



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

GES201000012

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

PROPUESTA DE ACUERDO

“PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL SECTOR PE-APA/9, VISTAHERMOSA. CONTESTACIÓN DE LAS ALEGACIONES Y APROBACIÓN

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

A. ANTECEDENTES: TRAMITACIÓN DEL PROYECTO

1. Con fecha 7 de septiembre de 2010 y nº de registro E2010010508, la mercantil BANCAJA HABITAT, S.L., entonces Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector PE/APA-9, “Vistahermosa”, en uso de las facultades que le confería el artículo 163, apartado 1. a) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en lo sucesivo, LUV), vigente en aquel momento, presentó un Proyecto de Reparcelación Forzosa, para su sometimiento a los trámites de información pública y posterior aprobación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 del mismo texto legal.

En la misma instancia, indicó que, con anterioridad, se había dado traslado a los propietarios afectados de la comunicación previa a la que se refiere el artículo 166 de la LUV, y adjuntó al Proyecto de Reparcelación un acta notarial justificativa del cumplimiento de dicho trámite.

El día 15 de noviembre de 2010, INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., que posteriormente asumió la condición de Agente Urbanizador de dicho Programa, mediante la cesión aprobada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29 de octubre de 2010, presentó su **primera versión del Proyecto de Reparcelación** -nº de registro E2010013247-, alegando



que sustituía íntegramente la presentada el día 7 de septiembre anterior por BANCAJA HABITAT, S.L., por haberse constatado errores materiales en su planimetría.

También, aportó la correspondiente certificación registral de dominio y cargas, relativa a las fincas incluidas en el área reparcelable, cumpliendo así lo establecido en el artículo 177.1.b) de la LUV.

2. Según lo dispuesto en los artículos 177 de la LUV y 416 del Decreto 67/2006, de 19 de Mayo, por el que se aprueba su Reglamento (en lo sucesivo, ROGTU), mediante un Decreto de 19 de noviembre de 2010, se resolvió someter a información pública el Proyecto por plazo de un mes. A tal efecto, se publicó un Edicto en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana, nº 6438, de 14 de enero de 2011, que anunciaba la apertura de este trámite. Asimismo, se remitieron las preceptivas notificaciones a los titulares afectados; y se publicaron Edictos en los Boletines Oficiales de la Provincia de Alicante, n.º 1, de 3 enero, y n.º 70, de 8 de abril de 2011, y de la Comunidad de Madrid, n.º 136 de 8 de junio de 2012, dirigidos a los interesados de paradero desconocido.

También, se notificó la tramitación del expediente a los titulares de las cargas que, según el Registro de la Propiedad, gravan las fincas incluidas en el ámbito afectado, en su condición de interesados y en cumplimiento y a los efectos de cuanto establece la legislación hipotecaria; y se remitió un oficio al Ministerio Fiscal, dado que algunas de las fincas afectadas se hallan gravadas en el Registro de la Propiedad con determinada servidumbre, de cuyos titulares no se conoce el domicilio, para que aquél pudiera comparecer y, en su caso, alegar en defensa de los interesados (art. 402.4 ROGTU).

3. Durante el periodo de información pública, se presentaron 33 escritos de alegaciones, los cuales fueron objeto de sendos informes emitidos por el Agente Urbanizador y por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, de fechas 13 de abril (E2011004636) y 29 de agosto de 2011, respectivamente.

4. En el informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística, citado en el punto anterior, además de proponerse la contestación de las alegaciones, también se recomendaron determinadas correcciones y aclaraciones, así como una mayor concreción de algunos aspectos del documento presentado.

De conformidad con lo previsto en el artículo 423 del ROGTU, mediante un Decreto de 7 de septiembre de 2011, se resolvió requerir a la mercantil urbanizadora para que presentara la **primera modificación del Proyecto** de 15 de noviembre de 2010, en los términos expuestos en el informe municipal.

5. Para atender el requerimiento municipal, el Agente Urbanizador presentó, los días 2 y 20 de diciembre de 2011 (E2011013935 y E2011014545), la **segunda versión del Proyecto de Reparcelación**.

La trascendencia de las modificaciones propuestas, motivaron la necesidad de conceder un **primer periodo de audiencia** a todos los interesados en el expediente, en los términos



señalados por el artículo 177, 1, c) de la LUV y 416.5 del ROGTU, audiencia que fue concedida mediante un Decreto de 13 de diciembre de 2011.

6. Durante el plazo de audiencia, fueron presentadas nuevas alegaciones por parte de los afectados.

7. La segunda versión del Proyecto, así como las alegaciones al mismo y la correspondiente contestación del Urbanizador fueron objeto de un informe del Departamento de Gestión Urbanística, de 25 de septiembre de 2012, del que derivó la necesidad de modificar nuevamente el Proyecto, atendiendo a las consideraciones expuestas en el mismo y a la contestación de las alegaciones; por lo que, mediante un Decreto de 15 de octubre de 2012, se requirió al Urbanizador para que llevara a efecto la **segunda modificación del Proyecto**.

8. El día 3 de junio de 2014 (E2014030008) fue presentada la **tercera versión del Proyecto de Reparcelación**, que, con fecha 5 de septiembre de 2014, fue objeto de un informe previo del Departamento de Gestión Urbanística; y, respecto de la que, mediante un Decreto de 12 de diciembre de 2014, se resolvió conceder un **segundo trámite de audiencia** a todos los afectados, para su examen y, en su caso, formulación de alegaciones y presentación de documentos.

9. Durante el segundo trámite de audiencia fueron asimismo presentadas varias alegaciones.

10. Sobre la tercera versión del Proyecto fueron emitidos, además del informe previo citado en el punto 8 anterior –que contiene dos consideraciones al documento–, dos informes más por el Departamento de Gestión Urbanística. El primero, de fecha 14 de abril de 2016, sobre las alegaciones presentadas durante el segundo trámite de audiencia. El segundo, de 4 de noviembre de 2016, respecto del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación.

Los dos primeros informes que se acaban de citar fueron remitidos al Urbanizador; y de los mismos, así como del tercero y último, que los complementó, derivó la necesidad de rectificar nuevamente el Proyecto, para incluir las consideraciones señaladas en los informes, así como otras de naturaleza análoga que pudieran encontrarse tras un examen exhaustivo del documento por parte del Urbanizador, que se recomendaba.

En coherencia con lo señalado, mediante un Decreto de 15 de noviembre de 2016, se resolvió requerir a la mercantil urbanizadora la modificación de la tercera versión del Proyecto de Reparcelación, presentada el día 3 de junio de 2014 (E2014030008), en los términos señalados en los informes.

11. Con fecha 2 de febrero de 2017 (E2017006190), Luis Sirvent Sirvent, en nombre y representación de INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., presentó la **cuarta versión del Proyecto de Reparcelación**.



12. La Unidad Técnica de Cartografía y Topografía emitió un informe, de 1 de marzo de 2017, en el que puso de manifiesto la necesidad de aportar, por parte del Urbanizador, documentación gráfica complementaria, para poder informar sobre el cumplimiento de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la ley Hipotecaria.

13. Atendiendo lo solicitado en el informe anterior, el día 3 de abril de 2017, el Agente Urbanizador aportó (E2017022154), varios planos georreferenciados en formato DWG, para su incorporación al expediente del Proyecto de Reparcelación.

14. Respecto de esta última documentación, la Unidad Técnica de Cartografía y Topografía emitió un informe, de 17 de mayo de 2017, en el que, después de señalar algunas imprecisiones en dicha documentación, recomendó *un estudio e interpretación más exhaustivo y preciso de la línea perimetral que delimita las parcelas incluidas en el área reparcelable, basado a partir de un levantamiento topográfico real georreferenciado en el sistema de referencia geodésico oficial ETRS89 -proyección UTM-, cuyos elementos planimétricos sirvan para encajar de manera inequívoca el área reparcelable sobre la realidad existente.*

15. Para cumplir lo indicado en el informe señalado en el punto anterior, INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. presentó, el día 10 de octubre de 2017 (E2017065880), documentación complementaria *integrante del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa, presentada el 2 de febrero de 2017*, para su incorporación al expediente e informe, la cual fue informada el día 8 de noviembre de 2017 por la Unidad Técnica de Cartografía y Topografía, indicando que *se ha comprobado que el área reparcelable se ha encajado sobre la realidad existente.*

16. A su vez, el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, en fecha 18 de diciembre de 2017, emitió un informe sobre el Proyecto presentado el 2 de febrero de 2017 (E2017006190), del que se derivó la necesidad de realizar algunas correcciones de detalle, previas a la aprobación definitiva del documento, motivo por el cual, mediante un Decreto de 19 de diciembre de 2017, requirió de nuevo al Urbanizador la modificación de la cuarta versión del Proyecto de Reparcelación, en los términos señalados en los informes municipales.

17. El 22 de enero de 2018, con n.º de registro E2018004937, INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., presentó la **quinta versión del Proyecto de Reparcelación**, que consta de la siguiente documentación:

- a. Memoria.
- b. Anexo 1: Descripción de fincas iniciales aportadas.
- c. Anexo 2 y 3: Descripción de fincas resultantes y suelo de cesión municipal. Descripción gráfica de las fincas resultantes y de cesión municipal y sus linderos. Situación en la manzana.
- d. Anexo 4: Valoración de elementos indemnizables.
- e. Anexo 5: Información registral (Certificaciones de Dominio y Cargas).



- f. Anexo 6: Planos.
- g. Anexo 7: Acta notarial de remisión de documentos por correo en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 166 de la LUV.
- h. Anexo 8: Documentación complementaria y justificativa de la titularidad y cabida de las fincas iniciales.
- i. Anexo 9: Estudio justificativo de los coeficientes de ponderación definitivos de la U.E.

18. Los días 30 de enero y 1 de febrero de 2018, con n.º de registro E2018007172 y E2018007944, respectivamente, el Urbanizador ha aportado documentación complementaria de la anterior, para que se incorpore al expediente.

19. La documentación señalada en los dos apartados anteriores ha sido objeto de un nuevo informe, emitido por la Unidad Técnica de Cartografía y Topografía el día 13 de febrero de 2018, en el que se indica que aún se han detectado algunos errores. Por ello, se ha remitido una copia del informe al Urbanizador, para que se rectifique la citada documentación.

20. El pasado día 21 de febrero del año en curso, INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., ha presentado una nueva instancia (E2018012996), acompañada de determinada documentación, para dar cumplimiento a lo indicado en el informe que se acaba de señalar, con el objeto de que se proceda a la *sustitución de los documentos que se presentan por los que fueron presentados mediante instancias con n.º de entrada E2018004937, E2018007172 y E2018007944* -citadas en los puntos 17 y 18 anteriores-.

En concreto, la documentación aportada, que una vez refundida con la citada en el punto 17. anterior, constituirá la **sexta versión del Proyecto de Reparcelación**, es la siguiente:

- a. Memoria.
- b. Anexo 1: Descripción de fincas iniciales aportadas.
- c. Anexo 2 y 3: Descripción de fincas resultantes y suelo de cesión municipal. Descripción gráfica de las fincas resultantes y de cesión municipal y sus linderos. Situación en la manzana.
- d. Anexo 6: Planos: R-4.- Delimitación y fincas iniciales; R-6.- Fincas resultantes, R-7.- Superposición de fincas iniciales y resultantes y R-8.- Suelo de cesión municipal.
- e. Anexo 10: Informe de validación gráfica catastral del perímetro del sector e Informe de validación gráfica catastral de las parcelas resultantes, incluido el viario.

Asimismo, se aporta, en CD, la siguiente documentación:

- Copia en formato PDF de todo el Proyecto de Reparcelación



- Copia en formato DWG Georreferenciado de los Planos de Fincas Iniciales y Resultantes y Fichas de Fincas Resultantes.
- Carpeta, denominada Validación Geometría Catastro, que contiene la siguiente documentación:
 - Archivo denominado Límite Sector.dxf, en formato DXF.
 - Archivo denominado Límite Sector.gml, en formato GML INSPIRE de parcela catastral.
 - Archivo denominado Parcelas Resultantes.dxf, en formato DXF.
 - Archivo denominado Parcelas Resultantes.gml, en formato GML INSPIRE de parcela catastral.
 - Archivo denominado Informe_EGFMDPKKVCXJ36F6.pdf, correspondiente al Informe de validación gráfica catastral del perímetro del sector.
 - Archivo denominado Informe_YDFQXCRY9NZMKR58.pdf, correspondiente al informe de validación gráfica catastral de las parcelas resultantes, incluido el viario.
 - CARPETA 20180216_SHP, relativo a las Parcelas resultantes, incluido el viario, en formato multiarchivo ESRI Shapefile (SHP) para su tratamiento en sistemas de información geográfica y que consta de los siguientes archivos:
 - Archivo denominado 20180215_TOTAL SECTOR.dbf- Base de datos, en formato dBASE, donde se almacena la información de los atributos de las parcelas.
 - Archivo denominado 20180215_TOTAL SECTOR.prj - Archivo que guarda la información referida al sistema de coordenadas en formato WKT.
 - Archivo denominado 20180215_TOTAL SECTOR.qpj -Archivo que guarda la información referida al sistema de coordenadas para QGis.
 - Archivo denominado 20180215_TOTAL SECTOR.shp- Archivo que almacena las entidades geométricas de las parcelas.
 - Archivo denominado 20180215_TOTAL SECTOR.shx- Archivo que almacena el índice de las entidades geométricas.

21. Respecto de la documentación que se acaba de citar, han sido emitidos dos informes. En el primero de ellos, elaborado el 7 de marzo de 2018 por la Unidad Técnica de Cartografía y Topografía, se señala *que se ha subsanado el error de la anterior entrada..., referente al contorno que delimita el área reparcelable (que ahora si es coincidente con el límite ajustado y consensuado con -la- Unidad Técnica)*. El segundo informe, emitido el día 15 de marzo de 2018 por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, concluye señalando que, con algunas salvedades que se pondrán de manifiesto más adelante, la documentación *se considera apta para su aprobación por el Ayuntamiento*.



B. ÁMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El ámbito del Proyecto de Reparcelación es la Unidad de Ejecución Única del Sector PE/APA-9, "Vistahermosa", del PGMO de Alicante, con una superficie bruta, según el Plan Parcial, de 710.617 m²; si bien, esta superficie ha sido ligeramente ajustada para adaptarla a la realidad parcelaria, de modo que la superficie real es de **710.731 m²**.

Sus límites son los siguientes:

Por el Norte:	Zona de Lomas de Garbinet y suelo no urbanizable
Por el Sur:	Suelo urbano Vistahermosa
Por el Este:	Avenida de Denia y Suelo Urbano
Por el Oeste:	Suelo Urbano, Juan XXIII

C. ALEGACIONES PRESENTADAS Y CONTESTACIÓN DE LAS MISMAS

Como se ha señalado con anterioridad, además del trámite de información pública del Proyecto, en el que se presentaron 33 alegaciones, este fue objeto de dos trámites de audiencia, durante los que, asimismo, se aportaron varias alegaciones más. El contenido de todas ellas, seguida de su respectiva contestación, se resume seguidamente.

