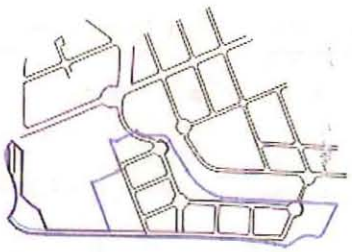
PÉREZ-GUERRAS
· URBANISTAS ·



PLAN PARCIAL APD21

EXPTE.: 2199

T.R. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DOCUMENTO I
INDICE Y MEMORIA

PLAN PARCIAL SECTOR APD 21
P.G.O.U. DE ALICANTE
AGOSTO 2008

COPIA AYUNTAMIENTO

PÉREZ-GUERRAS
ARQUITECTOS & INGENIEROS

28.08.2008 ENTRADA EJEMPLAR OIU

PÉREZ·GUERRAS
· URBANISTAS ·

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DEL SECTOR APD/21 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ALICANTE

URBANIZADOR:

MERCACOMBUSTIBLE, S.L.

ÍNDICE

INDICE

I.- MEMORIA.

1.- Introducción General.

1.1 Cambio Normativo.

1.2. Antecedentes. Previsiones urbanísticas del Planeamiento vigente.

1.3. Exposición Pública. Alegaciones e informes municipales.

1.3.1. Exposición Pública.

1.3.2. Alegaciones.

1.3.3. Informes Municipales.

1.4. Fundamentos legales.

1.4.1. Legislación Autonómica.

1.4.2. Legislación Estatal.

1.5. Regulación normativa del Proyecto de Reparcelación.

1.5.1. Contenido del Proyecto de Reparcelación.

1.5.2. Procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

1.5.3. Elevación a público del Proyecto de Reparcelación.

1.5.4. Efectos derivados de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

1.6. Descripción de la Unidad Reparcelable: Adaptación al Proyecto de Expropiación de la Autovía. Modificación Aprovechamiento Tipo.

1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación.

A) Adecuación a los criterios y objetivos del Plan General.

B) Condiciones que se derivan de la Homologación Sectorial Modificativa del Sector APD/ 21 del PGOU de Alicante.

C) Características del Planeamiento que se ejecuta. Edificabilidad, Parcela mínima y Normas Urbanísticas.

D) Cargas de Urbanización y Coeficiente de Canje.

E) Conexiones del Sector: obtención de terrenos.

1.8. Cesiones.

1.9. Resultado de la comunicación del art. 166 de la LUV a los propietarios afectados por el Proyecto de Reparcelación del "Sector APD/21"

2.- Criterios de valoración.

2.1. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

2.2. Valoración de los terrenos aportados.

2.3. Criterios de valoración de las parcelas resultantes.

2.4. Criterios de valoración de indemnizaciones.

2.4.1. Criterios generales.

2.4.2. Criterios específicos de valoración.

2.4.3. Indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

3.- Criterios de adjudicación.

4.- Adjudicación.

4.- Adjudicación de parcelas en proindiviso.

4.1. Adjudicación proindiviso de la parcela P.1.

4.2. Adjudicación proindiviso de la parcela P.5.3.

4.3. Conformidad con la adjudicación y situación de las fincas resultantes, de la mayoría de los propietarios de terrenos en el Sector.

5.- Extinción de proindivisos de origen.

6.- Extinción de condominios: Requerimientos.

II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS.

1. Relación nominal de propietarios y otros interesados.

1.1. Relación de propietarios de las fincas aportadas.

1.2. Relación de otros interesados.

1.2.1. Co-propietarios de la Finca Registral nº 50.374, afectada parcialmente por la Unidad de Ejecución.

1.2.2. Otros interesados.

2. Relación e información de las fincas aportadas.

2.1. Fichas Fincas aportadas. (FICHAS INDIVIDUALIZADAS)

2.2. Cuadros Resumen. (CUADRO)

3.- Operaciones previas a la aportación de fincas.

