercera parte del total de viviendas).
Precio de garaje obtenido de estudio de mercado anejo, inferior al precio máximo de venta del garaje de VPG.

Valor

VALORACIÓN PARCELA

VAD (VPRG)

Sector Rabasa Fase II B

FICHA Valoraciones

ALACANT
ALICANTE

DATOS	Zona	ATPPMS A (Alic-Cas)	RG 2,24	RC 2,88	MBN 2012	758,00 €/m2u	Diciembre 2012

Datos Urbanísticos		URBANO
Edif. residencial		2.400,00 m2t
Edif. Aparcamiento		
Edificabilidad total		2.400,00 m2t
nº viviendas aprox.		20 viv
Módulo construcción (PEM)	s/ IVE	**615,30 €/m2t**
MBE vigente 610 €/m2t	s/ IVE	
Garajes		**399,94 €/m2t**

Se considera un 15% destinado a garaje (coeficiente garaje norma 20 RD 1020/1993 para tipología unifamiliar 0,65)

Coeficientes

Tipología	1,100
Nº Plantas	0,975
Centro Histórico	1,000
Nº Viviendas	1,100
Superficie útil	0,950
Calidades	0,900

Gastos construcción (Gc)	35 % PEM
Gastos Facultativos	11 % PEM
Licencias, Tasas y Seguro LOE	5 % PEM
Gastos Generales	13 % PEM
Beneficio Industrial	6 % PEM

Gastos promoción	25 % Vv
Gestión y comercialización	5 % Vv
Gastos financieros	5 % Vv
Beneficio promoción	15 % Vv
Beneficio en Garaje	15,00 % Vv
Coef. Gastos Promoción	**1,34**
K [1,20 a 1,50]	1,34

De tipología VAD son las parcelas R-10/11 y R-14. Los porcentajes utilizados como gastos de construcción y promoción se han obtenido considerando promociones de aproximadamente 20 viviendas de tipología en hilera, de 120 m2 (ordenanzas). Para aplicar el método residual y obtener los gastos asociados a la construcción y promoción, se parte del Módulo y coeficientes publicados por el Instituto Valenciano de Edificación así como de porcentajes habituales para una edificación de este tipo.

VALOR LÍMITE — **299,26 Euros/m2t**

Edificabilidad	Pond.	Precio venta m2 útil	Relación S útil / const	Precio venta m2 construido	Repercusión suelo	Repercusión m2 construido	Pond.	Repercusión m2 edificable
Residencial	1,00	1.697,92 €/m2u	75%	1.273,44 €/m2t	25%	318,36 €/m2t	0,85	270,61 €/m2t
Aparcamientos y trasteros	0,60	1.018,75 €/m2u	75%	764,06 €/m2t	25%	191,02 €/m2t	0,15	28,65 €/m2t

VPRC

VALOR REGLAMENTO LEY DE SUELO — Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre — **186,01 Euros/m2t**

Edificabilidad	Precio venta m2 útil	Relación S útil / const	Precio venta m2 construido (Vv)	Valor construcción (Vc=PEM*Cc*Gc))	Repercusión m2 edificable (Vrs=Vv/K-Vc)	Pond.	Repercusión m2 edificable (Vrs)
Residencial	1.697,92 €/m2u	80%	1.358,34 €/m2t	830,21 €/m2t	185,41 €/m2t	0,85	157,60 €/m2t
	1.018,75 €/m2u	80%	815,00 €/m2t	419,94 €/m2t	189,43 €/m2t	0,15	28,41 €/m2t

En el método residual se consiera como precio de venta el máximo de VP en Régimen General, ya que este es inferior al precio de mercado de la tipología adosada, según estudio adjunto.

Se considera garaje en planta baja.

Valor

VALORACIÓN PARCELA

VA (LIBRE)

FICHA Valoraciones

Sector Rabasa Fase II B

ALACANT
ALICANTE

Diciembre 2012

DATOS Zona ATPPMS A (Alic-Cas) RG 2,24 RC 2,88 MBN 2012 758,00 €/m2u

Datos Urbanísticos	URBANO
Edif. residencial	180,00 m2t
Edif. Terciaria	0,00 m2t
Edificabilidad sobre rasante	180,00 m2t
Aparcamientos bajo rasante	0,00 m2t
nº viviendas aprox.	2 viv

Módulo construcción (PEM)	s/ IVE	621,51 €/m2t
MBE vigente 610 €/m2t	s/ IVE	
Garajes		403,98 €/m2t