1. Ramón Sancho Ripoll y Pilar de Valle Jaraquemada, de 25 de enero de 2011 (E2011000830), 14 de febrero de 2011 (E2011001807) y 10 de marzo de 2011 (E2011003058)

En su condición de propietarios de la finca inicial nº 19, indican que han suscrito un Convenio con el Urbanizador, por lo que ponen de manifiesto su *adhesión al Proyecto de Reparcelación*; aunque, por haberse reservado la posibilidad de alegar sobre las *cargas de urbanización*, manifiestan también su oposición a la valoración de los elementos indemnizables, incluida en el Anexo 4 de la Memoria del Proyecto, *toda vez que no se concretan debidamente los elementos indemnizables, limitándose a realizar una evaluación parcial y ambigua*. Justifican su opinión, aportando dos informes técnicos; uno de ellos elaborado por un Arquitecto Superior, en el que se *valoran de forma detallada las indemnizaciones derivadas de la eliminación de vallado, modificación de red de abastecimiento de agua y alcantarillado hasta acometido, modificación de instalación de gas, etc. por un importe de 76.518,97 Euros*; el otro, emitido por un Ingeniero Técnico Agrícola, *que incluye las indemnizaciones que afectan al arbolado/plantaciones existentes en la parcela por un importe de 3.898,91 Euros*. De este modo, la suma total en la que fijan la cuantía de los elementos que han de ser indemnizados asciende a 80.417,88 €, en lugar de los 8.967,89 €, señalados en el Proyecto. Asimismo, demandan que se *acredite e informe qué conceptos son de primera implantación y cuáles no lo son*, teniendo en cuenta que su vivienda es un edificio preexistente que *dispone de todos los servicios para la habitabilidad*. Ello, a los efectos de determinar las cargas de urbanización que han de soportar, en función de lo previsto en el artículo 240 del ROGTU, en relación con el 28.3 de la LUV. Finalmente, expresan su disconformidad con lo que consideran un agravio comparativo respecto a sus *vecinos*, cuyas viviendas unifamiliares cuentan con la clasificación de Suelo Urbano, y solicitan una explicación sobre dicha circunstancia.



Contestación

En los escritos de alegaciones, los comparecientes plantean las siguientes cuestiones:

Valoración de los elementos indemnizables y de las plantaciones

Según el informe emitido por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística: *se ha valorado el cambio de acceso, la demolición y ejecución del vallado, la conexión con el alcantarillado y la instalación de gas... pero no es indemnizable la conexión de la parcela a los nuevos servicios, que debe correr a cargo de cada propietario.*

En cualquier caso, en el Proyecto de Reparcelación que se somete a aprobación definitiva, se valoran las construcciones e instalaciones incompatibles con el planeamiento en 10.603,77 €; y las plantaciones en 20.326 €, lo que suma un total de **30.929,77 €**.

Determinación de servicios de primera implantación en edificio preexistente

Al respecto, el Urbanizador indica que *se ha aplicado el criterio de proceder a distribuir todos aquellos gastos que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 168 de la LUV, conforman las cargas de urbanización que deben retribuir en común todos los propietarios al urbanizador.*

A la contestación del Urbanizador, se añade, según el informe municipal, que los alegantes no justifican que su propiedad disponga de todos los servicios urbanísticos. Así: *El acceso rodado no se realiza por vía pública ni está pavimentada. Del suministro de energía eléctrica tan solo aportan extracto bancario (carente de datos relativos a la finca) pero no factura. La parcela carece de evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. Y dispone de gas mediante envase de botella pero no de red de suministro de gas.* Además, para que proceda la exoneración del pago de los costes de urbanización por la implantación previa de servicios, se han de cumplir dos requisitos: que las obras de urbanización preexistentes sean compatibles y útiles a la actuación (art. 168.2 LUV y 403 ROGTU), y que los propietarios hayan contribuido a las cargas de implantación de los servicios urbanísticos preexistentes y así lo acrediten (art. 181 LUV y 240.4 y 430 ROGTU). En este caso, dichas condiciones no se cumplen, por lo que a los propietarios se les han de imponer los costes de urbanización de todos los servicios, sin aplazamiento o exoneración.

Clasificación del suelo

Por último, la clasificación de la finca inicial nº 19 como Suelo Urbanizable la estableció el vigente Plan General, aprobado en 1987; por tanto, la afirmación vertida por el propietario de que sus *vecinos* se encuentran en la misma situación urbanística no se ajusta a la realidad, ya que los terrenos a los que hace referencia fueron clasificados como Suelo Urbano por el mismo Plan General; y, consecuentemente, sus propietarios tienen unos derechos y deberes diferentes, derivados de la diferente clasificación de suelo.

En concordancia con lo señalado, se acepta parcialmente la alegación, en aquellos aspectos admitidos de las valoraciones aportadas.



2. Juan Antón Martínez, en nombre y representación de la mercantil SOCIEDAD DE INVERSIONES ANYMAR, S.L., de 3 de febrero de 2011 (E2011001281) y de 5 de enero de 2012 (E2012000121)

En el primero de sus escritos, referido a la primera versión del Proyecto de Reparcelación, informa de que la titular de la finca inicial nº 46 no es PROMOCIONES ILICOX, S.L., sino ANYMAR, S.L. Considera vulnerados los criterios de superposición y proximidad en lo que atañe a la mercantil Inmobiliaria Urbis, S.A., adjudicataria, junto con la alegante, de una finca de resultado en la manzana M19, lo que ha tenido para la compareciente las siguientes consecuencias: **a)** dos de las tres parcelas resultantes incluidas en la manzana M19 no alcanzan los 2.500 m², necesarios para construir viviendas agrupadas; y, **b)** en virtud de la concentración de las adjudicaciones a Inmobiliaria Urbis, S.A., en la parcela resultante M19 B, el Urbanizador ha podido *atribuirse excesos de aprovechamiento de cifras muy relevantes*.

Con base en las anteriores consideraciones, formula una propuesta alternativa, consistente en aumentar la superficie de las parcelas resultantes M19 A y C, hasta completar 2.500 m² cada una de ellas. Subsidiariamente, propone una nueva disposición de las parcelas resultantes de la M19, que permita construir tres viviendas unifamiliares aisladas, en lugar de las dos que puede realizar con la actual configuración de las adjudicaciones.

En el segundo de los escritos (E2012000121), señala que conoce el contenido del proyecto de Reparcelación, después de haberse rectificado tras su exposición pública, e informa de que ha suscrito un Convenio con el Urbanizador, por lo que solicita que se tenga por manifestada su adhesión al Proyecto.

Contestación

Se ha corregido el error sobre la titularidad de la finca inicial nº 46, que ahora figura a nombre de la compareciente.

Y, aún cuando no se haya atendido la solicitud de aumento de superficie de la finca resultante a 2.500 m², puesto que los derechos iniciales de la mercantil no son suficientes para otorgar tal incremento, se ha modificado la forma geométrica de la parcela M19-C, que cuenta con una superficie de **2.293,00 m²**, para que permita construir tres viviendas.

En conclusión: se acepta parcialmente la alegación en el sentido indicado; y, de hecho, SOCIEDAD DE INVERSIONES ANYMAR, S.L., en el segundo de sus escritos, ha manifestado, como se ha dicho, su adhesión al Proyecto.

3. Vicente Enrique Jornet García, M^a. Inmaculada Jornet García y Alfonso Felipe Jornet García, de 8, 11 y 17 de febrero de 2011 (E2011001483, E2011001674 y E2011001978); M^a Fernanda García Villó, en nombre y representación de Alfonso Felipe Jornet García y hermanos, de 28 de diciembre de 2011 (E2011014826) y 13 de febrero de 2012 (E2012001662); y M^a Fernanda García Villó, en nombre y representación de Alfonso Felipe Jornet García y hermanos, de 11 de febrero de 2014 (E2014006511), 30 de junio de 2014 (E2014034674), 29 de diciembre de 2014 (E2014068696), y 9 de enero de 2015 (E2015000791)



3.1. Los Sres. Jornet García son propietarios de la parcela inicial nº 56, a la que se le reconoce una superficie de **1.347 m²**, cuando su cabida es, según su título de propiedad, de 1.415 m². Por ello, solicitan que todos los cálculos que se realicen para determinar los derechos de aprovechamiento de la parcela resultante M 24-B, que se les ha adjudicado, se hagan tomando como base los 1.415 m², y no los 1.347 m² que propone el Urbanizador.

3.2. Asimismo, entienden que procede excluir del presupuesto las partidas números 7. *Infraestructuras Suprasectoriales Proyectadas*, 8. *Infraestructuras Suprasectoriales PAU-3*, 10. *Gestión de Programa*, y 12. *Gastos Financieros*; y reducir el porcentaje del beneficio del Urbanizador, del 19% que propone, al 10% que por Ley se autoriza.

A su instancia de 28 de diciembre de 2011, adjuntan *un plano del levantamiento topográfico realizado*.

3.3. Solicitan, además, el reintegro de los gastos financieros generados por el primer aval depositado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, que ascienden a 1.764,98 €, y la sustitución de la garantía financiera depositada el 3 de agosto de 2010, por una afección real, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 167, apartado 3 a) de la LUV (E2011001978).

3.4. En su instancia con nº de registro E2011001978, señalan que, con fecha 3 de agosto de 2010, depositaron un aval bancario por importe de 45.695,44 €, para garantizar el pago en metálico de las cargas de urbanización; y, en relación con el mismo, han detectado un error material en la carta de pago; en concreto, en el número de referencia catastral de la parcela afectada. Por ello, además de solicitar la corrección del error, demandan la devolución del aval, y que se permita garantizar el pago de las cuotas de urbanización correspondientes a la parcela resultante M24-B, mediante una garantía real suficiente, *a los efectos de lo dispuesto en el Art. 167.3. de la LUV*.

Contestación

Vistos los informes emitidos, así como los antecedentes del expediente, procede contestar estas alegaciones en los siguientes términos:

a) Sobre la superficie de la parcela inicial nº 56, el Agente Urbanizador ha informado que el Proyecto de Reparcelación incluye las superficies que se consideran acordes con la realidad existente, y, por lo tanto, válidas, ya que son el resultado de un levantamiento taquimétrico de delimitación física de las parcelas afectadas. Ello, por aplicación del artículo 172.1 de la LUV.

Por su parte, el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, en la visita realizada en agosto de 2011, ha comprobado que la parcela está físicamente delimitada en tres de sus lados por un vallado, el cual constituye un elemento físico que permite una clara determinación de su superficie. Y, señala que la medición realizada por el Urbanizador e incluida en el Proyecto de Reparcelación se ciñe al perímetro definido por los hitos que delimitan la propiedad, por lo tanto, se considera que es la medición de la realidad física. Añade que, en los casos en que existe una discordancia entre el título, en el que se indica que la superficie es de 1.415 m², y la realidad física, cuya medición da una superficie de 1.346,97 m², debe prevalecer esta última, según el artículo 172 del la LUV. Por consiguiente, considera que el criterio seguido por el Urbanizador es el correcto.



Por último, indica que el levantamiento aportado por los propietarios se aleja de la realidad física, ya que pretende incluir por el lado noreste suelos que quedan fuera de la parcela delimitada por los mojones o postes existentes en el lugar, que determinan con precisión los límites de la propiedad.

b) La alegada disconformidad con algunas de las partidas incluidas en el Programa de Actuación Integrada (PAI), tal como señala el Urbanizador en su contestación a las alegaciones, no puede ser considerada en el actual trámite, puesto que el Proyecto de Reparcelación se limita a recoger las determinaciones de un PAI aprobado. Ello, sin perjuicio de la liquidación definitiva que, en su momento, resulte procedente.

c) La solicitud de reintegro de los gastos financieros generados por el primer aval depositado ya fue contestada mediante un Decreto, de 29 de marzo de 2012, que resolvió *Considerar que no existe relación causa-efecto entre la demora del Agente Urbanizador en la presentación del Proyecto de Reparcelación y los gastos generados por el mantenimiento por los propietarios de los avales que garantizan el pago de las cuotas de urbanización*; y, en consecuencia, desestimar las alegaciones presentadas por Vicente, Inmaculada y Alfonso Felipe Jornet García, en este aspecto.

d) La demanda de devolución del aval bancario también fue contestada por un Decreto de 9 de julio de 2012, mediante el que se resolvió aceptar *la escritura pública de obligación de pago de cuotas de urbanización, de fecha 3 de octubre de 2011, subsanada el día 15 de marzo de 2012, presentada por don Vicente Enrique, Inmaculada y Alfonso Felipe Jornet García como garantía real del pago de las cuotas de urbanización correspondientes a la parcela inicial nº 56 del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector PE/APA 9, "Vistahermosa", y devolver el aval depositado por los propietarios.*

Atendiendo las consideraciones puestas de manifiesto, han de rechazarse las alegaciones, salvo la relativa a la devolución del aval, que ya se ha llevado a efecto.

4. Ricardo Regalado Tesoro, de 8 de febrero de 2011 (E2011001544)

Manifiesta que ostenta la titularidad catastral de la parcela inicial nº 27, cuya superficie, según el documento privado de compraventa de 2 de octubre de 1973 y la escritura de 19 de octubre de 1999, es de 1.700 m²; en lugar de los 1.616 m², que constan en el Proyecto. Solicita la rectificación en este punto.

Contestación

En el documento que se somete a aprobación definitiva, consta que la superficie real de la parcela inicial número 27 es de 1.700 m². En consecuencia, se acepta la alegación.



5. José Manuel Santamaría Vidal y Román Antonio Álvarez Poveda, en nombre y representación de IBERPINS, S.L., URBAL PROGRAMAS URBANOS, S.L., URBAZUL ECOLOGÍA Y URBANISMO, S.L., y DIETER LEVANTINA, S.L., de 11 de febrero de 2011 (E2011001714), 22 de marzo de 2011 (E2011003607) y 14 de marzo de 2012 (E2012003021)

Comparecen, en su primer escrito, en calidad de propietarios de las fincas de origen números 5, 7, 8, 9, 25, 51, 54B, 64A, 66, 71, 73, 74, 75, y reserva 1 -suelo externo al sector-. Manifiestan que han suscrito un Convenio con el Agente Urbanizador, mediante el que se regula el ejercicio de la opción de pago en metálico, e informan de su adhesión al Proyecto de Reparcelación, al que prestan su conformidad, *sin perjuicio y reserva de -su- derecho al ejercicio de formular alegaciones, en su caso, sobre el importe de las indemnizaciones reconocidas en el citado proyecto de equidistribución.*

En el segundo de sus escritos (E2011003607), sin embargo, expresan que en las fincas resultantes del Proyecto se genera un proindiviso entre las mercantiles Iberpins, S.L., y Urbal Programas Urbanos, S.L., que no existe en las fincas iniciales. También, se ocasiona *un importante defecto de adjudicación a las mercantiles Urbazul, Ecología y Urbanismo, S.L., y Dieter Levantina, S.L.* Para corregir dichos aspectos, proponen la siguiente redistribución a los efectos de conseguir una propuesta más proporcional y ajustada a los derechos.

- *La manzana resultante M20A, adjudicada inicialmente al proindiviso Iberpins S.L. + Urbal Programas Urbanos, S L., sería adjudicada en esta propuesta al proindiviso Urbazul, Ecología y Urbanismo, S.L., + Dieter Levantina, S.L.*
- *La manzana resultante MT32, adjudicada Inicialmente a Urbal Programas Urbanos, S.L., sería adjudicada en esta propuesta al proindiviso Urbazul, Ecología y Urbanismo, S.L. + Dieter Levantina, S L.*

Considerando que la redistribución propuesta se ha incluido en el Proyecto de Reparcelación, los interesados, en el tercero de sus escritos, reiteran su adhesión y conformidad con aquél, *salvo a las cuestiones relativas a las valoraciones de los bienes indemnizables.*

Contestación

Visto lo señalado, se acepta la petición de los alegantes, sobre las propuestas de adjudicación a las que se refieren los escritos citados en este punto.