III.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

1. Relación de las parcelas resultantes.

2. Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

2.1. Adjudicación de parcelas de carácter público o demaniales. (CUADRO)

2.2. Adjudicación de parcelas de carácter privativo. (CUADRO)

3. Descripción de las parcelas adjudicadas y Cédulas Urbanísticas.

IV.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE POR LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

1. Legislación aplicable.

2. Indemnizaciones por Plantaciones, Edificaciones o Instalaciones.

3. Indemnizaciones por exceso o defecto de adjudicación.

4. Indemnización por constitución de servidumbres en parcela para los Centros de Transformación.

5. Extinción de servidumbres incompatibles con la actuación.

5.1. Extinción de servidumbre mutua y recíproca con la finca registral nº 128.

5.2. Servidumbre de paso para personas y vehículos a favor de la finca registral número 38.444.

6.- Indemnización por traslado actividad industrial.

7.- Fichas individualizadas por indemnizaciones.

8.- Cuadros resumen.

V.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

VI.- COBRO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

VII.- PLANOS.

- **PR.1:** SITUACIÓN (1/10.000)
- **PR.2:** FINCAS CATASTRALES (1/2.000)
- **PR.3:** FINCAS REGISTRALES (1/2.000)
- **PR.4:** TOPOGRAFÍA. EDIFICACIONES EXISTENTES (1/2.000)
- **PR.5:** PLANO DE ORDENACIÓN Y USOS DEL PRI SECTOR APD-21 (1/2.000)

- **PR.6:** FINCAS INICIALES (1/2.000)
- **PR.7:** FINCAS RESULTANTES (1/2.000)
- **PR.8:** SUPERPOSICIÓN DE FINCAS INICIALES Y RESULTANTES (1/2.000)
- **PR.10:** CONEXIONES DEL SECTOR ADP/21: OBTENCIÓN DE TERRENOS.

VIII.- ANEXOS.

1.- Acreditación de los certificados de la comunicación art. 166 LUV.

2.- Fotocopias de los avales y actas de manifestaciones presentadas por los propietarios.

3.- Escritura de representación mancomunada por D. Ricardo Madrid y D. Javier Llorens, de "MERCACOMBUSTIBLE, S.L."

4.- Certificaciones de dominios y cargas.

5.- Datos catastrales.

6.- Planos firmados por los propietarios, de conformidad con la adjudicación y situación de las fincas resultantes.

7.- Fotocopia Alegaciones.

8.- Actas de reversión de terrenos.

9.- Acuerdo de Reparcelación voluntaria.

10.- Fotocopia de confirmación de la representación de Dª Clemencia Martínez Fuentes.

11.- Fotocopia de Escritura Pública de Acuerdos Sociales de "Aceitunas Cazorla, S.L.".

12.- Certificación Literal de las fincas segragadas finca registral nº 128.

13.- Documentos y autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

I.- MEMORIA

I.- MEMORIA.

1.- Introducción General.

1.1 Cambio Normativo.

Se redacta la presente Memoria con el fin de sintetizar los antecedentes más importantes producidos en el ámbito del suelo que abarca, clarificar y justificar las decisiones que se adoptan para cumplir los objetivos fijados en el Capítulo II ("Ejecución del Programa para el desarrollo de la actuación integrada"), Sección 4º ("Reparcelación"), según los artículos 169 a 180 de la Ley Urbanística Valenciana.

De otra parte el presente proyecto da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el Título V ("Ejecución del Planeamiento"), del Capítulo IX ("Reparcelación"), según los artículos 394 a 428 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, así como del Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica dicho Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El reciente cambio de legislación, que sustituye la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística por la Ley Urbanística Valenciana, afecta a los procedimientos urbanísticos iniciados con anterioridad a la aprobación de la misma. Según la Disposición Transitoria Primera, punto 1, de la LUV: *"Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo".*

En el mismo sentido se declara la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, cuando especifica en la letra e), que si no se ha tramitado el Proyecto de Reparcelación formando parte de la Alternativa Técnica, su contenido, tramitación y aprobación se regirá por la Ley Urbanística Valenciana.

Por lo tanto, en aplicación de este régimen transitorio, el Proyecto de Reparcelación estará sujeto a la nueva legislación, puesto que aún no se ha producido el trámite de información pública preceptivo, ni dicho Proyecto de Reparcelación formó parte de la Alternativa Técnica del Sector APD/21.