Se considera un 15% destinado a garaje (coeficiente garaje norma 20 RD 1020/1993 para tipología unifamiliar 0,65)

Coeficientes	
Tipología	1,100
Nº Plantas	0,975
Centro Histórico	1,000
Nº Viviendas	1,000
Superficie útil	0,950
Calidades	1,000

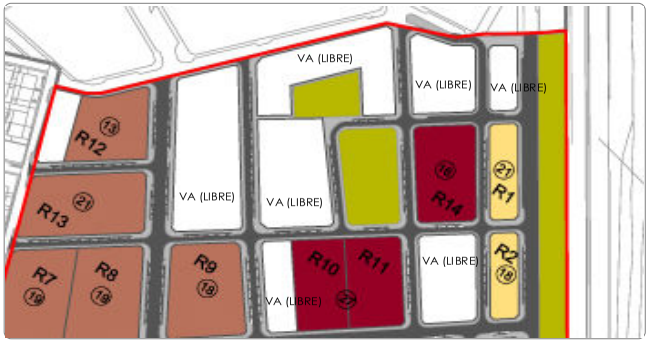
Gastos construcción (Gc) (*)	43 % PEM
Gastos Facultativos	19 % PEM
Licencias, Tasas y Seguro LOE	5 % PEM
Gastos Generales	13 % PEM
Beneficio Industrial	6 % PEM

Gastos promoción	28 % PEM
Gestión y comercialización	5 % PEM
Gastos financieros	5 % PEM
Beneficio promoción	18 % PEM

Se considera, para la vivienda libre, el beneficio establecido en la Orden ECO, superior al considerado en las promociones de VP.

Beneficio en Garaje	18 % PEM
Coef. Gastos Promoción	**1,39**
K [1,20 a 1,50]	1,39

Los porcentajes utilizados como gastos de construcción y promoción se han obtenido considerando promociones individuales de viviendas unifamiliares entre medianeras de 180 m2 (ordenanzas). Cuando el terreno a valorar sea inedificable por sí mismo, al valor de repercusión obtenido en esta ficha se le aplicará un coeficiente reductor, tal y como se expresa en la memoria. Para aplicar el método residual y obtener los gastos asociados a la construcción y promoción, se parte del Módulo y coeficientes publicados por el Instituto Valenciano de Edificación así como de porcentajes habituales para una edificación de este tipo.



VALOR LÍMITE (no procede, es libre)

VALOR REGLAMENTO LEY DE SUELO Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre **164,89 Euros/m2t**

Edificabilidad	Precio venta m2 útil	Relación S útil / const	Precio venta m2 construido (Vv)	Valor construcción (Vc=PEM*Cc*Gc))	Repercusión m2 edificable (Vrs=Vv/K-Vc)	Pond.	Repercusión m2 edificable (Vrs)
Residencial			1.405,93 €/m2t	844,43 €/m2t	164,89 €/m2t	1,00	164,89 €/m2t

Valor en venta obtenido de estudio de mercado anejo. Incluye garaje.
Valor construcción incluido garaje en planta baja.

ESTUDIO DE MERCADO

Valor

ESTUDIO DE MERCADO

Rabasa Diciembre 2012

FICHA Valoraciones

ALACANT
ALICANTE

VIVIENDA — 1.405,93 Euros/m2t

	Localización	m2 construidos	Precio	Localización	Antigüedad	Calidad	Tendencia Mercado	Precio Homogeneizado	Valor Medio
ADO1	C/ Batalla Ebro, 20	88,00 m2t	112.100,00 €	1,05	1,15	1,00	0,90	121.824,68 €	1.384,37 €/m2t
ADO2	C/ Berlín, 208 (Urb. Haygon 2)	247,00 m2t	350.000,00 €	1,00	1,15	1,00	0,90	362.250,00 €	1.466,60 €/m2t
ADO3	C/ Cibeles, 215	280,00 m2t	340.000,00 €	1,00	1,10	1,00	0,90	336.600,00 €	1.202,14 €/m2t
ADO4	C/ Beato Diego de Cádiz, 5	239,00 m2t	325.000,00 €	1,00	1,10	1,00	0,90	321.750,00 €	1.346,23 €/m2t
ADO5	C/ Virgen de Orito, 40	150,00 m2t	215.000,00 €	1,00	1,20	1,00	0,90	232.200,00 €	1.548,00 €/m2t
ADO10	C/ San Gregorio, 35	153,00 m2t	230.000,00 €	1,00	1,10	1,00	0,90	227.700,00 €	1.488,24 €/m2t

Todas las muestras incluyen garaje y trastero. Se estima que la superficie ocupada por estos elementos es del orden del 15-20% de la total construida.