6. Manuel Quiles Pastor, de 11 de febrero de 2011 (E2011001712), 13 de enero de 2012 (E2012000414), y 14 de enero de 2015 (E2015001632)

Denuncia, en primer lugar, que se *dan injustificados excesos de aprovechamiento* en la parcela resultante M29-A, colindante con la suya, -la M29-B-. Además, la superficie real reconocida a la finca inicial 74 es bastante superior a la registral, lo que le lleva a pensar que también la finca de origen de su propiedad -la número 72- puede tener una cabida mayor que la que consta en el Proyecto.



Asimismo, muestra su disconformidad con las valoraciones del muro de piedra de acceso a su finca, de las dos pilastras que soportan las puertas, y de la *cocina o barbacoa*, cuyos costes de reposición fija, respectivamente, en 300 €/ml, 350 € y 3.000 €, cantidades que reclama.

Informa de la existencia de un contador eléctrico, cuyo traslado no ha sido valorado, y de la disponibilidad de los servicios de suministro eléctrico y de agua potable; los cuales, por ser útiles para la finca, deben ser descontados de la carga total de urbanización que le corresponde.

En el segundo de sus escritos, solicita que la parcela resultante M29-B, que se le ha asignado, sea dividida en dos, con fachada a la calle G.

Subsidiariamente, y para el supuesto de que no sea atendida la pretensión anterior, señala que ha constatado un error material en la hoja de tasación, al haberse omitido el valor de tasación de las plantaciones afectadas que sí estaban incluidas en el Proyecto que se expuso al público, y que no coincide *la total indemnización con la que aparece en la cuenta de liquidación provisional y en la descripción y cargas de la parcela resultante...*

Finalmente, en el tercero de sus escritos, expone que se ha omitido la valoración de unas plantaciones afectadas, que sí estaban incluidas en el Proyecto inicialmente expuesto al público (1 laurel, 2 adelfas, 4 hibiscos y plantas diversas en parterre). Y solicita que se rectifique el saldo de indemnizaciones que ascendería a 29.800,50 €, una vez sumados los 585,00 € de las plantaciones afectadas no incluidas.

Contestación

a) Sobre la superficie de la parcela inicial, el Agente Urbanizador ha señalado que el Proyecto de Reparcelación incluye las superficies que se consideran acordes con la realidad existente, y, por lo tanto, válidas; ya que son el resultado de un levantamiento taquimétrico de delimitación física de las parcelas afectadas. Ello, en aplicación del artículo 172.1 de la LUV.

Por otro lado, quien ha alegado la disconformidad con la superficie es el que debe probar que la que considera correcta es acorde con una medición real objetiva; lo que, en este caso, no se ha hecho, puesto que el Sr. Quiles Pastor no ha aportado un estudio topográfico que justifique su pretensión.

b) Los costes de construcción del muro de piedra y de las dos pilastras propuestos por el compareciente -300 €/ml y 350 €/unidad, respectivamente-, según el informe municipal, *se ajustan a su valor de construcción*. Sin embargo, los propietarios no han tenido en cuenta que, en este caso, se ha de aplicar *un coeficiente corrector de 0,85 que pondera la antigüedad del muro de piedra y de las dos pilastras, aunque no se ha de ponderar su estado de conservación al ser el apropiado a su edad y, por tanto, se aplica un coeficiente 1,00*.

En el caso de la *cocina o barbacoa*, se ha señalado una valoración de 3.045,38 €.

c) Se ha incluido una partida por valor de 220 €, en concepto de *Cambio emplazamiento contador eléctrico*.



d) Sobre la valoración de los servicios preexistentes, el Urbanizador ha señalado que *en el presente Proyecto de Reparcelación se ha aplicado el criterio de proceder a valorar todos aquellos gastos que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 168 de la LUV, afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios.*

Por otro lado, según el informe municipal, los servicios preexistentes no son útiles para la presente Actuación, que conlleva la primera implantación de servicios. Además, no ha quedado probada la contribución de los propietarios a la implantación de los mismos. Por consiguiente, *a los propietarios de edificios preexistentes se les ha de imponer los costes de urbanización de todos los servicios, sin aplazamiento o exoneración.*

e) La división de la parcela adjudicada M29-B en dos fincas resultantes supondría el incumplimiento de uno de los principios reguladores de la reparcelación: el de la concentración de las adjudicaciones. Por ello, no es posible atender la pretensión del solicitante en los términos en que se ha formulado. Lo que sí se ha incluido en el Proyecto ha sido la recomendación contenida en el informe municipal, respecto a la modificación de la configuración de la citada parcela, *para que conservando la misma superficie, se amplíe su fachada a la calle G a un mínimo de 40 metros, reduciendo su fondo*, lo que permite que cumpla las dimensiones mínimas de parcelación de dos parcelas independientes.

f) Respecto al error de la omisión de la indemnización del arbolado, se informa que tal error ya no existe: el ANEXO 4 del Proyecto que se somete a aprobación definitiva -*VALORACIÓN DE ELEMENTOS INDEMNIZABLES*-, consta de dos capítulos, y el segundo de ellos contiene el *INFORME VALORACIÓN ARBOLADO INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO*, que incluye una indemnización de 6.679 €; la cual, sumada a las restantes partidas indemnizables, da el resultado de 29.800,50 €, solicitado por el Sr. Quiles Pastor.

En consecuencia, se aceptan parcialmente las alegaciones, en lo referente a la valoración del muro de piedra, las pilastras, la barbacoa, el contador eléctrico y las plantaciones; y, también, en cuanto a reconfiguración geométrica de la parcela resultante M29-B.

7. Daniel Sala Rodríguez, en representación de AUTOMÓVILES SALA RODRÍGUEZ, S.A.; y José Sala Rodríguez, en representación de ENCUARTES, S.L., de 11 y 24 de febrero de 2011 (E2011001736 y E2011002354)

Alegan que, si bien en el Proyecto de Reparcelación expuesto al público consta que sus tres fincas iniciales -63, 64 y 64a- suman una superficie total de 6.372 m²; en realidad, cuentan con una cabida de 12.749,40 m², según sus títulos de propiedad y su medición real. Por ello, solicitan la rectificación del Proyecto, teniendo en cuenta este dato.

También, demandan que las dos parcelas resultantes que se les adjudiquen sean colindantes entre ellas y coincidan en su totalidad con el espacio físico en que se encuentran sus fincas iniciales. A tal efecto, aportan una propuesta de adjudicación, y otra más, subsidiaria, consistente en que sus parcelas sean colindantes, para el caso de que no sea tenida en cuenta la primera.

A su segundo escrito (E2011002354), adjuntan, como documentos complementarios, planos con mediciones topográficas de las fincas de su propiedad.



Contestación

En la última versión que se ha presentado de la Reparcelación, constan las superficies de 5.078 m², 6.168 m² y 1.384 m², para las parcelas iniciales n.º 63, 64 y 64a respectivamente; si bien, ha de aclararse que, de la última de ellas (registral n.º 1.626), la mercantil ENCUARTES, S.L., solo es propietaria de dos sextas partes del pleno dominio, por lo que el resto de la finca no computa como derechos aportados por ella. Esta es la principal razón de la diferencia entre los metros que se reclaman -12.749,40 m²- y los que constan en el Proyecto -11.707,33 m²-.

Por otro lado, se ha modificado la ubicación de las parcelas resultantes 27-B y 27-C, de modo que, son colindantes entre ellas, y, en una gran parte, coincidentes con el espacio físico en el que se encuentran las iniciales 63 y 64.

En consecuencia, se acepta la alegación, pero corrigiéndose el error detectado en las superficies iniciales.

8. Ángel Barbera González, en su calidad de representante de la mercantil A. B. NEDISA, S.L., de 14 de febrero de 2011 (E2011001762)

La mercantil compareciente, que es propietaria de la parcela inicial nº 32, alega, en primer lugar, que su superficie registral y real es de 8.939'15 m², y no de 8.831 m². En consecuencia, solicita la subsanación de este error, y aporta, a tal efecto, un estudio topográfico del terreno.

Igualmente, considera que en la Cuenta de Liquidación Provisional ha de reconocerse a A.B. NEDISA, S.L., como saldo acreedor, la cuantía de 7.942,90 €, resultante de los gastos financieros soportados por la formalización del aval, que devino innecesario por causas imputables en exclusiva al Urbanizador y a la Administración Urbanística actuante.

Contestación

En el Proyecto de Reparcelación que se somete a aprobación consta que la superficie de la parcela inicial nº 32 es de 8.956 m²; si bien, la cabida que consta en el Registro de la Propiedad es de 8.939,15 m², por lo que se solicitará del Registrador la inscripción del exceso de cabida.

Sobre los gastos generados por la constitución y el mantenimiento de los avales por los propietarios, ya ha habido un pronunciamiento municipal independiente del trámite que nos ocupa. Así, frente a la reivindicación formulada por A. B. NEDISA, S.L., al respecto, mediante un Decreto de 29 de marzo de 2012, se resolvió *Considerar que no existe relación causa-efecto entre la demora del Agente Urbanizador en la presentación del Proyecto de Reparcelación y los gastos generados por el mantenimiento por los propietarios de los avales que garantizan el pago de las cuotas de urbanización;* y, en consecuencia, desestimar las alegaciones presentadas por la mercantil.



En conclusión: se acepta parcialmente la alegación, en lo que respecta a la superficie de la parcela inicial n.º 32.

9. Mercedes Artiaga Martín y M^a Mercedes y Vicente Pascual Artiaga, de 14 de febrero de 2011 (E2011001790)

Son propietarios de la parcela inicial nº 65 y manifiestan su adhesión al Proyecto de Reparcelación, puesto que han suscrito un Convenio con el Agente Urbanizador.

10. Francisca Bonmatí Sempere, de 14 de febrero de 2011 (E2011001805)

Comparece como propietaria de las fincas iniciales 28-29 -en una tercera parte- 30, 55 y 57; declara su legitimación para formular alegaciones, por su condición de afectada directa; y solicita la notificación de todos y cada uno de los actos administrativos que se generen en el expediente.

Pone de manifiesto una serie de cuestiones que, a su juicio, *no están debidamente resueltas en el Proyecto de Reparcelación expuesto al público*. Estas son: el valor de los excesos-defectos de aprovechamiento, la modificación del aprovechamiento tipo, los coeficientes de ponderación, y el mecanismo de cobro de las cuotas de urbanización.

En concreto, manifiesta lo siguiente:

- Muestra su disconformidad con la valoración de los excesos y defectos de aprovechamiento, determinada en el apartado 6 de la Memoria en *192,36 €/m²t*, puesto que, para llegar a dicho resultado *se ha partido del precio de VPP y se han adoptado coeficientes fijados en el PGMU de Alicante, documento carente al día de la fecha de cualquier valor normativo*, por lo que solicita que se determine el valor de los excedentes y defectos de aprovechamiento conforme al mercado.
- Destaca la disminución del aprovechamiento tipo del Sector, operada en el Proyecto de Reparcelación, que pasa del *0,321502 m²t/m²s* al *0,316348 m²t/m²s*, medida que no considera adecuada, por cuanto no estaba contemplada en la LRAU. Entiende que ha de conservarse el aprovechamiento tipo fijado por el Plan Parcial.
- Solicita la revisión de los coeficientes de ponderación del valor de las adjudicaciones, ya que los que se han fijado se consideran insuficientes e inadecuados. Al respecto, critica que no se contemple coeficiente alguno por la diferencia entre la vivienda unifamiliar aislada y la adosada, y los contemplados para los diferentes usos, residencial y terciario, *no responden a la realidad*.
- Por lo que respecta al mecanismo de pago de las cuotas de urbanización, manifiesta no estar de acuerdo, y solicita la aplicación de las garantías establecidas en la LUV y en el ROGTU; es decir, el mecanismo de supervisión municipal de las certificaciones sobre obra realmente ejecutada.



- Finaliza, solicitando que se estudie la posibilidad de que sea el Ayuntamiento el que redacte el Proyecto de Reparcelación.

Contestación

Ha de señalarse que, en la actualidad, la compareciente no es propietaria de las parcelas que cita, adquiridas todas ellas por Pedro Soro Giner, en escritura otorgada el día 29 de diciembre de 2012. No obstante, considerando que aquella sí era propietaria de las parcelas en el momento de presentar sus alegaciones, procedemos a su contestación.

a) En cuanto a la **valoración del suelo**, en el informe del Departamento de Gestión Urbanística, se señaló, respecto a la primera versión del Proyecto de Reparcelación, que los criterios empleados *para la valoración no se pueden aceptar por diferentes motivos: la Revisión del Plan General no ha sido aprobada definitivamente por lo que no está vigente; las valoraciones se entienden referidas al momento de iniciación del procedimiento de aprobación de la reparcelación (art. 21.2.a TRLS); e independientemente de la mayor o menor relevancia que tenga el uso terciario respecto al residencial se considera imprescindible su adecuada ponderación en pro de conseguir un equitativo reparto de las parcelas adjudicadas.* Además, se calificó de imprescindible la realización de *un estudio actualizado del mercado inmobiliario del ámbito geográfico homogéneo en el que se encuentra el área reparcelable, para poder calcular adecuadamente el distinto valor de repercusión del suelo de uso residencial y terciario.*

Atendiendo estas recomendaciones, se ha incluido en la documentación integrante del Proyecto el **ANEXO 9. ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEFINITIVOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR PE/APA-9 MODIFICADO**, con el resultado de **259,77 €** en concepto de **repercusión valor techo sin urbanizar/UDA**.

b) Sobre la variación del aprovechamiento tipo, se recuerda que *éste se considera provisional hasta que no se tiene una medición exhaustiva de la realidad, obtenida mediante levantamiento topográfico; se estudia pormenorizadamente la titularidad de los bienes de dominio público, en cuanto a si dan lugar a adjudicación de aprovechamiento a favor de la administración propietaria; y se ratifican o recalculan los coeficientes correctores de uso y tipología fijados en el planeamiento.*

Considerando estas variables, el aprovechamiento tipo que consta en el Proyecto de Reparcelación, tras el ajuste realizado en el último levantamiento topográfico georreferenciado, es de **0,316426 UDA/m²s**.

c) En el mismo informe municipal se aclara que *la Reparcelación, como ejecución del Planeamiento, no puede crear un coeficiente para ponderar la tipología unifamiliar adosada, ya que en el planeamiento aprobado las tipologías aisladas y adosadas responden a la misma calificación del suelo, vivienda unifamiliar aislada (clave VU), en la que el uso dominante es el residencial en viviendas aisladas aunque se admiten otros usos compatibles, entre ellos las viviendas agrupadas o adosadas, solo cuando la parcela cumpla unas dimensiones mínimas.*

Como se ha dicho en el apartado **a)** anterior, consta incluido en la documentación integrante del Proyecto el **ANEXO 9. ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEFINITIVOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR PE/APA-9 MODIFICADO**, cuyo



contenido concluye con la afirmación de que los *coeficientes de ponderación previstos en el planeamiento de desarrollo parcial se consideran que continúan siendo válidos (1 para el uso residencial y 0,90 para el uso terciario), siendo representativos de los diferentes rendimientos económicos que presentan en el sector los distintos usos y tipologías edificatorias.*

d) El mecanismo de cobro de las cuotas de urbanización ha de ser el previsto en la legislación actual: la LOTUP.

e) Por último, la posibilidad de que sea el Ayuntamiento el que redacte el Proyecto de Reparcelación no se ha contemplado, puesto que, según el artículo 163.1. a) de la LUV, entre las facultades del Urbanizador, se halla la de someter a la aprobación administrativa *uno o varios proyectos de reparcelación dentro del ámbito de la actuación.*

En concordancia con lo señalado, se acepta parcialmente la alegación en lo que se refiere a la valoración de excesos/defectos de aprovechamiento, y al mecanismo de cobro de las cuotas de urbanización.