1.2. Antecedentes. Previsiones urbanísticas del Planeamiento vigente.

El suelo incluido en el sector objeto de este Proyecto de Reparcelación está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante como Suelo Urbano, en concreto el ámbito denominado como APD/21 "Área de Transportes" por lo que su ordenación pormenorizada se efectuó mediante Plan de Reforma Interior.

La propuesta de Plan de Reforma Interior se redactó a instancias del encargo promovido por la mercantil MERCACOMBUSTIBLE, S.L.

El 1 de septiembre de 1.998, la mercantil MERCACOMBUSTIBLE, S.L., presentó un Programa de Actuación Integrada del Sector APD/21, incluyendo un Anteproyecto de Urbanización y un Plan Especial de Reforma Interior.

Con fecha 3 de septiembre de 1.998, la Concejalía de Urbanismo dictó el Decreto por el que resuelve someter a información pública el P.R.I. del Sector APD/21 del P.G.O.U. de

Alicante, promovido por la mercantil MERCACOMBUSTIBLE, S.L. Todo ello al amparo de lo previsto en los artículos 44 al 52 de la Ley 6/1.994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

Como consecuencia de la información pública se presentaron alegaciones de las Entidades y Organismos con intereses y competencias concurrentes en dicho Sector, todo ello junto con los informes técnicos municipales.

El 29 de octubre de 1.998 el arquitecto municipal emitió informe referente a la documentación y alegaciones presentadas.

El 29 de octubre de 2.000, la mercantil MERCACOMBUSTIBLE, S.L., presentó ante el Ayuntamiento de Alicante la documentación modificada de conformidad con los informes anteriormente señalados, compuesta de: Programa de Actuación Integrada, Plan de Reforma Interior, Homologación, Anteproyecto de Urbanización y Proposición Jurídico-Económica.

Se abrió un segundo periodo de información pública durante el plazo de un mes, mediante la publicación de un Edicto en el periódico Información de fecha 2 de abril de 2.001, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 3993, del día 7 de mayo de 2.001 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 288, de 18 de diciembre de 2.001, practicándose igualmente una notificación individualizada, dando cuenta de este trámite a los interesados en el procedimiento.

El 4 de febrero de 2002, Mercacombustible, S.L., presentó nuevamente Programa de Actuación Integrada, Plan de Reforma Interior, documento de Homologación, Anteproyecto de Urbanización, Proposición Jurídico-Económica y Estudio Geotécnico.

Durante el arriba mencionado periodo de información pública se presentaron diversas alegaciones por parte de particulares, e informes de Organismos con intereses y competencias concurrentes en dicho Sector.

Finalmente se establecieron rectificaciones y condicionantes, siguiendo el criterio expresado en informes de 26 de febrero de 2002 y 4 de marzo del mismo año, que fueron recogidos en el Acuerdo Plenario de Aprobación Provisional, de fecha 15 de marzo de 2002.

Durante la tramitación del expediente se formularon consultas o formalizaron acuerdos, en particular con las administraciones cuyas competencias y bienes demaniales pudieran resultar afectados, constando en el expediente los siguientes Informes:

- Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, de fecha 3 de febrero de 2003, de carácter favorable, de acuerdo con la documentación aportada y las modificaciones en ella introducidas y con las consideraciones recogidas en el citado informe.

- Dirección General de Comercio. Consellería de Industria, Energía y Comercio, solicitado el 25 de octubre de 2002, de carácter favorable.

- Confederación Hidrográfica del Jucar. Ministerio de Medio Ambiente, informe de fecha 12 de marzo de 2001 de carácter genérico.

- Oficina de Plan de Carreteras de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, solicitado el 21 de octubre de 2002 por el Ayuntamiento y reiterado por el Servicio Territorial e Urbanismo el 28 de enero de 2003, no existe inconveniente para su aprobación.

- División de Recursos Hidráulicos. Dirección General de Obras Públicas Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, solicitado el 28 de enero de 2003, por parte del Servicio Territorial de Urbanismo.

- Del Servicio de Planificación Territorial de Alicante dependiente de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, de fecha 28 de enero de 2003 en el sentido siguiente:

  "En el PATEMAE se recoge la previsión de un cambio en el trazado ferroviario de la línea Alicante-Elche. La modificación consiste en un desvío del actual a la altura de Torrellano para dar servicio al Aeropuerto y, continuando hacia Alicante por el interior hasta la Estación Central de Alicante. La previsión es que este nuevo trazado sea utilizado por el AVE para realizar la conexión Alicante-Elche-Murcia.