Se considera la antigüedad para las muestras de 2ª mano a partir de sus descripciones. Los coeficientes están extrapolados de la norma 1020.

GARAJE — 560,00 Euros/m2t

	Localización	m2 construidos	Precio	Localización	Antigüedad	Calidad	Nº planta	Comisión	Ascensor	Mercado	Aparcamiento	Homogeneizado	Valor Medio
GR2	C/Ciudad de Toyooka, 1	31,25 m2t	21.000,00 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	21.000,00 €	672,00 €/m2t
GR6	Avda. Novelda, 64	31,25 m2t	14.000,00 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14.000,00 €	448,00 €/m2t

4.3.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Uno de los principales cometidos de este Proyecto de Reparcelación Forzosa, además de llevar a cabo la adjudicación a la Administración de los terrenos tanto dotacionales como edificables que legalmente le correspondan, es la regularización urbanística de la configuración de fincas.

Y es que, como se ha puesto de manifiesto en el apartado 3 de esta Memoria relativo a las Fincas Iniciales, y en particular, en el apartado referente a la estructura de la propiedad del suelo, se pretende llevar a cabo la regularización urbanística de las siguientes propiedades:

A) Por un lado, de aquellas parcelas de titularidad privada que fueron expropiadas parcialmente por el IVVSA (hoy EIGE), y cuya configuración irregular, tras la expropiación, requiere de una regularización urbanística entre fincas. Es el caso de las parcelas de resultado **R-21.1, R-21.2, R-22.1, R-22.2, R-23.1, R-23.2, R-24, R-26** que se corresponden con las parcelas iniciales I-26, I-27, I-30, I-28, I-29, respectivamente.

B) Y por otro lado, se precisa llevar a cabo la regularización urbanística de aquellas Fincas Iniciales, de titularidad privada, que habiendo suscrito convenio de Liberación de la Expropiación con el IVVSA (hoy EIGE), no cumplen la condición de solar, por carecer de conexión en la totalidad o parte de sus frentes con viario público, quedando entre éste y la parcela existente terrenos -en ocasiones inedificables por sí mismos- que deberán agregarse a la parcela inicial.

De conformidad con el artículo 11.1 de la LUV son solares, y se transcribe textualmente, "*las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento*.

Igualmente, el citado artículo 11 de la LUV establece en su apartado 2 las condiciones para que las parcelas tengan la condición de solar, esto es:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentadas, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Partiendo de estas premisas, conviene destacar la configuración de la manzana donde se integran, por un lado, las Fincas Iniciales I-32, I-33, I-34, I-35, I-36, las cuales

carecen de acceso rodado y peatonal a la calle Vasco de Gama, lindando ahora por su frente con una porción de terreno inedificable. Y la parcela inicial I-31, que si bien tiene acceso rodado a vía pública, calle Ventura de la Vega, carece de acceso por una de las vías a las que da frente la parcela, calle 3 del Proyecto de Reparcelación, lindando ahora, con una porción de terreno no edificable por sí mismo, la parcela inicial I-25, propiedad de EIGE. A todas estas parcelas se les adjudica, para cumplir con la condición de solar, un mayor aprovechamiento, de forma que la nueva configuración de fincas de resultado en la manzana serían las parcelas **R-28, R-29, R-30, R-31, R-32 y R-27,** correlativamente con las fincas iniciales de referencia.

Ocurre algo similar en la manzana donde se integran, por un lado, las Fincas Iniciales I-37, I-38, I-39, I-40, que dan frente a la calle Bolivia, pero carecen de acceso peatonal por una de las vías a las que da frente la parcela, lindando ahora con una porción de terreno de la finca inicial I-16 propiedad de EIGE. Por otro lado, las Fincas Iniciales I-41, I-42, que dan frente a la calle Ventura de la Vega, carecen igualmente de acceso peatonal por una de las vías a las que da frente la parcela, dando frente a la finca inicial I-16 propiedad de EIGE. A dichas parcelas, se les adjudica también un mayor aprovechamiento que deberán adquirir a EIGE, resultando la nueva configuración de fincas de la siguiente forma, parcelas de resultado **R-33, R-34, R-35, R-36, R37, R-38,** correlativamente con las parcelas iniciales citadas.