11. Leonardo Cózar García, de 14 de febrero de 2011 (E2011001806) y de 30 de diciembre de 2016 (E2016073042)

Es propietario del 25% de la finca inicial nº 58 y de la totalidad de la nº 61. Como tal, declara su legitimación para formular alegaciones, por su condición de interesado directo, y solicita la notificación de todos y cada uno de los actos administrativos que se generen en el expediente.

Informa de que en la finca nº 58 se halla una vivienda unifamiliar habitada, por lo que procede la aplicación del régimen legal previsto en el artículo 29 de la LUV, para las edificaciones consolidadas, circunstancia que no se ha tenido en cuenta. También, expresa su disconformidad con la valoración de los elementos indemnizables, adhiriéndose a la formulada por los copropietarios de esta misma parcela.

Alega que la finca inicial nº 61, que comprende una nave industrial, cuenta con una superficie de 861,80 m²; es decir, 129 m² más que los contemplados en el Proyecto, está destinada a almacén de iluminación de fiestas y hogueras, en perfecto estado de conservación, y totalmente afectada, lo que hace inviable su permanencia y la continuidad de su uso. Expresa su total desacuerdo con la indemnización de 132.559,73 €, y, para justificarlo, adjunta un informe técnico en el que se valoran la nave y sus instalaciones en 240.022,90 €, cantidad sensiblemente superior a la contenida en el Proyecto.

Pone de manifiesto que ya ha informado al Urbanizador de su intención de satisfacer en metálico los gastos de urbanización. Pero, como la cantidad reconocida como indemnización en el Proyecto supera la adeudada en concepto de costes de urbanización, considera que no procede la presentación de aval.

Además, comparte las consideraciones señaladas en la alegación número 10 anterior, respecto al valor de los excesos-defectos de aprovechamiento, la modificación del aprovechamiento tipo, los coeficientes de ponderación, y el mecanismo de abono de las cuotas de urbanización.



Con base en todo ello, solicita la rectificación del Proyecto de Reparcelación, conforme a las observaciones contenidas en su escrito; es decir, modificando la valoración de la nave y su superficie, declarando *como vivienda consolidada la ubicada en la parcela 58, determinando el valor de los excedentes y defectos de aprovechamiento conforme al mercado, estableciendo el aprovechamiento tipo en el mercado por el Plan Parcial, fijando nuevos coeficientes de compensación conforme al verdadero valor de los aprovechamientos, y determinando un mecanismo de abono de las cuotas de urbanización mas ajustado a los actuales pronunciamientos legales; en resumen estudie la posibilidad de que sea esa corporación la que de acuerdo con la habilitación legal redacte el Proyecto de Reparcelación.*

En el segundo de los escritos (E2016073042), expresa su interés en que se mantenga el texto refundido del Proyecto presentado por el Urbanizador, deshaciendo el proindiviso de origen; y, del mismo modo, renuncia a la indemnización que le corresponde por ser titular del 25% de la vivienda unifamiliar situada en la parcela nº 58, en favor de Luis y Carolina Cózar.

Contestación

a) En cuanto a la solicitud de que se aplique a la finca inicial nº 58 el régimen previsto en el artículo 29 de la LUV para las edificaciones consolidadas, el Agente Urbanizador ha explicado que al Proyecto de Reparcelación Forzosa le han precedido un Plan Parcial y un Programa de Actuación Integrada, aprobados bajo el régimen de la derogada Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), en la que no estaba previsto el tratamiento de las edificaciones consolidadas en los términos en que, posteriormente, las reguló la LUV. No obstante, añade el Urbanizador, se ha aplicado un régimen similar al de las áreas semiconsolidadas, al asignarle una edificabilidad igual a la actualmente materializada en la parcela inicial nº 58 (la que consta en el Registro de la Propiedad) y al regularizar los linderos en cumplimiento de la normativa urbanística.

En el informe municipal, se completa esta explicación al añadir que *la delimitación de las Unidades de Ejecución es una determinación de la ordenación pormenorizada (art. 37 LUV), que se contiene en los Planes o Programas (art. 58 LUV), y que la Reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento (art. 169 LUV). Por tanto, cada edificación consolidada incluida en el Sector PE APA/9 "Vistahermosa-Orgegia" no se desarrolla mediante Actuación Aislada, por que el planeamiento de desarrollo aprobó su remisión al régimen de Actuación Integrada.*

b) En el informe municipal se explican los motivos por los que se considera correcta la valoración de los bienes incompatibles incluida en el Proyecto expuesto para la finca nº 61. Así, la diferencia entre las valoraciones radica *fundamentalmente en el valor de las oficinas. El Urbanizador aplica como coste de construcción 171,60 €/m² construido, valor que se corresponde con aquellas oficinas que se alojan dentro de una nave industrial y con una antigüedad de entre 40 a 44 años, mientras la propiedad lo hace a casi 1.200 €/m²c, valor que se aleja de la tipología del inmueble tasado, ya que se refiere a un edificio de oficinas exclusivo.*

c) En el Proyecto de Reparcelación que se somete a aprobación definitiva, la superficie asignada a la parcela inicial nº 61 es de **948 m²**.

d) El Agente Urbanizador *acepta el pago de las cargas en metálico, teniendo en cuenta, además, que por el Urbanizador se satisfará en la cuota cero establecida en el régimen de*



liquidación de las cargas de urbanización, el saldo acreedor neto con cargo a las cantidades que con posterioridad se vayan girando en atención a dicho régimen de liquidación.

En esta cuestión, al ser una decisión asumida por las partes interesadas en la que no se perjudica ni al Ayuntamiento ni a terceros, nada ha de añadirse a la contestación del Urbanizador.

e) En cuanto al valor de los excesos-defectos de aprovechamiento, la modificación del aprovechamiento tipo, los coeficientes de ponderación y el mecanismo de abono de las cuotas de urbanización, se reitera la contestación a la alegación número 10.

f) De conformidad con lo solicitado, se ha disuelto el proindiviso de la finca inicial nº 58.

Teniendo en cuenta las consideraciones que se acaban de realizar, ha de estimarse parcialmente la alegación, en lo que se refiere a la superficie, la opción de pago en metálico de las cuotas de urbanización, la valoración de excesos/defectos de aprovechamiento, y la disolución del proindiviso. Los demás aspectos han de ser rechazados.

12. Antonio Bentancor Pérez Andújar, de 14 de febrero de 2011 (E2011001814)

En su condición de propietario de la parcela inicial número 52, manifiesta su adhesión a este Proyecto.

13. Rafael, Andrés y Luis Corno Caparrós, de 14 de febrero de 2011 (E2011001813) y Rafael Corno Caparrós, actuando en su nombre propio y derecho, y en el de sus hermanos Luis y Andrés Corno Caparrós, de 23 de febrero de 2011 (E2011002294), 3 de marzo de 2011 (E2011002644) y 6 de abril de 2011 (E2011004286), de 10 de febrero de 2012 (E2012001567) y 13 de febrero de 2012 (E2012001692), y 16 de enero de 2015 (E2015002196) y 10 de febrero de 2015 (2015006273)

En su primera alegación (E2011001813) comparecen en calidad de titulares de la nuda propiedad de la finca inicial nº 45, informan de que han suscrito un Convenio con el Urbanizador y expresan su adhesión a este Proyecto.

En el segundo de sus escritos (E2011002294), sin embargo, señalan que se sienten perjudicados por la tramitación *fallida* de la reparcelación y recuerdan que en el año 2005 constituyeron un aval para garantizar el pago de los costes de urbanización, lo que les ocasionó unos gastos financieros, por los que no han sido compensados.

También, consideran excesivos e injustificados los costes de urbanización propuestos, que propician un *coeficiente de canje* abusivo, y repercuten directamente en la adjudicación de una parcela resultante de *tan solo 2.295 m2 de superficie*, que no posibilita la vivienda agrupada, *dado que consolida un techo edificable de tan solo 1.164,18 m2, para una sola vivienda unifamiliar*, lo que no *permite un aprovechamiento viable de la misma*, y, respecto de la parcela original, con una cabida de 4.089 m2, pierde en superficie, en frente de fachada y



queda peor situada, incumpliendo de este modo los criterios de adjudicación señalados por el artículo 406 del ROGTU.

Consecuentemente, en este segundo escrito solicitan la devolución de los gastos generados por la constitución, mantenimiento y cancelación del aval depositado; la disminución de los costes de urbanización, para ajustarlos a las condiciones actuales económicas del sector inmobiliario; la adjudicación de una parcela resultante de, al menos, 2.500 m2 de superficie; y que se permita un aprovechamiento viable y real de la superficie de la parcela de origen.

En la tercera instancia (E2011002644), se reproducen los argumentos de la anterior. Pero, en la cuarta (E2011004286), informan de que se encuentran en curso conversaciones con el Agente Urbanizador, y solicitan que se deje en suspenso la Alegación presentada, en tanto se concreta el mínimo reajuste necesario para la estimación de la Propuesta de adjudicación al compareciente y sus representados, de una Parcela de Resultado de 2500 m2.

En sus escritos con números de registro E2012001567 y E2012001692, se reproducen asimismo sus peticiones anteriores.

En la instancia número E2015002196, además de reiterar sus demandas, aportan una serie de apreciaciones personales sobre la actual situación económica y de crisis del mercado inmobiliario, y consideran que *no es necesaria ni está justificada, la necesidad del desarrollo del PE/APA-9*, por no haber demanda. En concordancia con ello, solicitan que se desestime en su concepción general la planificación del PE-APA-9 y, en particular, la tramitación del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación.

También, solicitan que se actualicen los datos relativos a la titularidad de la parcela inicial.

Finalmente, a su última instancia (E2015006273) adjuntan una Nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad, acreditativa de la titularidad de la finca registral 14.780.

Contestación

a) La solicitud de reintegro de los gastos financieros generados por el primer aval depositado ya fue contestada mediante un Decreto de 29 de marzo de 2012, que resolvió *Considerar que no existe relación causa-efecto entre la demora del Agente Urbanizador en la presentación del Proyecto de Reparcelación y los gastos generados por el mantenimiento por los propietarios de los avales que garantizan el pago de las cuotas de urbanización*; y, en consecuencia, desestimar las alegaciones presentadas por Rafael, Luis y Andrés Corno Caparrós, en este aspecto.

b) La pretensión de lograr la minoración de las cargas de urbanización y del coeficiente de cambio no puede ser atendida en el trámite administrativo en el que nos encontramos. Dicha reclamación debió realizarse en la fase de exposición pública de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada y de su Proposición Jurídico-Económica.

En cualquier caso, a los alegantes no les es de aplicación el coeficiente de canje, ya que han optado por retribuir en metálico la labor urbanizadora.



c) Sobre la superficie de la parcela de resultado, conviene aclarar que los propietarios tienen una idea equivocada de la aplicación del coeficiente de canje; ya que, al haber escogido el pago en metálico, nada tiene que ver tal coeficiente -y tampoco las cargas de urbanización- con que la superficie de la finca adjudicada no alcance la necesaria para construir viviendas agrupadas. Al respecto, se recuerda que *los metros cuadrados de suelo inicial que el propietario tendría que disponer para poder alcanzar parcela mínima resultante de 2.500 m² de suelo, son 4.383,85 m² y no, 4.089 m², como es el caso.*

También, se aclara que no es cierto que la parcela 19-A permita una sola vivienda unifamiliar, sino que podría ser segregada hasta en tres, teniendo en cuenta que aquella tiene una superficie de 2.295 m² y la parcela mínima para vivienda unifamiliar es de 625 m².

d) En cuando al pretendido incumplimiento de los criterios de localización y superposición, señala el Urbanizador que *es evidente que la propuesta de reparcelación es plenamente respetuosa con ellos*, y justifica esta afirmación incluyendo un plano de superposición de la finca inicial y de la resultante.

e) La cuestión de la alegada innecesariedad de desarrollar el PE/APA-9 excede del objeto de la reparcelación, por lo que no procede contestarla. En cualquier caso, sí que ha de señalarse que las apreciaciones de los comparecientes al respecto no están justificadas, y, en contra de lo alegado por ellos, hay otros afectados que demandan la continuación del trámite, hasta su resolución.

f) Tal y como se demanda, se ha procedido a la actualización de los datos relativos a la titularidad de la parcela inicial nº 45, de su propiedad.

De conformidad con lo señalado, han de rechazarse las alegaciones, excepto la relativa a la actualización de los datos de la parcela inicial de los interesados.

14. Juan Pablo, M^a Ángeles y Rosa M^a García Diego Seller, de 14 de febrero de 2011 (E2011001812)

En su condición de propietarios de la parcela número 70 incluida en el Proyecto de Reparcelación, manifiestan su adhesión al mismo.

15. José Miralles Espadas, en su propio nombre y además en representación de la mercantil MIRALLES ESPADAS, S.L., de 11 de febrero de 2011 (E2011001804), 13 de mayo de 2011 (E2011005754) y 11 de enero de 2012 (E2012000325)

Recuerda que es propietario de las fincas iniciales n.º 59 y n.º 60 (esta última a título personal). Sobre la primera de ellas, informa de que se halla ocupada por una nave destinada a un uso industrial, y su superficie, según su medición, es de 839 m², mientras que el Proyecto le asigna 812 m². Por lo que respecta a la parcela nº 60, con una superficie de 1.308 m², señala asimismo que su uso actual es de *Nave industrial destinada a la fabricación de licores, alcoholes y almacén en perfecto estado de conservación.*



La actividad que se realiza en ambas naves ha de ser trasladada, por resultar incompatible con el planeamiento.

Realizadas estas aclaraciones, expresa los motivos por los que se opone al Proyecto de Reparcelación. Son, resumidamente, los siguientes:

- Los derechos de las dos fincas iniciales han sido agrupados sin su consentimiento en la resultante M24-E, en régimen de proindiviso, con una superficie de 1.143 m², cuando lo procedente hubiera sido asignarle dos fincas independientes de 650 m² cada una de ellas.
- Considera que, pese a su intención de satisfacer en metálico los gastos de urbanización, no procede la presentación de aval, puesto que *la cantidad adeudada está suficientemente garantizada con la indemnización en principio reconocida*, en el Proyecto de Reparcelación.
- Aporta un informe en el que se valora la nave de almacenamiento propiedad de MIRALLES ESPADAS, S.L., en 229.802,77 €, mientras que la valoración que contiene el documento expuesto al público es de 135.954 €, con la que expresa su disconformidad.
- La nave industrial de la finca inicial nº 60 se valora en el Proyecto en 369.832,50 €; pero el alegante aporta un informe en el que se fija dicha valoración en 520.491,75 €, a la que habría que añadir 24.586,00 € más por el traslado de las instalaciones, maquinaria, bienes de equipo y stock de la industria.
- En otro orden de consideraciones, manifiesta discrepancias sobre: **1)** la valoración de los excesos y defectos de aprovechamiento, **2)** la disminución del aprovechamiento tipo del Sector, **3)** los coeficientes de ponderación del valor de las adjudicaciones, y **4)** el mecanismo de pago de las cuotas de urbanización.
- Finaliza, solicitando que se modifique el Proyecto conforme a las observaciones contenidas en el escrito y que se estudie la posibilidad de que sea el Ayuntamiento el que lo redacte.

Pese a esta oposición inicial al Proyecto, el Sr. Miralles Espadas, en su tercer escrito (E2012000325), manifiesta su conformidad con el mismo, en su segunda versión; si bien, insiste en su solicitud de que la parcela adjudicada se divida en dos fincas independientes de 650 m², con fachadas iguales a la vía pública.

