INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA,S.A.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA DEL SECTOR APD/4 FASE II_A DE RABASA

EQUIPO REDACTOR I.V.V.,S.A

JULIA NAVAJAS MARTINEZ — ABOGADO
ANA ROS PASTOR — ARQUITECTO

MONTSERRAT GARCIA MAÑAS — ABOGADO
Mª JOSÉ MOLINA MAS — ARQUITECTO

INDICE GENERAL

- **ESCRITURA DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA**

- **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 del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde y designación nominal de los adjudicatarios.
  - Fichas descriptivas de las parcelas resultantes

- **ANEXO III: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL y CUADROS RESUMEN REPARCELACIÓN.**

- **ANEXO IV: PLANOS**
  - 01_EMPLAZAMIENTO
  - 02_TOPOGRÁFICO
  - 03_PLANEAMIENTO VIGENTE PRI RABASA
  - 04_AMBITO REPARCELABLE ESTADO ACTUAL
  - 05_CATASTRAL
  - 06_FINCAS APORTADAS
  - 07_PARCELAS RESULTANTES.
  - 08_SUPERPOSICIÓN APORTADAS RESULTANTES.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA SECTOR APD/4, RABASA FASE II-A ALICANTE

I. ANTECEDENTES

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 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.

Así mismo, 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.

Ejemplar Información Pública

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 gestionara por el procedimiento de tasación conjunta.

El IVVSA promovió Proyecto de Expropiación de la 2ª Fase. 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, prácticamente concluida. En este sentido, cabe destacar, que durante la tramitación del Proyecto de Expropiación de la segunda fase, se obvió por error la expropiación de la parcela 266, por entender que ya era viario de titularidad del Ayuntamiento de Alicante.

Por otra parte, se ha considerado conveniente, al objeto de regularizar urbanísticamente la configuración de fincas y adjudicar a la administración los terrenos dotacionales, gestionar el ámbito mediante el sistema de reparcelación. A tal efecto se propone la división del ámbito de actuación en dos áreas reparcelables. De esta forma, el IVVSA promueve Proyecto de Reparcelación Voluntaria del ámbito PERI APD/4, Fase II-A, quedando la siguiente fase para una posterior gestión que se promoverá a través de una reparcelación forzosa. Dentro del área reparcelable, Fase II-A, se incluye la parcela 266, identificada como parcela inicial 13.

En definitiva, se trata de una actuación que se enmarca en el ámbito de actuación de la Administración de la Generalitat Valenciana a través de las empresas públicas de ella dependientes, 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.

II.- INICIATIVA Y CAPACIDAD

El Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., 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, ha promovido, a través del procedimiento de EXPROPIACION Proyecto de Expropiación por tasación conjunta del Sector APD/4 Rabasa, Fase II, de Alicante, así como Proyecto de Urbanización del referido ámbito.

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 4 de junio de 2007 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización y en fecha 19 de mayo de 2008 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Expropiación del Sector APD/4 Rabasa, Fase II, de Alicante.

En consecuencia el IVVSA en cuanto urbanizador legal de los terrenos está legitimado para la formulación del presente proyecto de Reparcelación, que tendrá la naturaleza de Reparcelación Voluntaria, 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.

III.- PROPUESTA DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

Al amparo de lo establecido en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y en el Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, los propietarios afectados por el área reparcelable tienen intención de formalizar mediante escritura pública una propuesta de Reparcelación Voluntaria como instrumento necesario para la gestión de una parte del sector de suelo urbano residencial "APD/4" Barrio Rabasa, Fase II-A de Alicante.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE FASE II-A. Al amparo de lo establecido en el artículo 169.6 de la citada Ley 16/2005, en relación con lo dispuesto en el artículo 7.1 del citado Real Decreto 1.093/1.997, se delimita un área reparcelable objeto de la presente propuesta de reparcelación, dentro del ámbito del sector de suelo urbano residencial "APD/4", Rabasa, Fase II previsto en el Plan de Reforma Interior del referido Sector aprobado definitivamente en fecha 21 de diciembre de 2005. Dicha delimitación se efectúa por tratarse el suelo mayoritariamente propiedad del IVVSA y al objeto de regularizar urbanísticamente la configuración de fincas y adjudicar a la administración los terrenos que legalmente le correspondan. Se acompaña Plano núm.1, EMPLAZAMIENTO **(ANEXO IV: PLANOS**) en el que aparece delimitación gráfica, y cuyas características descriptivas son:

Situación y límites.- 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

Ejemplar Información Pública

Avenida Jaime I, por el Este, con el área reparcelable Fase II-B del Sector APD/4 Rabasa, y por el Oeste, con el Barrio Colonia Rabasa.
Superficie.- La superficie total del área reparcelable es de 65.137,75 m2, según reciente medición topográfica.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA.- El régimen urbanístico que corresponde al suelo integrante del PERI APD/4 Bario 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, y otros complementarios que son el terciario, comercial. El uso residencial se desarrolla en función de una zona destinada a albergar pequeños bloques de edificación abierta (V.E.A.).

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.- En relación con lo dispuesto en el artículo 7.2 del citado Real Decreto 1.093/1.997, se describen las fincas incluidas en el área reparcelable, con especificación de su titularidad y de las cargas o gravámenes inscritos sobre las mismas, así como los datos registrales, según resulta del **ANEXO I de FINCAS INICIALES** que se acompaña.