Lo mismo sucede respecto de la Finca Inicial I-43, la cual carece de acceso rodado y peatonal a la calle Saavedra, lindando también con una porción de terreno de la finca inicial I-16 propiedad de EIGE, resultando, tras las operaciones de reparcelación, la parcela de resultado **R-25**.

Finalmente, destacar también la configuración de la Finca Inicial I-30, a la cual ya hemos hecho referencia –grupo A de fincas de titularidad privada, expropiadas parcialmente-. Esta finca se caracteriza, además, por carecer de acceso rodado y peatonal a vía pública, calle Ventura de la Vega, lindando ahora por su frente con una porción de terreno inedificable. Dicha parcela inicial se corresponde ahora con la parcela de resultado **R-23.2.**

Todo este grupo de fincas iniciales, carentes de la condición de solar, precisan de una regularización urbanística mediante la adjudicación de aprovechamiento para lograr, de esta forma, dicha condición de solar. Cada parcela deberá abonar proporcionalmente al aumento de edificabilidad que le permite la nueva superficie adquirida, según las ordenanzas del planeamiento.

La edificabilidad de las parcelas resultantes viene regulada por del PERI del Sector APD/4 del Plan General de Ordenación de Alicante y sus ordenanzas edificatorias. Los valores de edificabilidad de la tipología VA corresponden a la edificabilidad permitida por las ordenanzas del PERI siguiendo una hipótesis de parcelación.

DATOS PARCELAS RESULTANTES REPARCELACIÓN RABASA FASE II_B

Finca resultante	Adjudicatario	Superficie m2	Tipología	N. Viviendas (*)	Edificabilidad aproximada (*) m2t	% Aprovechamiento Área Reparcelable	Exceso edificablidad adjudicada (**) m2t	Valor parcela
R-1	EIGE	1.002,22	V.E.A.	21	2.520,00	8,32	0,00	336.369,60
R-2	EIGE	887,04	V.E.A.	18	2.160,00	7,13	0,00	288.316,80
R-3	EIGE	2.451,92	V.E.A.	30	3.600,00	11,89	0,00	480.528,00
R-10/11	EIGE	3.601,18	V.A.D.	27	3.240,00	10,70	0,00	602.672,40
R-14	EIGE	2.125,96	V.A.D.	16	1.920,00	6,34	0,00	357.139,20
R-19	EIGE	208,11	V.A.	2	324,35	1,07	0,00	53.481,25
R-20	EIGE	471,70	V.A.	3	774,06	2,56	0,00	127.634,75
R-21.1	Alicia Palmira y Enrique García Ripoll	1.138,04	V.A.	9	1.781,51	5,88	0,00	293.753,18
R-21.2	Alicia Palmira y Enrique García Ripoll	1.130,44	V.A.	8	1.769,62	5,84	0,00	291.792,64
R-22.1	Hector F., Mª Concepción y Mª Yolanda Quereda Ribes	102,81	V.A.	3	171,98	0,57	0,00	28.357,78
R-22.2	Hector F., Mª Concepción y Mª Yolanda Quereda Ribes	677,49	V.A.	3	1.055,53	3,49	0,00	174.045,52
R-23.1	Gabriel Fernández Agüero	124,36	V.A.	1	1.576,81	5,21	140,44	31.194,19
R-23.2	Gabriel Fernández Agüero	997,87	V.A.	7	189,18	0,62	0,00	259.999,54
R-24	Anamian S.L.	784,35	V.A.	5	1.193,19	3,94	0,00	196.744,66
R-25	Andrés Garrido Torres y Sebastiana López Lozano. Andrés Garrido López y Ángeles Garrido López	208,00	V.A.	2	333,40	1,10	41,60	54.974,33
R-26	Pilar Aurora, Ana Mª y Luis Manuel Herrero Fabiani. Rosa Mª Ginestar Gomez y Eva Herrero Ginestar	1.339,37	V.A.	10	2.061,21	6,81	0,00	339.872,92
R-27	Alonso Martínez Tebar y Virginia Mª Isabel Ruiz Tovar. Ovidio Lamo Blazquez y Rosa Mª Ruiz Tovar	263,48	V.A.	2	413,86	1,37	27,04	68.242,03
R-28	Miguel García Cantos y Asunción Candela Torres	906,64	V.A.	5	1.441,31	4,76	370,51	237.657,94
R-29	RC Lorenzo Hidalgo S.L. 200 20	928,94	V.A.	5	1.413,11	4,67	104,74	233.007,87
R-30	Manuel Cañaveras Moñino y Carmen Montoya Ruiz	171,65	V.A.	1	259,03	0,86	18,40	41.503,80
R-31	Rosario García Moyá y Antonio Alonso García Moyá Ginés Moyá Alcázar y Micaela Jiménez Buitraga	166,02	V.A.	1	251,71	0,83	11,08	42.710,63
R-32	Manuel Fajardo García y María Ibarra Martínez	160,38	V.A.	1	244,37	0,81	3,74	40.294,83
R-33	Camila García García e hijos, Alfredo García Ruíz y Ascensión Lázaro Cano	190,50	V.A.	1	273,73	0,90	7,80	45.135,34
R-34	Camila García García e hijos	189,50	V.A.	1	306,49	1,01	24,99	50.537,14
R-35	Francisco García Pérez y Milagros García Pérez	174,00	V.A.	1	247,00	0,82	13,00	40.727,83
R-36	Juan Antonio Ruíz Pérez y Bárbara Rodrigo Arenas	151,50	V.A.	1	211,95	0,70	14,95	34.948,44
R-37	Miguel Abellan García y Nieves Paterna Mtnez.	204,50	V.A.	1	302,79	1,00	46,15	49.927,04
R-38	Bienvenido Cebrián Sánchez y Mª Francisca Cruzado Sánchez.	163,00	V.A.	1	246,50	0,81	45,50	40.645,39
R-39	Ayuntamiento de Alicante	5.309,37	Zona verde	0	0,00	0,00	0,00	0,00
R-40	Ayuntamiento de Alicante	920,79	Zona verde	0	0,00	0,00	0,00	0,00
R-41	Ayuntamiento de Alicante	1.956,23	Zona verde	0	0,00	0,00	0,00	0,00
R-42	Ayuntamiento de Alicante	18.273,82	Red Viaria	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL	**47.381,19**			**30.282,68**	**100,00**		**4.842.215,04**