Contestación

Como se acaba de señalar, el interesado, en el último de sus escritos, ha manifestado su conformidad con la versión segunda del Proyecto de Reparcelación, excepto en lo relativo a la división de la parcela adjudicada en dos resultantes independientes, que sigue solicitando.

En consecuencia, en esta contestación, además de a esta última demanda, solo se hará referencia a aquellos aspectos de sus dos primeras instancias que han sido aceptados.

a) El Urbanizador ha explicado que la adjudicación de una sola finca en proindiviso -la M24 E- a José Miralles Espadas y a MIRALLES ESPADAS. S.L., se debe a la intención de evitar que a la finca inicial nº 59 se le asigne una indemnización sustitutoria, al no alcanzar el derecho a una



parcela mínima independiente, por lo que la solicitud de adjudicación de dos fincas no puede prosperar, *por no tener derecho a ello en la Finca Inicial 59.*

En el informe técnico municipal, también se señala al respecto que *se comparte la solución del Urbanizador de adjudicar un proindiviso, ya que el propietario no cuenta con suficientes derechos para adjudicarle dos fincas resultantes independientes de 625 m², en base al principio de proporcionalidad directa entre el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su finca originaria y el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada.* No obstante, se ha optado por incrementar el aprovechamiento adjudicado en el documento inicial, para permitir que alcance una superficie de parcela que posibilite construir dos viviendas, imponiendo la compensación económica correspondiente.

b) Respecto a la no procedencia de garantizar con un aval el pago de las cuotas de urbanización, el Urbanizador ha manifestado que acepta el pago de las cargas en metálico, sin necesidad de presentar Aval, *teniendo en cuenta, además, que por el Urbanizador se satisfará en la cuota cero establecida en el régimen de liquidación de las cargas de urbanización, el saldo acreedor neto con cargo a las cantidades que con posterioridad se vayan girando en atención a dicho régimen de liquidación.*

En esta cuestión, *al ser una decisión asumida por las partes interesadas en la que no se perjudica ni al Ayuntamiento ni a terceros, nada ha de añadirse a la contestación del Urbanizador.*

c) En el informe técnico municipal, se ha valorado *el coste de reposición de los bienes afectados en ambas fincas iniciales multiplicando su superficie construida, según uso, por el módulo básico de construcción (MBC) por el coeficiente de tipología edificatoria y depreciándolo por su antigüedad (según Real Decreto 1020/1993). Como superficies construidas se han tomado los datos aportados que se han considerado correctos.*

Así, en el Proyecto de Reparcelación constan las siguientes indemnizaciones:

1. Nave industrial en finca inicial nº 59: **141.775,92 €.**
2. Nave y actividad en finca inicial nº 60: **479.438,41 €.**

En definitiva, se ha aceptado parcialmente la alegación, en lo que se refiere al pago de las cuotas de urbanización en metálico, a la valoración de los excesos y defectos de aprovechamiento, a la revisión al alza de las indemnizaciones, y a la configuración y superficie de la parcela adjudicada.

16. Luis y Carolina Cózar Valls, de 14 de febrero de 2011 (E2011001825); Luis Cózar Valls, de 3 de enero de 2012 (E2012000052), 6 de febrero de 2012 (E2012001318), 11 de abril de 2012 (E2012004002) y 30 de diciembre de 2016 (E2016073040)

En el primero de los escritos (E2011001825), comparecen en su condición de propietarios del 75% de la finca inicial 58, y solicitan, en primer lugar, la notificación expresa de todos y cada uno de los actos administrativos que se generen en el expediente, en el que se consideran directamente afectados.



Informan de que en dicha parcela se halla emplazada una vivienda unifamiliar habitada, por lo que entienden que procede la aplicación del régimen legal previsto en el artículo 29 de la LUV, en relación con la Disposición Transitoria Primera, apartado 1, para las edificaciones consolidadas. Por lo tanto, debe recalcularse para la parcela en cuestión el régimen de cesiones y cargas de urbanización.

A los efectos meramente informativos, ponen de manifiesto que ya han indicado al Urbanizador su intención de satisfacer en metálico los gastos de urbanización. Pero, como la cantidad reconocida en concepto de indemnización por el proyecto reparcelatorio supera a la adeudada por los gastos de urbanización, consideran que no procede la presentación de aval.

Además de lo señalado, manifiesta discrepancias sobre: **1)** la valoración de los excesos y defectos de aprovechamiento, **2)** la disminución del aprovechamiento tipo del Sector, **3)** los coeficientes de ponderación del valor de las adjudicaciones, **4)** el mecanismo de pago de las cuotas de urbanización, y **5)** solicita que se estudie la posibilidad de que sea el Ayuntamiento el que redacte el Proyecto de Reparcelación.

Informa de que existe un vallado en toda la finca y, al no contemplarse su reposición ni pago en el Proyecto, demanda que sea incorporado al mismo.

En el segundo escrito E2012000052, el Sr. Cózar solicita que se revisen las mediciones y construcciones reales, a los efectos de fijar las indemnizaciones correspondientes; ya que, según alega, la urbanizadora únicamente ha tomado medidas desde el exterior de la propiedad, y ha obtenido una valoración con la que no está conforme. Asimismo, pide que se tenga en cuenta la totalidad del arbolado que se encuentra en el terreno que ha de cederse, puesto que hay varias especies que no constan en la valoración.

Por otro lado, alega que se ha considerado una superficie total de la parcela de 2.050 m², mientras que, tras tomar mediciones, han sumado 2.564 m² y solicita que se tenga en cuenta esta última medición.

Por último, informa de que la Finca Registral nº 9156, Inscrita en el registro de la propiedad número ocho de Alicante, constituida por un *trozo de terreno dedicado a ensanches o patio a espaldas de una nave, y con una superficie de 150 metros cuadrados*, resulta afectada por el Proyecto de Reparcelación. Se pide que se incluya en el Proyecto este dato.

Al tercero de los escritos -E2012001318-, adjunta un plano del levantamiento topográfico de la parcela de su propiedad, en el que constan 2.122 m² de superficie, en lugar de los 2.050 m², que se incluyen en el Proyecto de Reparcelación.

En el cuarto escrito E2012004002, solicitan el reconocimiento de la propiedad de la parcela con referencia catastral 2008500YH2520G.

En su quinta instancia -E2016073040-, manifiesta su interés en que se mantenga el texto refundido del Proyecto de Reparcelación presentado por el Urbanizador, y que se deshaga el proindiviso de origen; y se acepta la renuncia a su favor de Leonardo Cózar de la parte de la vivienda que le corresponde.

Contestación

a) La pretendida aplicación del régimen legal previsto en el artículo 29 de la LUV, para las edificaciones consolidadas, ya ha sido tratada en la contestación de la alegación nº 11, presentada por Leonardo Cózar García, a la que nos remitimos.

b) La manifestada intención de los interesados de satisfacer en metálico los gastos de urbanización se contesta también por el Urbanizador, en los términos en que se ha contestado la alegación nº 11, y a ellos nos remitimos.

c) En cuanto al valor de los excesos-defectos de aprovechamiento, la modificación del aprovechamiento tipo, los coeficientes de ponderación y el mecanismo de abono de las cuotas de urbanización, se reitera la contestación a la alegación nº 10.

d) Se han revisado las indemnizaciones previstas para la finca nº 58, tanto las que corresponden a las construcciones e instalaciones incompatibles con el planeamiento, como las referidas al arbolado, de modo que en el Proyecto de Reparcelación se establece una indemnización de 47.156,42 para las primeras, y de 11.666 € para este último. En el documento inicial se recogía la cantidad de 13.942,19 €.

e) Se incrementa la superficie de la parcela inicial nº 58, hasta 2.287 m².

f) Respecto a la Finca Registral nº 9.156, se ha justificado que es una parcela independiente, cuya titularidad corresponde a Luis y Carolina Cózar Valls, por lo que se ha rectificado el Proyecto en ese sentido, incluyéndola como la inicial nº 59 b.

g) De conformidad con lo solicitado, se ha disuelto el proindiviso de la finca inicial nº 58.

En consecuencia, se acepta parcialmente la alegación en lo que se refiere al pago de las cuotas de urbanización en metálico, la valoración de excesos/defectos de aprovechamiento, la valoración del vallado, la valoración del arbolado, el incremento de la superficie de la parcela inicial, la inclusión de la Finca Registral Nº 9.156, y la disolución del proindiviso de la finca inicial 58.

17. José González Coco y Práxedes Peña Cardona, de 14 de febrero de 2011 (E2011001823); José González Coco, en representación propia y en la de sus hijos, de 24 de enero de 2012 (E2012000817); y José González Coco, actuando en nombre propio y en representación de sus hijos, de 22 de febrero de 2012 (E2012002120)

En su primer escrito (E2011001823), en su condición de propietarios de las parcelas iniciales 15A y 15B, manifiestan su adhesión a este Proyecto, con la condición de que se mantenga lo establecido en el Convenio que han suscrito con el Urbanizador -Bonificación de -1,50 €/m²t en los costes de Urbanización-.

En el segundo escrito (E2012000817), sin embargo, alegan su disconformidad con el incremento de los costes de Urbanización que figuran en el proyecto de Reparcelación, y solicitan que se respete el Convenio suscrito con el Agente Urbanizador.



A su tercer escrito (E2012002120), acompañan la documentación justificativa de la nueva titularidad de las parcelas afectadas por la reparcelación.

Contestación

a) Sobre el alegado incremento de los costes de Urbanización, en el informe técnico municipal se explica que *el presupuesto total de un Programa de Actuación Integrada está compuesto por dos grupos diferenciados: las cargas de urbanización y los gastos variables, siendo ambos repercutibles a los propietarios afectados. El presente Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación únicamente ha variado el concepto de INDEMNIZACIONES respecto al ejemplar de la Reparcelación anteriormente presentado por el Urbanizador. Este concepto es un gasto variable cuya valoración definitiva procede al Proyecto de Reparcelación. El incremento respecto al anterior ejemplar se basa en que su valoración se ha realizado atendiendo a las apreciaciones técnicas recogidas en el informe del departamento técnico de gestión de 29 de agosto de 2011. El resto de conceptos que integran las cargas de urbanización han permanecido invariables.*

b) En el Proyecto de Reparcelación ha de considerarse propietario o titular de suelo o derechos, en primer lugar, a quien con este carácter consta en el Registro de la Propiedad. Así se ha hecho en el documento que se eleva a la aprobación definitiva.

De conformidad con lo que se acaba de señalar, se rechaza la alegación en lo que respecta al incremento de los costes de urbanización, y se acepta la demanda de actualización de las fincas incluidas en el Proyecto.

18. José González Coco, en calidad de representante de PROMOCIONES GONPEÑA, S.L., de 14 de febrero de 2011 (E2011001824); Jaime González Peña, en calidad de Administrador de PROMOCIONES GONPEÑA, S.L., de 24 de enero de 2012 (E2012000825); y José González Coco, en calidad de Administrador de PROMOCIONES GONPEÑA, S.L., de 22 de febrero de 2012 (E2012002121)

La mercantil PROMOCIONES GONPEÑA, S.L., es propietaria de la finca inicial nº 17 y manifiesta que ha suscrito un Convenio con el Urbanizador, por lo que, expresa su adhesión al Proyecto de Reparcelación, al que presta su conformidad con la condición de que se mantenga lo establecido en el mismo: la bonificación de -1,50 €/m²t en los costes de Urbanización.

En el segundo escrito (E2012000825) alega que, respecto del anterior Proyecto de Reparcelación, ha detectado un incremento en los costes de urbanización, con el que no está de acuerdo y solicita que se respete el Convenio suscrito con el Agente Urbanizador.

A su tercera instancia (E2012002121), adjunta una Nota registral y una Escritura Pública del cese y nombramiento del nuevo órgano de administración de la mercantil compareciente.

Contestación



Dado que el contenido de estas alegaciones coincide sustancialmente con el de las anteriores, número 17, nos remitimos asimismo a su contestación.

19. Jaime González Peña, en nombre propio y en representación de su padre, José González Coco, y también en la representación de sus hermanos, María Gema y Juan Mario González Peña; y José Alfonso González Peña, en representación de Promociones Gonpeña, S.L., de 30 de enero de 2015 (E2015004683); Jaime González Peña, en nombre propio y en representación de su padre, José González Coco, y también en la representación de sus hermanos, María Gema y Juan Mario González Peña, y José Alfonso González Peña, en representación de Promociones Gonpeña, S.L., de 9 de febrero de 2015 (E2015006207); y Jaime González Peña, de 9 de febrero de 2015 (E2015006205); y Juan Mario González Peña, de 7 de noviembre de 2016 (E2016061318)

En calidad de propietarios de las Fincas Iniciales nº 15A, 15B y 17, alegan, en su primer escrito (E2015004683), que a esta última finca se le reconoce una superficie de 3.693 m², cuando en realidad, según una medición topográfica, tiene 4.508 m². Además, señalan que en el Proyecto hay algunos errores en las descripciones de las titularidades de las fincas y solicitan que se actualicen. Por último, demandan la devolución de los gastos ocasionados por los avales bancarios desde el año 2004.

En el escrito E2015006207, insisten en que los costes de urbanización *siguen siendo elevados, y deberían ser mucho más bajos por la grave situación económica actual.*

En otros dos escritos, se comunican domicilios a efectos de notificaciones.

Contestación

a) Tras analizar la documentación que obra en el expediente y visitar el lugar en que está situada la parcela nº 17, el Técnico municipal ha informado que *con la documentación gráfica disponible no es posible resolver la cuestión planteada respecto a su cabida superficial.* Por lo que, *se plantea al Urbanizador que estudie la descripción de la finca registral 543, por cuanto la cabida superficial de 3.831 m², tiene presunción de veracidad.* De este modo, en el documento que se somete a aprobación definitiva, consta que la parcela inicial a la que nos estamos refiriendo tiene una cabida de 3.831 m², coincidente con la que consta en su descripción registral.

b) Las descripciones de las titularidades de las fincas iniciales han sido actualizadas, adaptándolas a los datos que constan en el Registro de la Propiedad.

c) La demanda de devolución de los gastos ocasionados por los avales bancarios ha sido ya realizada por otros interesados en este mismo expediente y resuelta en sentido negativo, por lo que debe darse la misma contestación. Al respecto, señala el Urbanizador que los comparecientes optaron voluntariamente por la retribución en metálico, lo que les obligaba a garantizar dicha retribución mediante los modos previstos legalmente, y que pudiendo optar por una garantía real o financiera, lo hicieron por la financiera, en modo de aval, lo que evidentemente genera un gasto que no puede imputarse al Agente Urbanizador.



d) Y, finalmente, la pretensión de que los gastos de urbanización sean menores, como consecuencia de la situación económica actual, según el Urbanizador *no puede ser atendida en el presente informe de contestación de alegaciones efectuadas al texto refundido del proyecto de reparcelación, por no considerar adecuado el trámite administrativo en que nos encontramos. El alegante debió formular las reclamaciones correspondientes a la cuantía de las cargas de urbanización en la fase de exposición pública de aprobación de la Alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada y su Proposición Jurídico-Económica -aprobada por Acuerdo Plenario de 2 de diciembre de 2.003-, entendiéndose ahora precluido su derecho para alegar en el seno de la tramitación del presente instrumento de gestión.*

Esta contestación, que se considera correcta, se ha completado en el informe municipal, con la aportación de los siguientes datos:

A mayor abundamiento y a los únicos efectos de contrastar las afirmaciones vertidas por los interesados respecto a la disminución de precios de los costes de urbanización, que no justifican en su alegación, se acude a la base de índices de precios de materiales del Instituto Nacional de Estadística, con el siguiente resultado entre diciembre de 2003 y junio de 2015 (última publicación):

Materiales	Periodo	
	2003 M12	2015 M06
Cemento	1.318,4	1.651,5
Cerámica	1.223,8	1.454,0
Madera	1.513,4	1.814,1
Acero	716,2	1.013,2
Energía	1.804,7	3.171,3
Cobre	639,9	2.097,3
Aluminio	716,9	800,4
Ligantes	1402	4.336,0

Como puede apreciarse, todos los índices de precios de los materiales, que se utilizan en las fórmulas de revisión de precios, se han incrementado en este periodo, por tanto, no se comparte el sentido de la afirmación de los interesados.