Que además de las fincas iniciales de titularidad del Ayuntamiento y del IVVSA, se incluye también la finca inicial nº 13 del presente Proyecto de Reparcelación, Sector APD/4, Fase II-A de Rabasa, destinada a red viaria, la cual, no fue expropiada en su día con ocasión del Proyecto de Expropiación. A tal efecto, corresponde a la propiedad una indemnización en metálico sustitutoria de sus derechos iniciales por no alcanzar sus derechos a la adjudicación de parcela de resultado. Para la valoración de sus derechos se han aplicado los criterios de valoración que se contienen en el Proyecto de Expropiación del citado Sector APD/4, Rabasa, Fase II.

CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LA FINCA DE ORIGEN.- Resultan las siguientes fincas gravadas con las siguientes cargas:

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

Ejemplar Información Pública

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 Luiz 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 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 las fincas iniciales 1, 9, fincas registrales 53.168 y 49.184 respectivamente.

2) Con relación al **derecho de reversión de las fincas expropiadas,** procede su cancelación por 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. Se aporta Acta de recepción de las obras de urbanización suscrita por el Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

1) Edificaciones y construcciones que consten inscritas en el Registro de la Propiedad Se solicita del Registro de la Propiedad la cancelación de las construcciones existentes en la finca inicial 1, finca registral 53.168, por encontrarse demolidas en la actualidad.

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO.- En relación con lo dispuesto en el artículo 7.8 y 7.10 del citado Real Decreto 1.093/1.997, se describen 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 el IVVSA.

Las fincas de reemplazo se contienen en el **ANEXO II de FINCAS RESULTANTES** que se incorpora a la presente propuesta de Reparcelación Voluntaria.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. El Instituto Valenciano de Vivienda, en su condición de beneficiario de la expropiación y también en su condición de Agente Urbanizador, asume íntegramente las cargas de urbanización a que se refiere el artículo 168 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y en particular los gastos de ejecución de la obra de urbanización del ámbito reparcelable, si bien dichas cargas no serán repercutibles a los propietarios de suelo afectados por la presente propuesta de reparcelación voluntaria 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.

Como **ANEXO III** se incorpora la cuenta de liquidación y cuadros resúmenes y como **ANEXO IV** se incorpora los preceptivos planos de emplazamiento, topográfico, planeamiento vigente, ámbito reparcelable estado actual, catastral, fincas aportadas, parcelas resultantes y la superposición de fincas.

IV.- PROCEDIMIENTO

Que según lo establecido en el artículo 179 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en su apartado 2, la Reparcelación Voluntaria se tramitará y aprobará por la Administración actuante, el Ayuntamiento de Alicante, conforme a lo dispuesto en el artículo 185 para las transferencia de aprovechamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas. No obstante, de conformidad con el artículo 179.3 de la citada Ley 16/2005, en la medida que la presente propuesta de reparcelación

voluntaria conlleva la rectificación de la extensión superficial de la finca inicial nº 1 que consta en el Registro de la Propiedad, se someterá a exposición pública la reparcelación en los términos previstos en la citada Ley 16/2005 para la reparcelación forzosa.

Se hace constar que en la formalización de la escritura pública de reparcelación voluntaria no comparecerá la Administración Actuante, el Ayuntamiento de Alicante. Si bien, en el momento en que se someta a exposición pública la presente propuesta por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante se hará constar, que el Ayuntamiento de Alicante, en su calidad de propietario de parcelas afectadas, presta igualmente su consentimiento a la presente propuesta de reparcelación voluntaria.

V.-EFECTOS

Que, según lo establecido en el artículo 180 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, la aprobación por la Administración actuante de la propuesta de Reparcelación Voluntaria, producirá además de los efectos previstos en los artículos 168 a 170 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1/1.992, de 26 de junio, los siguientes: a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cagas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización; b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas debiendo quedar establecida su correspondencia.

VI.- SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad competente que, una vez que por parte de la Administración actuante se haya aprobado la presente propuesta de Reparcelación Voluntaria, lo que se acreditará con la oportuna certificación administrativa, practique las operaciones registrales procedentes en los libros a su cargo.

VII.- EFECTOS FISCALES.- A los efectos fiscales, los comparecientes, según intervienen y, de conformidad con lo establecido en el artículo 170 del RD Legislativo 1/1992, de 26 de junio, solicitan al Sr. Liquidador del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados la exención del impuesto al haberse cumplido todos los requisitos establecidos por la legislación urbanística, y que queda condicionada a que la propuesta contenida en la presente escritura sea aprobada por la Administración actuante.

Igualmente, solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad la aplicación de los beneficios fiscales pertinentes por destinarse las parcelas de resultado R4, R5, R6, R7/8, R9, R12, R13, R15, R16, R17, R18 a la construcción de viviendas protegidas.

JULIA NAVAJAS MARTINEZ	ABOGADO
ANA ROS PASTOR	ARQUITECTO
MONTSERRAT GARCÍA MAÑAS	ABOGADO
Mª JOSÉ MOLINA MAS	ARQUITECTO

Enero 2011