(*)
V.E.A. VIVIENDA EDIFICACIÓN ABIERTA.Viviendas y edificabilidad según art. 13 ordenanzas MP PEPRI sector APD/4 Rabasa PGOU Alicante

V.A.D. VIVIENDA ADOSADA.Viviendas y edificabilidad según MP PEPRI sector APD/4 Rabasa PGOU Alicante

V.A. VIVIENDA ANTIGUA. Viviendas y edificabilidad estimados según art. 11 ordenanzas MP PEPRI sector APD/4 Rabasa PGOU Alicante.

(**) Incremento de edificabilidad calculado en aplicación de las ordenanzas V.A.

4.4 – FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Se describen en el **ANEXO II** las fincas de resultado, formadas en virtud del presente proyecto de equidistribución:

- Por sustitución de las fincas originarias o aportadas y su adjudicación.

- Por cesión gratuita al Ayuntamiento de Alicante de los terrenos calificados por el PERI del Sector APD/4 Rabasa como dotacionales, que tienen su origen exclusivamente en las fincas aportadas a la presente Reparcelación por la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE).

En el **ANEXO II** de Fincas de Resultado, se incluye una Ficha de Datos de cada una de las parcelas adjudicadas en dos modelos diferentes, según se trate de parcelas de uso privado o de uso dotacional público.

La ficha de datos de la parcela adjudicada contiene: descripción gráfica de la parcela; condiciones urbanísticas referidas a la ordenación y tipología, usos, parámetros urbanísticos y otras condiciones; descripción literal y lindes; adjudicatario; título de adquisición y cargas que la gravan; saldo resultante de la cuenta de liquidación y un apartado de observaciones generales para el caso que fuera preciso.

La ficha de datos de la parcela resultante de dotacional público contiene: descripción gráfica de la parcela; descripción literal y lindes; titular; cargas que la gravan y observaciones generales cuando sean necesarias.

Las parcelas resultantes están indicadas en el **Plano nº 7.- Fincas Resultantes** del este Proyecto de Reparcelación.

La superposición entre fincas iniciales y parcelas resultantes se transcribe en el **Plano nº 8.- Superposición**, de este Proyecto.

En los dos cuadros que se muestran a continuación, se expresa la relación entre las fincas iniciales y las parcelas de resultado y viceversa.