En consecuencia, se acepta parcialmente la alegación, en cuanto a la titularidad de las fincas iniciales n.º 15a y 15b, y la revisión al alza de la superficie de la n.º 17, y se rechazan las restantes pretensiones.

20. Ana Presentación García y Ana M^a y Manuel Llopis Presentación, de 21 de febrero de 2011 (E2011002159), y Ana María y Manuel Llopis Presentación, de 11 de enero de 2012 (E2012000328)

Son propietarios de las fincas iniciales 39 y 40, a las que se les asigna una superficie de 1.856 m² y 1.807 m², respectivamente. Alegan que este dato es erróneo, puesto que, tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro, cada una de las fincas contiene una cabida de 2.161 m².



En concordancia con lo anterior, solicitan que se realice la corrección oportuna, a efectos del cálculo de sus derechos. Y, demandan, asimismo, que la superficie resultante sea dividida en tres parcelas.

En el segundo de sus escritos reiteran su alegación anterior sobre la superficie de las parcelas, adjuntando una medición topográfica actual, con un resultado de 4.337 m². Además, se pone en conocimiento del Urbanizador su intención de optar por la retribución de los gastos de urbanización en suelo.

Contestación

El Proyecto de Reparcelación incluye, como superficie real afectada, para la parcela nº 39, 2.157 m²; y, para la nº 40, 2.111 m².

Por otra parte, a los afectados se les adjudica, en proindiviso, la parcela resultante M22-C, como consecuencia de haber optado por la retribución al Urbanizador en suelo.

En consecuencia, se acepta parcialmente la alegación.

21. José Manuel Santamaría Vidal y Román Antonio Álvarez Poveda, en nombre y representación de IBERPINS, S.L., de 22 de febrero de 2011 (E2011002166), 10 de enero de 2012 (E2012000251) y 12 de enero de 2015 (E2015001247)

IBERPINS, S.L., es propietaria de la parcela inicial nº 25, respecto de la que se había previsto en la primera versión del Proyecto de Reparcelación una indemnización para el vallado y las plantaciones, con la que aquella manifestó su disconformidad en su primer escrito de alegaciones (E2011002166). En concreto, mientras que en el Proyecto el valor del vallado ascendía a 1.888,28 €, en un informe técnico aportado por la propietaria la tasación se cifró en 6.481,38 €. Asimismo, las plantaciones se valoraron en el Proyecto en 3.752,00 €; cuando, según el informe técnico también aportado, su indemnización se cuantificó en 80.849,03 €.

Según el criterio de la compareciente, el importe total que debería reconocerse *por los elementos indemnizables relativos al vallado y a las plantaciones debe ascender a la cantidad de 87 330,41 €*, suma que ha de incrementarse con el 5%, en concepto de premio de afección.

Como consecuencia de esta alegación, y del informe municipal emitido sobre la misma, que proponía su estimación parcial, en la segunda versión del Proyecto, presentada por el Urbanizador los días 2 y 20 de diciembre de 2011 (E2011013935 y E2011014545), se incluyó como valoración del vallado la cantidad de 2.751,52 €, y a las plantaciones se les reconoció una indemnización de 26.419 €.

Pero, en el trámite de audiencia de esta segunda versión, IBERPINS, S.L., presentó el segundo escrito de alegaciones (E2012000251), en el que expresó que las valoraciones de los elementos indemnizables eran contrarias a derecho; puesto que, no venían referidas al momento en que se sometió a información pública el Proyecto, sino al estado actual, y se basaban en apreciaciones subjetivas del técnico municipal; de modo que, reiteró la idoneidad de las



tasaciones que aportó anteriormente, y, de nuevo, solicitó que el importe total de los elementos indemnizables se concretara en 87 330,41 €, más el premio de afección.

En su tercer escrito (E2015001247) solicita que se incluya en la ficha de la parcela resultante M9-A la explicación de que existe un exceso de edificabilidad proveniente del trasvase entre parcelas de la misma manzana. Del mismo modo, solicita que se efectúe la correspondiente mención en aquellas parcelas que tengan defecto de edificabilidad por la aplicación del citado trasvase. Y, también, insiste en la inadecuada valoración tanto del vallado como de las plantaciones de la parcela inicial 25, y solicita que sean corregidos en el sentido expuesto en los informes aportados por ella.

Contestación

IBERPINS, S.L., ha presentado individualmente durante la tramitación del expediente un total de tres alegaciones, en las que plantea asuntos de diversa naturaleza; por lo que, para facilitar su contestación, las abordaremos por separado.

En concreto, son las siguientes:

Valoración de las plantaciones

La discrepancia con la valoración de las plantaciones ha sido manifestada reiteradamente por la mercantil; pese a que, como consecuencia de sus alegaciones, la tasación, que en el primer Proyecto se fijó en 3.752,00 €, se haya incrementado hasta alcanzar los 26.419 €.

Al respecto, la compareciente mantiene su posición inicial, y reitera que la valoración correcta, por la cuantía de 80.849,03 €, es la que ella presenta.

Pero, esta posición no puede compartirse, ya que, según los informes municipales, *la valoración aportada en el Texto Refundido aplica correctamente la Norma Granada, empleando unos factores de corrección intrínsecos y extrínsecos al valor básico correctamente justificados y adaptados a los ejemplares a indemnizar, a diferencia de la valoración aportada por los comparecientes donde se aplican erróneamente dichos coeficientes correctores.*

La justificación extensa de esta conclusión se contiene en los informes que se acaban de citar, a los que nos remitimos.

Valoración del vallado

Como en el caso de las plantaciones, IBERPINS, S.L., ha reiterado en numerosas ocasiones su disconformidad con la valoración del vallado: considera que la tasación ha de fijarse en 6.481,38 €.

Tampoco puede aceptarse esta pretensión en su totalidad, pero, ha sido aceptada en parte; ya que, en el informe municipal de 29 de agosto de 2011, se señaló que: *Respecto al vallado A, situado al Este de la parcela, se considera más ajustada a las características de la misma el módulo de construcción de 175 €/ml contenida en la alegación, frente a los 105 €/ml del proyecto de reparcelación, por lo que se deduce que su valor es de 2.751,52 €.* Y, en el informe



de 29 de septiembre de 2012, se señaló, respecto del resto del vallado, que su estado en el momento de la exposición pública del Proyecto puede calificarse de deficiente, debido a una prolongada falta de conservación. Como consecuencia de ello, y de la aplicación de los coeficientes correctores del valor de la construcción previstos en la normativa catastral (Real Decreto 1020/1993), el coeficiente de conservación que procedía aplicar era de 0,50.

El resultado es la valoración de los elementos indemnizables en la suma total de 3.088,27 €.

No procede el incremento del valor de las indemnizaciones en el 5%, en concepto del premio de afección, puesto que no nos encontramos ante un supuesto de expropiación.

Inclusión de explicaciones en las fichas de las parcelas resultantes

Este aspecto de la alegación ha sido aceptado, mediante la inclusión de las explicaciones solicitadas.

Considerando lo señalado, se aceptan las alegaciones en algunos aspectos relativos a las valoraciones de las plantaciones y de los otros elementos indemnizables, que han sido recalculadas e incrementadas en el documento que se eleva a la aprobación definitiva, y en lo que atañe a la inclusión de las explicaciones solicitadas; y se rechazan las restantes pretensiones.

22. José Manuel Santamaría Vidal y Román Antonio Álvarez Poveda, actuando en nombre y representación de URBAL PROGRAMAS URBANOS, S.L., de 22 de febrero de 2011 (E2011002167), 10 de enero de 2012 (E2012000250), 12 de enero de 2015 (E2015001248) y 19 de octubre de 2015 (E2015053371)

La mercantil compareciente, que es propietaria de la parcela inicial n.º 73, en su primer escrito (E2011002167) manifiesta su discrepancia con las indemnizaciones previstas para el vallado y las plantaciones. Así, mientras que en el Proyecto la indemnización por el vallado asciende a 9.357,45 €, en el informe técnico aportado por la propiedad, se cifra la tasación en 14.002,61 €. Del mismo modo, las plantaciones, a las que no se les han aplicado los métodos de valoración adecuados, se han valorado en 8.136,00 €; cuando, según el informe técnico que aportan, su indemnización se cuantifica en 228.376,83 €.

Entienden los alegantes, que estas sumas han de incrementarse con el 5%, en concepto de premio de afección.

Y, todo ello, además, sin perjuicio del derecho indemnizatorio que le corresponderá... en caso de que las edificaciones principales y auxiliares no se declaren expresamente compatibles por la Administración Actuante.

Revisadas las valoraciones como consecuencia de la alegación y del informe técnico emitido sobre las mismas, en la segunda versión del Proyecto de Reparcelación, se señala la cantidad de 1.536,12 €, en concepto de indemnización por el vallado; y la de 70.224 €, por la afección del arbolado.



La mercantil presenta una segunda alegación (E2012000250) en la que se reitera en la corrección de sus valoraciones -la del vallado de 14.002,61 €, y la de las plantaciones de 228.376,83 €-; y, como en el caso de la alegación anterior, de IBERPINS, S.L., considera inadecuadas y contrarias a derecho las valoraciones del Proyecto; puesto que, no vienen referidas al momento en que se sometió a información pública el Proyecto, sino al estado actual, incumplándose el artículo 405 del ROGTU y el 21 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; y se basan en apreciaciones subjetivas del técnico municipal.

En su tercer escrito (E2015001248), los comparecientes alegan que la Finca Registral nº 97.985, que se corresponde parcialmente con el Vial Externo SE-1, ha sido indebidamente excluida del área reparcelable, por lo que solicitan su inclusión, ampliando dicha área en la misma superficie que la parcela. Añaden, que el terreno en cuestión *se encuentra, en la actualidad, destinado a viario público, por lo que, de no incluirse en la citada área reparcelable habrá de considerarse que la ocupación actual resulta ilegítima*. Para justificar su pretensión, aluden a una licencia de parcelación concedida por el Ayuntamiento, que dio como resultado la citada finca Registral 97.985, *destinada a vial del Plan General* y situada fuera del Sector PE/APA9. Concluyen su razonamiento, señalando que, o bien se incluye esta Finca de 863 m2 de superficie en el ámbito reparcelable, incrementándose el mismo en dicha porción de terreno, o bien se inicia el correspondiente expediente tendente a indemnizar a su representada, tanto por el justiprecio de la citada Finca Registral 97.985, como por los daños y perjuicios causados como consecuencia de su ocupación por la vía de hecho.

En otro orden de consideraciones, se estima *contraria a derecho* la imputación a URBAL PROGRAMAS URBANOS, S.L., en su condición de propietaria de las resultantes M2-3E y M29-D, de unas cargas de urbanización por importe de 112.192 €. Ello, porque, la edificabilidad que la mercantil puede materializar en estas parcelas proviene de una reserva de aprovechamiento realizada a su favor por la cesión de suelo de su propiedad que estaba afectado por el "Proyecto de Urbanización de Vistahermosa-Norte", cuya ejecución fue sufragada por la Generalitat.

De ello, deduce la compareciente, que, si los costes de urbanización de Vistahermosa-Norte fueron abonados, en su totalidad, por la Generalitat, la imputación a ella de los mismos le coloca en una situación de desigualdad respecto al resto de propietarios, lo que considera injusto. A su vez, de mantenerse esta situación, también se produciría un enriquecimiento injusto del Ayuntamiento, que no pagó las obras de urbanización. En consecuencia, solicita que se corrija esta situación.

Además, la mercantil insiste en la inadecuada valoración de las plantaciones de la parcela inicial 73, aunque haya sido revisada al alza en la última versión del Proyecto de Reparcelación. Así, señala que el valor del parámetro "y" para estimar el valor básico de los Pinus Halepensis, calculado según la fórmula polinómica de la Norma Granada, para un perímetro medio de 102 cm. sería de 67,19, en vez de 65,334. También, solicita que se revisen los factores de corrección aplicados al arbolado por su estado sanitario (Els) y por valores externos adicionales (Ele), puesto que considera válidos los de su escrito de alegaciones de 10 de enero de 2012.

Por último, manifiesta la procedencia de rectificar las descripciones literales de las fichas de las parcelas resultantes M2-3E, M29-A y M29-D, con el objeto de adaptarlas a los lindes que constan en la grafía de las parcelas de resultado.



En el último de sus escritos (E2015053371), se solicita que se impulse la tramitación del expediente, para que se finalice.

Contestación:

URBAL PROGRAMAS URBANOS, S.L., ha presentado individualmente durante la tramitación del expediente un total de cuatro alegaciones, en las que plantea cuestiones de diversa naturaleza; por lo que, para facilitar su contestación, las abordaremos por separado.

En concreto, son las siguientes:

Valoración de las plantaciones

La discrepancia con la valoración de las plantaciones ha sido manifestada reiteradamente por la mercantil; pese a que, como consecuencia de sus alegaciones, la tasación, que en el primer Proyecto se fijó en 8.136,00 €, se haya incrementado hasta alcanzar los 72.080 €.

Al respecto, URBAL PROGRAMAS URBANOS, S.L., mantiene su posición inicial, y reitera que la valoración correcta, por la cuantía de 228.376,83 €, es la que ella presenta.

Pero, esta posición no puede compartirse, ya que, según los informes municipales, *la valoración aportada en el Texto Refundido aplica correctamente la Norma Granada, empleando unos factores de corrección intrínsecos y extrínsecos al valor básico correctamente justificados y adaptados a los ejemplares a indemnizar, a diferencia de la valoración aportada por los comparecientes donde se aplican erróneamente dichos coeficientes correctores.*

La justificación extensa de esta conclusión se contiene en los informes que se acaban de citar, a los que nos remitimos.

Por último, el valor de la variable "y" se ha corregido, dándole el propuesto en la alegación. En consecuencia, también se ha recalculado la indemnización.

Valoración del vallado

Como en el caso de las plantaciones, URBAL PROGRAMAS URBANOS, S.L., ha reiterado en numerosas ocasiones su disconformidad con la valoración del vallado: considera que la tasación ha de fijarse en 14.002,61 €.

Tampoco puede aceptarse esta pretensión; ya que, en el momento de la exposición al público del procedimiento actual, el estado del vallado, como consecuencia de una prolongada falta de conservación, podía calificarse de deficiente. Como consecuencia de ello, y de la aplicación de los coeficientes correctores del valor de la construcción previstos en la normativa catastral (Real Decreto 1020/1993), el coeficiente de conservación que procedía aplicar era de 0,50.

El resultado es la valoración de los elementos indemnizables en la suma total de 7.308,92 €.

No procede el incremento del valor de las indemnizaciones en el 5%, en concepto de premio de afección, puesto que no nos encontramos ante un supuesto de expropiación.