  El sector APD/21 se encuentra afectado por este nuevo recorrido, en concreto el sector al Oeste de Mercalicante denominado M.1 que, en caso de consolidarse, impediría el paso de la línea prevista."

- Dirección General de Transportes. Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 31 de enero de 2003, del siguiente tenor literal:

  "...que su ámbito se encuentra afectado por el trazado de la línea de alta velocidad Madrid-Castilla La Mancha-Comunidad Valenciana-Región de Murcia, cuyo tramo Alicante-Elche discurre en el entorno del sector APD/21 al este de la autovía de circunvalación de Alicante.

  Por ello se considera que el documento que se tramita deberá reflejar la previsión del futuro trazado, cuyo estudio informativo se encuentra actualmente en redacción, recogiendo las correspondientes zonas de limitación de uso ferroviarias, así como la realización del correspondiente cerramiento y elementos

de protección acústica y visual, sin perjuicio de lo que al respecto disponga el Ministerio de Fomento –GIF- al que deberá solicitarse informe en relación con la afección indicada."

- Dirección General de Infraestructuras. Secretaría de Estado de Infraestructuras. Ministerio de Fomento, solicitado el 20 de marzo de 2003 por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, no existe inconveniente para su aprobación.

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el 15 de marzo de 2002, aprobó provisionalmente el Documento de Homologación Modificativa del Plan General y el Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 "Área de Transportes", aprobó el Programa de Actuación Integrada del citado Sector y adjudicó su ejecución a la mercantil "Mercacombustible, S.L.".

Por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 29 de abril de 2003, se aprobó definitivamente el Expediente de Homologación del Sector APD 21 "Área de Transportes".

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el 13 de mayo de 2003, ratificó la aceptación de rectificaciones en el expediente de Homologación, y aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 "Área de Transportes".

El Proyecto de Urbanización fue sometido ha exposición pública mediante Decreto con fecha 14 de abril de 2004, publicándose el 12 de mayo de ese mismo año.

Por parte de los técnicos municipales del Servicio de Planeamiento, con fechas 28 de julio y 5 de octubre de 2004, fue informada la documentación remitida. Se concluía en ambos informes que era necesaria la redacción de un nuevo proyecto de urbanización en el que se incluyeran las observaciones y criterios técnicos expuestos en los mismos.

Con fecha 19 de julio de 2005 la mercantil "Mercacombustible, S.L." en calidad de urbanizadora del sector de referencia presentó para su tramitación y aprobación, la siguiente documentación técnica relativa a la urbanización del sector APD/21:

1. Proyecto de urbanización del sector APD/21 del PGMO 2. Proyecto eléctrico
3. Proyecto de acceso a la N-330, tramo autovía de Levante-Pza. de la Luna.
4. Proyecto de construcción de puente sobre el barranco de las Ovejas para accesos al sector APD/21 del PGOU de Alicante.
5. Informe de subsanaciones de las deficiencias emitidas por capítulos.

El día 7 de octubre de 2005 se emitió, por parte del Servicio de Obras y Proyectos de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el Informe Técnico sobre las deficiencias observadas en el Proyecto presentado con fecha 19 de julio de 2005.

Se procedió a subsanar dichas deficiencias de manera consensuada con los técnicos municipales de los distintos Negociados con el fin de redactar Proyecto de Urbanización Refundido acorde con el contenido de los informes municipales. Así y de acuerdo a los Informes de referencia, se presentó de nuevo, TEXTO REFUNDIDO DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR APD/21, el 1 de marzo de 2006.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el día 11 de agosto de 2006, acordó "aprobar el Proyecto Refundido de Urbanización del Plan de Reforma Interior Sector APD/21 del P.G.M.O. de Alicante, presentado por la mercantil "MERCACOMBUSTIBLE S.L.", en su calidad de Agente Urbanizador, siendo publicado dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, de 18 de noviembre de 2006.