CORRESPONDENCIA PARCELAS INICIALES-RESULTADO REPARCELACIÓN RABASA FASE II B

Finca inicial	Titular inicial	Superficie incluida en el ámbito m2	Parcela resultante	Superficie adjudicada m2
I-15	EIGE	28,00	0,15% **R-42**	28,00
I-16	EIGE	3.090,91	3,15% **R-33**	6,00
			10,14% **R-34**	19,22
			5,75% **R-35**	10,00
			7,59% **R-36**	11,50
			17,36% **R-37**	35,50
			21,47% **R-38**	35,00
			15,38% **R-25**	32,00
			100,00% **R-40**	920,79
			100,00% **R-41**	1.956,23
			0,35% **R-42**	64,67
I-17	EIGE	47,29	0,26% **R-42**	47,29
I-18	EIGE	574,91	3,15% **R-42**	574,91
I-19	EIGE	7.224,68	8,20% **R-42**	1.497,54
			100,00% **R-14**	2.125,96
			100,00% **R-10/11**	3.601,18
I-20	EIGE	1.703,63	6,74% **R-42**	1.231,93
			100,00% **R-20**	471,70
I-21	EIGE	561,48	3,07% **R-42**	561,48
I-22	EIGE	1.291,00	7,06% **R-42**	1.291,00
I-23	EIGE	7.128,90	12,04% **R-42**	2.200,62
			29,93% **R-39**	1.589,32
			100,00% **R-2**	887,04
			100,00% **R-3**	2.451,92
I-24	EIGE	4.939,75	70,07% **R-39**	3.720,05
			100,00% **R-19**	208,11
			100,00% **R-1**	1.002,22
I-25	EIGE	20,80	7,89% **R-27**	20,80
I-26	Alicia Palmira y Enrique García Ripoll	2.268,48	100,00% **R-21.1**	1.138,04
			100,00% **R-21.2**	1.130,44
I-27	Hector F., Mª Concepción y Mª Yolanda Quereda Ribes	770,93	100,00% **R-22.1**	102,81
			100,00% **R-22.2**	677,49
I-28	Anamian S.L.	784,35	100,00% **R-24**	784,35
I-29	Pilar Aurora, Ana Mª y Luis Manuel Herrero Fabiani. Rosa Mª Ginestar Gomez y Eva Herrero Ginestar	1.339,37	100,00% **R-26**	1.339,37
I-30	Gabriel Fernández Agüero	1.044,21	100,00% **R-23.1**	124,36
			92,18% **R-23.2**	919,85
I-31	Alonso Martínez Tebar y Virginia Mª Isabel Ruiz Tovar. Ovidio Lamo Blazquez y Rosa Mª Ruiz Tovar	242,68	92,11% **R-27**	242,68
I-32	Miguel García Cantos y Asunción Candela Torres	700,80	77,30% **R-28**	700,80
I-33	RC Lorenzo Hidalgo S.L.	848,38	91,33% **R-29**	848,38
I-34	Manuel Cañaveras Moñino y Carmen Montoya Ruiz	157,50	91,76% **R-30**	157,50
I-35	Rosario García Moyá y Antonio Alonso García Moyá. Ginés Moyá Alcázar y Micalea Jiménez Buitraga	157,50	94,87% **R-31**	157,50
I-36	Manuel Fajardo García y María Ibarra Martínez	157,50	98,20% **R-32**	157,50
I-37	Camila García García e hijos, Alfredo García Ruíz y Ascensión Lázaro Cano	184,50	96,85% **R-33**	184,50
I-38	Camila García García e hijos	170,28	89,86% **R-34**	170,28
I-39	Francisco García Pérez y Milagros García Pérez	164,00	94,25% **R-35**	164,00
I-40	Juan Antonio Ruíz Pérez y Bárbara Rodrigo Arenas	140,00	92,41% **R-36**	140,00
I-41	Miguel Abellán García y Nieves Paterna Martinez	169,00	82,64% **R-37**	169,00
I-42	Bienvenido Cebrián Sánchez y Mª Francisca Cruzado Sánchez	128,00	78,53% **R-38**	128,00
I-43	Andrés Garrido Torres y Sebastiana López Lozano. Andrés Garrido López y Ángeles Garrido López	176,00	84,62% **R-25**	176,00
I-44	Ayuntamiento de Alicante	1.411,87	7,73% **R-42**	1.411,87
I-45	Ayuntamiento de Alicante	370,02	2,02% **R-42**	370,02
I-46	Ayuntamiento de Alicante (*)	9.384,47	62,74% **R-23.2**	78,02
			22,70% **R-28**	205,84
			8,67% **R-29**	80,56
			8,24% **R-30**	14,15
			5,13% **R-31**	8,52
			1,80% **R-32**	2,88
			49,22% **R-42**	8.994,49
	TOTAL INICIALES	**47.381,19**		**47.381,19**