Solicitud de inclusión de suelo externo al área reparcelable

Básicamente, la compareciente pretende que se incluya la finca registral nº 97.985 dentro del área reparcelable; si bien, ampliando el área en la misma superficie de la parcela -863 m²-. Sin embargo, no procede atender la petición, puesto que, hay abundante documentación que justifica que esta finca registral no se halla fuera de la Unidad de Ejecución, sino dentro, formando parte de la que era finca inicial nº 71 del Proyecto de Reparcelación, ahora dividida en dos, para incluir la citada registral nº 97.985, donde se ha situado con el nº 71b.

La versión extensa de esta contestación, y el análisis de la documentación que se acaba de citar, se contiene en los informes municipales, en los que esta cuestión ha sido prolijamente tratada.

Imputación, en su condición de propietaria de las resultantes M2-3E y M29-D, de cargas de urbanización por importe de 112.192 €

Recordemos que estas fincas resultantes provienen de una reserva de suelo realizada a favor de la mercantil, en el expediente relativo a la "Actuación Urbanística mediante Ocupación Directa, en el ámbito del Proyecto de Urbanización Vistahermosa-Norte".

En la fase de exposición pública de este expediente, URBAL PROGRAMAS URBANOS, S.L., ya presentó una alegación, demandando la eliminación de los costes de urbanización que se le imputaban, con el objeto, decía, de que el tratamiento fuera el mismo para todos los propietarios afectados por la obra urbanizadora en el ámbito de "Vistahermosa Norte". La petición fue desestimada de manera razonada y expresa en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de noviembre de 2009, que es firme. A mayor abundamiento, los representantes legales de la mercantil también firmaron sin reserva alguna, el día 2 de diciembre de 2009, un Acta de Ocupación, en la que constaban las unidades de aprovechamiento y las condiciones con que se le transferían en los siguientes términos:

A la titular de la finca ocupada le corresponde una edificabilidad de 2.560 m²t de vivienda unifamiliar grado 1 nivel a (clave VU1A). A dicha edificabilidad debe descontarse la cantidad de 112.192 € en concepto de cargas de urbanización, o bien asumir las citadas cargas en el instrumento reparcelatorio de la unidad de ejecución en la que hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

En última instancia, no existe el supuesto trato discriminatorio para la mercantil por la imputación de estas cargas, por la razón de que, de todos los propietarios incluidos en el ámbito de "Vistahermosa Norte", ella es la única que ha sido compensada por la cesión de suelo destinado a calle.

Rectificación de las descripciones literales de las fichas de las parcelas resultantes M2-3E, M29-A y M29-D

Se ha tenido en cuenta esta petición.



Considerando lo señalado, se aceptan las alegaciones en algunos aspectos relativos a la valoración de las plantaciones, que ha sido incrementada en el documento que se eleva a la aprobación definitiva, y a la rectificación de las descripciones de las parcelas resultantes que se acaban de citar, y se rechazan las restantes pretensiones contenidas en las mismas.

23. M^a Dolores Linares Luna, de 22 de febrero de 2011 (E2011002168)

En su condición de propietaria de la parcela número 20, incluida en el Proyecto de Reparcelación, manifiesta su adhesión al mismo.

24. Ricardo Rosillo Torres, en nombre y representación de REYAL URBIS, S.A., de 14 de febrero de 2011 (E2011002254), 12 de abril de 2011 (E2011004533), y 13 de febrero de 2012 (E2012001641)

Comparece en calidad de propietaria de las Fincas iniciales 35-49, 44, 48 y 53.

En su primer y tercer escritos (E2011002254 y E2012001641) alega, respecto a la modalidad de retribución de las cargas de urbanización, que *el coeficiente de canje ha sido erróneamente calculado en el Proyecto de Reparcelación como consecuencia de los errores aritméticos, de la incorrecta aplicación de la fórmula del valor residual estático y de la arbitrada fijación de un margen de beneficio para el promotor del 18% absolutamente alejada de la triste realidad del mercado.*

Por todo ello, demanda que se retrotraigan las actuaciones al momento previo a la comunicación prevista en el artículo 166 de la LUV, para optar por la modalidad de pago *a la vista del auténtico coeficiente de canje y no del que fue erróneamente notificado.* Y, para el caso de que optara por el pago en terrenos, reivindica su derecho a que se le aplique el coeficiente de canje de 12,75186547%.

También, demanda que se reconozca y aplique en la cuenta de liquidación provisional la indemnización por la construcción existente en la finca aportada 35-49, y que se excluya del importe de las indemnizaciones la cantidad correspondiente al premio de afección, por no ser procedente su aplicación en los procedimientos de reparcelación forzosa.

Finalmente, pide que se modifique toda referencia a INMOBILIARIA URBIS, S.A., y se la sustituya por la denominación REYAL URBIS, S.A.

En su segundo escrito (E2011004533), que complementa al anterior, REYAL URBIS, S.A., expone que la valoración del suelo, contenida en la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada, ha perdido su vigencia a efectos de establecer el coeficiente de canje para el supuesto de retribución de cargas de urbanización en especie. Así, el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que considera aplicable, establece que las valoraciones se entienden referidas, en las operaciones de reparto de beneficios y cargas, *a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive, de modo que la valoración a efectos del coeficiente de canje debe venir referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.*



Contestación:

a) Tal como se señala en el informe técnico que obra en el expediente *el Proyecto de Reparcelación desarrolla las previsiones aprobadas en la Proposición Jurídico-Económica. Así, el coeficiente de canje o porcentaje de retribución en especie al Urbanizador, como parte de ella, quedó fijada con la aprobación de la Proposición Jurídico-Económica. En este caso concreto el capítulo de Indemnizaciones fue incluido en el cálculo del coeficiente de canje, por lo que, la variación en la cuantía de las Indemnizaciones no conlleva el ajuste del coeficiente de canje, que se entiende que es a riesgo y ventura del Urbanizador.*

De lo señalado se deduce que no procede retrotraer las actuaciones al momento previo a la comunicación prevista en el artículo 166 de la LUV.

b) Sobre la solicitada indemnización por la construcción existente en la finca aportada 35-49, el técnico municipal ha informado, asimismo, que *Las visitas realizadas en mayo y agosto de 2011 permiten justificar que las edificaciones existentes en la finca inicial 35-49 se encuentran en un estado de conservación ruinoso, siendo manifiestamente inhabitables,, por lo que se entiende que carecen de ningún valor indemnizable.*

No obstante, desde un punto de vista formal, se ha incluido en el ANEXO 4 -VALORACIÓN ELEMENTOS INDEMNIZABLES- una ficha en la que se ha justificado que su valor de indemnización es de 0 €.

c) La aplicación del 5% de premio de afección solo está prevista en la legislación vigente para los casos de expropiación, por lo que dicho concepto se ha eliminado como partida aplicable a la tasación de bienes y derechos incompatibles con el planeamiento.

d) La solicitud de modificar la denominación de la sociedad INMOBILIARIA URBIS, S.A., sustituyéndola por la de REYAL URBIS S.A., no puede ser aceptada, ya que en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación se ha de considerar propietario a quien con este carácter consta en la Certificación del Registro de la Propiedad, que obra en el expediente: en este caso INMOBILIARIA URBIS, S.A.

e) Finalmente, en lo que respecta a la pérdida de vigencia del valor de suelo, a los efectos de establecer el coeficiente de canje para el supuesto de retribución de cargas de urbanización en especie, ha señalado el Urbanizador que se ha realizado un estudio de valoración del suelo específico, que aclara la metodología de la valoración practicada en la reparcelación. Así, se ha modificado al alza la valoración del suelo a los efectos de las indemnizaciones sustitutivas y de la compensación de excesos y defectos de adjudicación, sin que ello afecte al coeficiente de canje. Dicho coeficiente, recogido en la adjudicación del Programa de Actuación Integrada, se respeta en virtud del principio de riesgo y ventura.

Considerando las razones expuestas, han de rechazarse las alegaciones, salvo en lo relativo a la aplicación del premio de afección.



25. Jesús Vidal Vidal, en representación de ALCANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A., de 5 de enero de 2012 (E2012000122)

Informa de que conoce el contenido del Proyecto de Reparcelación, y de que ha suscrito un Convenio con el Urbanizador, y solicita que se tenga por manifestada su adhesión al Proyecto.

26. Juan Roque y M^a José Saval Martínez, de 9 de enero de 2012 (E2012000205)

Son propietarios de la Finca inicial nº 33.

Alegan ser herederos de Emilia Martínez Martínez, y solicitan que se tenga en consideración el Aval Bancario que su madre depositó en el año 2006, por un período de 3 años, a los efectos de optar por el pago en metálico de las cargas de urbanización, y no en suelo, tal como se ha tramitado el Proyecto de Reparcelación.

También, manifiestan que su finca tiene más metros, y adjuntan documentación para acreditarlo, como una cédula parcelaria del Instituto Geográfico y Catastral del año 1968 o la medición de su parcela firmada por un Ingeniero Técnico de Obras Públicas, en enero de 2004.

Contestación

a) Sobre la posibilidad de optar por el pago de las cargas de urbanización en metálico, el Urbanizador recuerda que la propiedad de la finca aceptó la cancelación y devolución del aval bancario presentado en el año 2006. Después, cuando se practicó el trámite previsto en el artículo 166 de la LUV, no presentó manifestación expresa de retribución en metálico, acompañada de garantía financiera o real suficiente, por lo que hay que entender que se optó por la retribución en especie. Y así se ha contemplado en el Proyecto de Reparcelación.

Esta contestación se considera correcta; ya que, para optar por la retribución en metálico, se hubiera debido garantizar el pago de las cuotas de urbanización, mediante cualquier forma de garantía prevista en la Ley.

b) En cuanto a la superficie, en el informe emitido por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, se pone de manifiesto la *discrepancia entre límites de parcelas, concretamente, entre el límite Sur de la finca inicial nº 33, propiedad de los comparecientes, y el límite Norte de la finca inicial 10a1, cuya titularidad corresponde a INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Además, de la visita realizada por –el– técnico al terreno se resuelve que debido a la degradación que sufre el lugar, no existen en la realidad hitos claros que delimiten de forma incuestionable ambas parcelas. Por este motivo, parece fidedigno remitirnos a la documentación gráfica presentada por los comparecientes, siendo esa delimitación de la finca inicial aparentemente coincidente con la reflejada en el plano catastral del año 1952 del polígono nº 54, cartografía que goza de plena credibilidad.*

Como consecuencia del informe, en el Proyecto que se somete a la aprobación definitiva se ha variado la configuración de la parcela con respecto a la que se contenía en el documento aportado el 15 de noviembre de 2010, y se ha incrementado a 9.232 m² la superficie real afectada; es decir, la incluida en el ámbito de la reparcelación.



Considerando estos datos, ha de aceptarse parcialmente la alegación, en lo que atañe a la superficie incluida en el ámbito de la reparcelación, y rechazarse la solicitud de pago en metálico.

27. Celia María Cerdán Ferrer, de 14 de junio de 2011 (E2011007107)

Pone de manifiesto su adhesión al Proyecto de Reparcelación, prestando su conformidad al mismo, en atención a las estipulaciones contenidas en un Convenio suscrito con el Urbanizador el día 10 de junio de 2011.

28. María Luisa Erades Botella, Antonio Cerdán Erades, María Luisa Cerdán Erades, María Elena Cerdán Erades, y Alicia Cerdán Erades, de 29 de septiembre de 2011 (E2011011445)

Ponen de manifiesto su adhesión al Proyecto de Reparcelación, prestando su conformidad al mismo, en atención a las estipulaciones contenidas en un Convenio suscrito con el Urbanizador el día 7 de septiembre de 2011.

29. Fernando Corbí Navarro y Beatriz Corbí Navarro, de 5 de enero de 2012 (E2012000120).

Señalan que han suscrito un Convenio con el Urbanizador, en fecha 14 de diciembre de 2011, por lo que ponen de manifiesto su adhesión al Proyecto de Reparcelación, prestando su conformidad al mismo.

30. URBANIKA, PROYECTOS URBANOS, S.L., de 12 de marzo de 2012 (E2012002886)

Informa del cambio de denominación social de la mercantil DEPROINMED, S.L., que pasa a denominarse URBANIKA, PROYECTOS URBANOS, S.L.

Contestación:

Se deja constancia en el expediente del cambio de denominación social.

31. Juan Roque Savall, de 3 de septiembre de 2012 (E2012009719)

Amplía su alegación anterior, la señalada con el nº 26, aportando títulos de propiedad y un informe de medición de la parcela.

Contestación:

Nos remitimos a la contestación de la alegación número 26.



32. Pedro Soro Giner, de 14 de marzo de 2012 (E2012002994)

Comparece en su condición de copropietario de las Fincas Iniciales 28-29-30-55 y 57 del Proyecto.

Expresa su sorpresa ante el hecho de que el informe del Departamento Técnico de Gestión se haya notificado únicamente al Urbanizador y no a los propietarios, puesto que su contenido determina el de las alegaciones, por lo que solicita el traslado oficial de dicho documento.

Entiende que procede la realización de un nuevo estudio de mercado, tomando como base un ámbito geográfico homogéneo, ya que el estudio incluido en el Texto Refundido por el Urbanizador incumple este requisito.

A su juicio, tampoco la valoración se ajusta a los criterios legales, ya que, un suelo *como el que nos ocupa con planeamiento aprobado definitivamente en diciembre de 2003,... deberá valorarse conforme a los criterios sentados en la Ley 6/1998 de 13 de abril y no por el nuevo régimen fijado por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008*, por lo que solicita una nueva valoración, aplicando la Ley de 1998.

Y, finalmente, demanda el reconocimiento a favor de los propietarios del derecho a ser indemnizados por los gastos de aval *soportados de forma indebida*.

Contestación:

a) La normativa reguladora del procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa -en este caso, el art. 177 de la LUV- no incluye la obligación de notificar a los propietarios los informes que se emitan durante la tramitación del expediente; lo que no impide que tales informes, por ser parte del expediente, puedan ser consultados en cualquier fase del procedimiento.

Pero, además, en este caso concreto, el informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística, de 29 de agosto de 2011, fue incluido, como *ANEXO 10* en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación, presentado por el Urbanizador el día 20 de diciembre de 2011, que fue objeto de un trámite de audiencia en el que se han presentado las alegaciones que ahora se contestan.

b) Sobre el estudio de mercado incluido en el Texto Refundido, el Departamento Técnico de Gestión Urbanística ha informado que *nos encontramos ante una actuación en suelo urbanizable de borde que tan solo linda con tejido urbano consolidado por su extremo Sur, motivo por el que se considera correcto utilizar un abanico geográfico más amplio a la hora de buscar testigos de ofertas de productos similares a los usos permitidos en el área reparcelable. El redactor ha empleado los correspondientes coeficientes correctores de situación para corregir el valor de los testigos y con el fin de homogeneizar la muestra. Por tanto, la metodología utilizada se considera correcta conforme a las técnicas de valoración.*



c) En cuanto a la legislación aplicable a los efectos de valoración del suelo, en el mismo informe municipal se detallan pormenorizadamente los antecedentes del desarrollo del Plan Parcial del Sector PE/APA9 "Vistahermosa", que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 8 de noviembre de 1993; y se llega a la conclusión de que *los plazos para la ejecución del planeamiento están vencidos, por lo que no cabe aplicar el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera, sino el apartado 1 de dicha Disposición Transitoria* - Refiriéndose al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio-.

d) Por último, la solicitud de reintegro de los gastos financieros generados por el primer aval depositado ya fue contestada mediante un Decreto, de 29 de marzo de 2012, que resolvió *Considerar que no existe relación causa-efecto entre la demora del Agente Urbanizador en la presentación del Proyecto de Reparcelación y los gastos generados por el mantenimiento por los propietarios de los avales que garantizan el pago de las cuotas de urbanización; y, en consecuencia, desestimar las alegaciones presentadas por Pedro Soro Giner, en este aspecto.*

A la vista de los razonamientos puestos de manifiesto, procede rechazar la alegación.

33. Román Antonio Álvarez Poveda en nombre y representación de Urbazul, Ecología y Urbanismo, S.L., de 12 de enero de 2015 (E2015001249)

En su condición de propietaria de la mitad indivisa del pleno dominio de la Finca Registral nº 13.909, del Registro de la Propiedad nº 8, colindante con la nº 97.985, manifiesta su completo acuerdo con la alegación formulada respecto a esta última finca por URBAL PROGRAMAS URBANOS, S.L. (E2015001248), que reproduce y cuya estimación íntegra solicita.

Contestación:

Se rechaza la alegación, por los motivos señalados en la contestación de la nº 22 del presente escrito.

34. Román Antonio Álvarez Poveda en nombre y representación de Dieter Levantina, S.L., de 12 de enero de 2015 (E2015001250)

En su condición de propietaria de la mitad indivisa del pleno dominio de la Finca Registral nº 13.909, del Registro de la Propiedad nº 8, colindante con la nº 97.985, manifiesta su completo acuerdo con la alegación formulada respecto a esta última finca por URBAL PROGRAMAS URBANOS, S.L. (E2015001248), que reproduce y cuya estimación íntegra solicita.

Contestación:

Se rechaza la alegación, por los motivos señalados en la contestación de la nº 22 del presente escrito.



35. Matías Pérez Such, representante de Fundación Caja Mediterráneo, de 15 de enero de 2015 (E2015001762)

Manifiesta que, tras comprobar la relación de los inmuebles de la Fundación Caja Mediterráneo, no le consta ninguna vinculación con el expediente al que se refiere la notificación, por lo que solicita que se le exima de cualquier responsabilidad o requerimiento derivado del mismo.

Contestación

Previas las comprobaciones oportunas, no se han encontrado documentos que motiven la consideración de la compareciente como titular de derechos afectados por el procedimiento que nos ocupa. Por ello, procede dejar constancia de este dato en el expediente.

36. Ramón Pastor Belló, en nombre propio y en el de su padre Ramón Pastor Pastor, de 29 de enero de 2015 (E2015004471)

Expone que los destinatarios de la notificación cursada, Ramón Pastor Pastor y Purificación Belló Mira, vendieron el terreno al que aquella se refiere *sobre el año 2000*, por lo que solicita la rectificación de los *errores expuestos*.

Contestación

Según las Certificaciones Registrales de dominio y cargas de los Registros de la Propiedad números Uno y Ocho de Alicante, aportadas por el Urbanizador el 24 de noviembre de 2014, con registro de entrada E2014062245, Ramón Pastor Pastor y Purificación Belló Mira figuran como titulares de una servidumbre de paso, que grava las fincas registrales 12.884 y 2.421 (correspondientes con las parcelas iniciales nº 69 y nº 70 del Proyecto de Reparcelación, respectivamente).

En consecuencia, como titulares de tal derecho, han de considerarse interesados en el expediente. No obstante, se aclara que, debido a su incompatibilidad con el planeamiento, está prevista la cancelación de la servidumbre, lo que ha de llevarse a efecto en el procedimiento de la Reparcelación Forzosa.

En consecuencia, ha de rechazarse la alegación.

37. Augusto José Germán Pescador y Gloria López García, de 30 de marzo de 2015 (E2015016824)

Manifiestan su disconformidad con la adjudicación en proindiviso con otros propietarios de la parcela resultante M10B. Y solicitan que: se les adjudique una parcela mínima independiente, no en pro indiviso, pagando las cargas de urbanización mediante su abono en metálico; que se les requiera para depositar la garantía que legalmente sea necesaria, mediante aval bancario,



si así fuera estimado; y que el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la parcela resultante quede compensado.

Contestación

Considerando que el Urbanizador ha expresado su intención de aceptar la modalidad de retribución en metálico, y que, en este caso, *el aprovechamiento subjetivo de los interesados (574,10 UDA) sería superior al aprovechamiento mínimo necesario para resultar adjudicatario de parcela mínima destinada a vivienda unifamiliar aislada (317 UDA)*, se les ha adjudicado la totalidad de la finca resultante M9E del Proyecto de Reparcelación, lo que implica que se ha aceptado la alegación.

38. María Pilar Solanas Ferrándiz, de 27 de abril de 2015 (E2015022626)

Por aplicación de lo señalado en los artículos 42, 44 y 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común y teniendo en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora, existe, en todo caso, la obligación de resolver por parte del Ayuntamiento; por lo que, por haberse incumplido esta obligación, se ha producido la caducidad del procedimiento iniciado para la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Insiste reiteradamente en que *la caducidad del procedimiento es más que patente*, y la Administración está obligada a declararla, y, según lo señalado en el artículo 20 del Real Decreto 1398/1993, a emitir la correspondiente certificación de caducidad y archivo.

También, señala que la Administración municipal debe someterse al procedimiento legalmente establecido, por tanto el Proyecto de Reparcelación es nulo de pleno derecho. Por ello, *debido a la caducidad del proyecto y al momento actual en el que la legislación ha cambiado, deberá abrirse de nuevo los trámites de información pública y audiencia a los interesados en virtud de la LOTUP de 25 de julio de 2014.*

Y, añade que, *en base a los motivos expuestos, este PAI deberá someterse de nuevo al inicio de toda su tramitación hasta aprobación.*

En otro orden de consideraciones, denuncia el tratamiento inadecuado de las edificaciones consolidadas, según el artículo 28 de la LUV, y solicita que se tenga en cuenta su *preexistencia consolidada y grado de urbanización, para determinar un régimen que trate de forma justa a los propietarios afectados en las condiciones de consolidación de -su- finca.*

Por todo ello, solicita *la declaración de CADUCIDAD del expediente administrativo por haber expirado el plazo de seis meses amparado por la ley para su expresa resolución, y por tanto, se DECLARE igualmente la NULIDAD DE PLENO DERECHO por la existencia del vicio de nulidad acreditado, debiendo en todo caso, adaptarse en la tramitación y procedimiento al ordenamiento jurídico vigente, atendiendo a la preexistencia de consolidación de nuestra vivienda.*

Contestación



a) Sobre la pretendida caducidad del procedimiento, por considerar la compareciente que ha transcurrido el plazo general de seis meses al que se refiere el artículo 42.1 de la Ley 30/1992, para que la Administración resuelva expresamente, tal como señala el Urbanizador en la contestación de esta alegación, *la alegante omite, de manera deliberada, actuaciones llevadas a cabo en el procedimiento administrativo, tanto por la Administración actuante como por el propio Agente Urbanizador. Además, la Sra. Solanas Ferrándiz no señala como le afectan las modificaciones incluidas en el último Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación que nos ocupa, ni se observa pedimento alguno en relación con la propuesta de adjudicación que corresponde a la alegante —debiendo señalar a este respecto que, el presente Texto Refundido, no varía en nada la propuesta de adjudicación contenida en la versión anterior del Proyecto de Reparcelación—, por lo que entendemos que en ningún caso resulta éste trámite el oportuno para realizar las manifestaciones que efectúa respecto a la supuesta caducidad del procedimiento.*

Añade el Urbanizador que *resulta un hecho pacífico, reconocido por la doctrina y la jurisprudencia, que el Proyecto de Reparcelación constituye un acto declarativo de derechos. La cualidad del acuerdo de reparcelación como acto ampliatorio de derechos aparece con toda claridad en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2000, EDJ 2000/33906, por lo que la caducidad no resulta aplicable al expediente reparcelatorio que nos ocupa, por resultar el mismo un procedimiento generador de derechos, que produce efectos favorables para los interesados.*

En el informe emitido por el Departamento Técnico de Gestión, se pone de manifiesto su conformidad con esta contestación; y, en consecuencia, se propone rechazar este apartado de la alegación.

b) Tampoco resulta admisible la pretendida aplicación de la vigente Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, atendiendo a su Disposición Transitoria Primera sobre el régimen transitorio aplicable a los procedimientos ya en tramitación:

1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.

Se recuerda que "el Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector PE-APA/9 Modificado, fue expuesto al público en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana n° 6.438 de fecha 14 de enero de 2011", y que la LOTUP entró en vigor en una fecha muy posterior.

En cualquier caso se destaca que: *la propietaria, junto con D. Giovanni Lei, fueron notificados por el agente urbanizador hasta en tres direcciones diferentes con el objeto de dar cumplimiento al contenido de lo dispuesto en el artículo 166 de la LUV de contenido similar al del art. 141 de la LOTUP-, siendo que en la referida notificación se le informaba, con carácter previo a la reparcelación de los terrenos, de la aprobación del programa, el contrato suscrito*



con la administración, las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento, el importe global de las cargas de urbanización, el coeficiente de canje, condiciones y plazo para el ejercicio de la opción de retribución de las cargas de urbanización en metálico o es especie, emplazándoles para que se pronunciaran al efecto.

También en este punto, se comparte la contestación del Urbanizador.

c) Y, en cuanto al tratamiento como edificación preexistente consolidada y grado de urbanización, se informa de que en el apartado 4.2.4.- *Propietarios de fincas iniciales con edificaciones existentes* de la MEMORIA se hace una expresa justificación del caso particular de la interesada, apartado al que nos remitimos; y de que existe también otra alusión en el supuesto h) del apartado 4.2.5.- *Otros criterios de adjudicación*.

En consecuencia, ha de rechazarse la alegación en su integridad.

D. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

El procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa consta, básicamente, de los siguientes trámites (art. 177 de la LUV y 416 del ROGTU).

- Exposición al público (notificación a los interesados y publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana) del proyecto de reparcelación durante un plazo mínimo de un mes.
- Acreditación previa o simultánea al inicio del período de información de la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.
- Audiencia por quince días a los titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto expuesto al público y a los afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
- Requerimientos recíprocos entre quienes hayan resultado adjudicatarios de fincas en condominio, a fin de extinguir la situación de proindivisión.
- Aprobación por la Junta de Gobierno Local.

Igualmente, el artículo 125 del Reglamento de Gestión Urbanística establece que respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse u obras y plantaciones que deben destruirse, el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

E. PROPUESTA DE APROBACIÓN Y CONDICIONES



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

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

- Los propietarios de las parcelas iniciales 21b y 76 han de percibir la indemnización económica sustitutoria que se les reconoce, antes de inscribir el resultado de la reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- Los propietarios que resulten ser acreedores netos en la Cuenta de Liquidación Provisional serán indemnizados por el Urbanizador antes de ocupar su finca originaria (art. 176.6. de la LUV).
- El régimen de pago de las cuotas de urbanización será el previsto en el artículo 149 de la LOTUP; en consecuencia, el apartado 5.4.- **RÉGIMEN DE LIQUIDACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN**, de la Memoria ha de eliminarse. Asimismo, ha de rectificarse el título inicial de la portada de este mismo documento, eliminando del mismo los términos **Y LIQUIDACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN**.
- El Urbanizador debe garantizar el valor íntegro de las parcelas que recibe en concepto de retribución por su labor urbanizadora, en los términos y con las condiciones señaladas en el artículo 152 de la LOTUP. Las parcelas son las siguientes: M2-3B, M4 C, M5, M11 A, M12, M13, M14 A, M15 B, M17 E, M21 B, y M18 B.
- La parcela resultante M 22 B ha de adjudicarse a los titulares registrales de la finca inicial n.º 43 (Finca registral n.º 14777) de la que proviene.
- En la descripción de la parcela resultante M 9 A se ha detectado un error material, ya que en la descripción dice: *“por haberse trasvasado a la misma el resto de edificabilidad que correspondería a la parcela M9-A”*, cuando debe decir, que le correspondería a la parcela M9-C.
- Los propietarios de la parcela resultante M 24 B han garantizado el pago de las cuotas de urbanización mediante la constitución de un título ejecutivo, de conformidad con lo previsto en el art. 167.3 de la LUV, por lo que, ha de eliminarse la mención del aval que se contiene en el apartado de cargas de la finca.
- La mercantil AB NEDISA, S.L., propietaria de la finca inicial n.º 32, ha constituido una hipoteca sobre la misma en garantía del pago de las cargas de urbanización. La hipoteca ha de trasladarse a la parcela resultante M 17 B, de la que ha de eliminarse la mención al aval que consta en el apartado de cargas.
- En el apartado de cargas de la parcela resultante M29 B ha de eliminarse la mención del aval, puesto que se ha constituido una hipoteca sobre la misma en garantía del pago de las cargas de urbanización.



- En el apartado 1.- DESCRIPCIÓN de las fichas de las parcelas resultantes (anexo 2 y 3) la edificabilidad que le corresponde a cada una de ellas se da en m²/t. Se informa que la unidad de edificabilidad es metros cuadrados de techo edificable, que se abrevia como m²t.
- Para la retribución de las cargas de urbanización por parte del Ayuntamiento, se ha aplicado el coeficiente de canje de 64,58%, cuando debe aplicarse el 62,58%, de lo que resulta una compensación económica de 248.814,46 €, en vez de los 79.115,50 € contemplados en la ficha de la parcela resultante M2-3B.
- las parcelas resultantes han de quedar afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne, restando en su caso el importe del aval bancario constituido.

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

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

Primero. Contestar las alegaciones en el sentido indicado en los distintos apartados de la parte expositiva anterior.

Segundo. Aprobar el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector APA/9, Vistahermosa, del PGMO, de Alicante, presentado por el Agente Urbanizador, la mercantil INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., con las rectificaciones y condiciones que se han indicado en el apartado E. de la parte expositiva anterior.

Con estas rectificaciones y condiciones, la documentación que se aprueba está constituida por los documentos siguientes:

- Anexo 4: Valoración de elementos indemnizables; Anexo 5: Información registral (Certificaciones de Dominio y Cargas); Anexo 6: Planos -los no sustituidos posteriormente-; Anexo 7: Acta notarial de remisión de documentos por correo en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 166 de la LUV; Anexo 8: Documentación complementaria y justificativa de la titularidad y cabida de las fincas iniciales, y Anexo 9: Estudio justificativo de los coeficientes de ponderación definitivos de la U.E; todos ellos de la **versión quinta, presentada el 22 de enero de 2018, con n.º de registro E2018004937.**
- Memoria; Anexo 1: Descripción de fincas iniciales aportadas; Anexo 2 y 3: Descripción de fincas resultantes y suelo de cesión municipal. Descripción gráfica de las fincas resultantes y de cesión municipal y sus linderos. Situación en la manzana; Anexo 6:



Planos (R-4.- Delimitación y fincas iniciales, R-6.- Fincas resultantes, R-7.- Superposición de fincas iniciales y resultantes y R-8.- Suelo de cesión municipal); y Anexo 10: Informe de validación gráfica catastral del perímetro del sector e Informe de validación gráfica catastral de las parcelas resultantes, incluido el viario; todos ellos de la **versión sexta, presentada día 21 de febrero de de 2018, con n.º de registro E2018012996.**

Tercero. Deberán presentarse en el plazo máximo de quince días dos ejemplares corregidos de la reparcelación, para que, previos los trámites procedentes, el Urbanizador gestione directamente y bajo su responsabilidad, ante el Registro de la Propiedad, su inscripción, utilizando cualquiera de los procedimientos a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

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

Cuarto. Antes de la inscripción, se acreditará el pago de las indemnizaciones y consignaciones resultantes del Proyecto de Reparcelación.

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

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