(*) incluye resto Ventura de la Vega y resto Vasco de Gama

CORRESPONDENCIA PARCELAS RESULTADO-INICIALES REPARCELACIÓN RABASA FASE II B

Finca resultante	Adjudicatario	Superficie parcela resultante m2	Fincas aportadas	Superficie aportada m2
R-1	EIGE	1.002,22	20,29% **I-24**	1.002,22
R-2	EIGE	887,04	12,44% **I-23**	887,04
R-3	EIGE	2.451,92	34,39% **I-23**	2.451,92
R-10/11	EIGE	3.601,18	49,85% **I-19**	3.601,18
R-14	EIGE	2.125,96	29,43% **I-19**	2.125,96
R-19	EIGE	208,11	4,40% **I-24**	217,48
R-20	EIGE	471,70	27,69% **I-20**	471,70
R-21.1	Alicia Palmira y Enrique García Ripoll	1.138,04	50,17% **I-26**	1.138,04
R-21.2		1.130,44	49,83% **I-26**	1.130,44
R-22.1	Hector F., Mª Concepción y Mª Yolanda Quereda Ribes	102,81	13,34% **I-27**	102,81
R-22.1		677,49	86,66% **I-27**	668,12
R-23.1	Gabriel Fernández Agüero	124,36	11,91% **I-30**	124,36
R-23.2		997,87	0,83% **I-46**	78,02
			88,09% **I-30**	919,85
R-24	Anamian S.L.	784,35	100,00% **I-28**	784,35
R-25	Andrés Garrido Torres y Sebastiana López Lozano. Andrés Garrido López y Ángeles Garrido López	208,00	1,04% **I-16**	32,00
			100,00% **I-43**	176,00
R-26	Pilar Aurora, Ana Mª y Luis Manuel Herrero Fabiani. Rosa Mª Ginestar Gomez y Eva Herrero Ginestar	1.339,37	100,00% **I-29**	1.339,37
R-27	Alonso Martínez Tebar y Virginia Mª Isabel Ruiz Tovar. Ovidio Lamo Blazquez y Rosa Mª Ruiz Tovar	263,48	100,00% **I-25**	20,80
			100,00% **I-31**	242,68
R-28	Miguel García Cantos y Asunción Candela Torres	906,64	2,19% **I-46**	205,84
			100,00% **I-32**	700,80
R-29	RC Lorenzo Hidalgo S.L. 200 20	928,94	0,86% **I-46**	80,56
			100,00% **I-33**	848,38
R-30	Manuel Cañaveras Moñino y Carmen Montoya Ruiz	171,65	0,15% **I-46**	14,15
			100,00% **I-34**	157,50
R-31	Rosario García Moyá y Antonio Alonso García Moyá Ginés Moyá Alcázar y Micaela Jiménez Buitraga	166,02	0,09% **I-46**	8,52
			100,00% **I-35**	157,50
R-32	Manuel Fajardo García y María Ibarra Martínez	160,38	0,03% **I-46**	2,88
			100,00% **I-36**	157,50
R-33	Camila García García e hijos, Alfredo García Ruíz y Ascensión Lázaro Cano	190,50	0,19% **I-16**	6,00
			100,00% **I-37**	184,50
R-34	Camila García García e hijos	189,50	0,62% **I-16**	19,22
			100,00% **I-38**	170,28
R-35	Francisco García Pérez y Milagros García Pérez	174,00	0,32% **I-16**	10,00
			100,00% **I-39**	164,00
R-36	Juan Antonio Ruíz Pérez y Bárbara Rodrigo Arenas	151,50	0,37% **I-16**	11,50
			100,00% **I-40**	140,00
R-37	Miguel Abellan García y Nieves Paterna Mtnez.	204,50	1,15% **I-16**	35,50
			100,00% **I-41**	169,00
R-38	Bienvenido Cebrián Sánchez y Mª Francisca Cruzado Sánchez.	163,00	1,13% **I-16**	35,00
			100,00% **I-42**	128,00
R-39	Ayuntamiento de Alicante	5.309,37	22,29% **I-23**	1.589,32
			75,31% **I-24**	3.720,05
R-40	Ayuntamiento de Alicante	920,79	29,79% **I-16**	920,79
R-41	Ayuntamiento de Alicante	1.956,23	63,29% **I-16**	1.956,23
R-42	Ayuntamiento de Alicante	18.273,82	100,00% **I-15**	28,00
			2,09% **I-16**	64,67
			100,00% **I-17**	47,29
			100,00% **I-18**	574,91
			20,73% **I-19**	1.497,54
			72,31% **I-20**	1.231,93
			100,00% **I-21**	561,48
			100,00% **I-22**	1.291,00
			30,87% **I-23**	2.200,62
			100,00% **I-44**	1.411,87
			100,00% **I-45**	370,02
			95,84% **I-46**	8.994,49
		47.381,19		**47.381,19**

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

El Instituto Valenciano de Vivienda, hoy EIGE, en su condición de beneficiario de la expropiación y también en su condición de Agente Urbanizador, asumió íntegramente el coste de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 168.1 a) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. Dichas cargas no serán repercutibles a los propietarios de suelo afectados por la presente propuesta de reparcelación por tratarse de un ámbito que ha sido previamente gestionado por expropiación. Se hace constar que las obras de urbanización han sido totalmente ejecutadas por el Instituto Valenciano de Vivienda y recibidas por el Ayuntamiento de Alicante.

No obstante, de entre las cargas de urbanización a que se refiere el artículo 168 de la LUV, los propietarios deberán únicamente retribuir en común a la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, en su condición de promotor del presente Proyecto de Reparcelación, el coste de redacción y dirección del Proyecto, así como los gastos derivados de la tramitación o inscripción del proyecto en los Registros correspondientes. Dichos gastos se han repercutido en función de la superficie de las fincas iniciales incluida en el área reparcelable (excluyendo los viales aportados por el Ayuntamiento de Alicante).

Las cargas de urbanización se distribuyen entre los adjudicatarios de parcelas residenciales con arreglo al porcentaje de superficie aportada al Área Reparcelable, excluidos viales.

Las diferencias de adjudicación, por exceso o por defecto, determinarán partidas deudoras o acreedoras en la cuenta de liquidación.

De esta forma, el presente Proyecto de Reparcelación contiene en el **Anexo nº III** una Cuenta de Liquidación respecto de cada propietario.

Las partidas que comprende la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes de la reparcelación.

Se entenderá que los saldos de la reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y el Agente Urbanizador.

Habida cuenta, por un lado, que las obras de urbanización ya han sido ejecutadas y por otro, que el Urbanizador, asumió íntegramente el coste de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 168.1 a) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, no siendo repercutibles a los propietarios de suelo afectados por la presente propuesta de reparcelación, los saldos de la cuenta de liquidación que se contienen en el presente Proyecto de Reparcelación se

considerarán **definitivos**. La aprobación del Proyecto de Reparcelación implicará también la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva que forma parte del Proyecto de Reparcelación.

La Entidad de Infraestructuras de la Generalitat formalizará con los interesados Actas de pago de la cuenta de liquidación. La demora en la pago de las cantidades adeudadas devengarán el interés legal del dinero desde el día siguiente al vencimiento de la deuda y hasta la fecha de su ingreso, así como los gastos bancarios que originen la devolución de los recibos domiciliados.

El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la administración actuante y en beneficio del urbanizador, mediante apremio sobre la finca aportada.

6.- EXENCIÓN TRIBUTARIA

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 45.I B) 7 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y 18.7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en relación con lo establecido en el artículo 180.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación, cuando se efectúen a favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución y en proporción a sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Es decir, en la adjudicación de terrenos, cuando la adjudicación es proporcional respecto de los terrenos aportados, dada la subrogación real de las parcelas antiguas con las nuevas, esta operación de entrega de las parcelas urbanizadas, no estará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; ni tampoco en el caso de que la adjudicación se produzca por defecto, ya que en él la entrega de parcelas es proporcionalmente inferior a la de los terrenos aportados. En cambio, cuando la adjudicación es por exceso, puesto que el valor de los terrenos adjudicados es superior al de los aportados, nos encontraremos con una transmisión por el exceso, sujetándose al pago del referido Impuesto por el exceso únicamente.

7.- EQUIPO REDACTOR EIGE

Julia Navajas Martínez. Abogado. Responsable Departamento Gestión Urbanística.
Ana Ros Pastor. Arquitecto. Responsable Departamento Ordenación Urbanística.
Montserrat García Mañas. Abogado.