1.3. Exposición Pública. Alegaciones e informes municipales.

1.3.1. Exposición Pública.

Con fecha 25 de julio de 2007, nº de registro de entrada E2007010309, la mercantil MERCACOMBUSTIBLE, S.L., presentó el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada del Sector APD/21 "Área de Transportes" del PGMO de Alicante.

Por acta otorgada el día 26 de julio de 2007, ante el Notario D. Delfín Martínez Pérez, con el número 2.212 de protocolo, la mercantil "MERCACOMBUSTIBLE, S.L." procedió a la exposición pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector APD/21, "Área de Transportes" del PGMO de Alicante.

El día 30 de agosto de 2007 se publica el anuncio de exposición al público del Proyecto de Reparcelación, en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana, número 5.588, página 34.098. A partir de esta fecha comenzó a contar el plazo de un mes en el cual los interesados podían presentar alegaciones.

De conformidad con el artículo 416 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, el día 26 de octubre, se presentó el "ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN Y EHIBICIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL SECTOR APD/21 "AREA DE TRANSPORTES" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE", protocolizada ante el Notario de Alicante D. Delfín Martínez Pérez, y con número de protocolo 2.212.

1.3.2. Alegaciones.

Dado que los artículos 134.3 de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, y el artículo 295 del Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, permiten que las alegaciones se puedan presentar, indistintamente, en la Notaría o en el Ayuntamiento, los interesados hicieron uso indistintamente de dicha prerrogativa, presentando dos de las alegaciones ante el Registro de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante y una en la Notaría.

A.- CONTESTACIÓN AGENTE URBANIZADOR.

En fecha 16 de noviembre de 2007, MERCACOMBUSTIBLE, S.L. presentó un escrito ***CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES****, en los términos que se señalan a continuación, sin perjuicio de manifestar la extemporaneidad de las alegaciones presentadas por D. LINO PINA VICENT y por la UNIDAD DE CARRETERAS DE ALICANTE del Ministerio de Fomento.*

Primera.- ALEGACIÓN DE "ACEITUNAS CAZORLA, S.L."

D. Eleuterio Abad Sapena, en nombre y representación de "Aceitunas Segundo Cazorla, S.L." con registro de entrada número E-2007013118 presentada el 27 de septiembre en el Ayuntamiento de Alicante.

RESUMEN ALEGACIÓN: El alegante solicita:

1º.- En primer lugar, que se valore la existencia de la instalación industrial y comercial que se extingue al estar incluida, dicha porción de terreno, dentro de la delimitación de la APD21 y también la repercusión en la actividad industrial de la empresa al verse reducida la superficie de las instalaciones industriales.

2º.- En segundo lugar, solicita que se efectúe una nueva valoración de la valla de cerramiento con la que no está de acuerdo, puesto que él la

valora en más del doble de lo contemplado en la ficha nº 11 del Proyecto de Reparcelación.

CONTESTACIÓN: Se propone la **DESESTIMACIÓN** de las alegaciones en base a los siguientes motivos:

1º.- Que no se aprecian circunstancias insalvables que impidan el mantenimiento de la actividad en la nave existente en el resto de la finca, no afectada por el planeamiento que se gestiona. Por lo tanto, no procede indemnización por cese o traslado de negocio ya que no se impide la continuación de la actividad. Además, tampoco justifica el alegante qué perjuicio o daño concreto provoca la nueva situación urbanística, no justifica su pretensión indemnizatoria, ni respecto al perjuicio que se les causa, ni en relación con el quantum indemnizatorio.

2º.- Que el alegante no aporta ninguna valoración alternativa realizada por técnico competente, ni mediciones, ni precios contradictorios al establecido en la valoración de la indemnización de la valla objeto de la alegación. No obstante, aclarar que se ha tenido en cuenta a la hora de la valoración la diferencia de esta valla de cerramiento con bloque de hormigón con las otras vallas metálicas que se han de indemnizar en el Sector, y que se han valorado casi en la mitad, frente a los 65 €/m lineal de la valla propiedad del alegante.

Segunda.- ALEGACIÓN DE D. LINO PINA VICENT.

D. Lino Pina Vicent, actuando en nombre propio y como copropietario de la finca 50.374, con registro de entrada número E-2007013329 presentada el 2 de octubre en el Ayuntamiento de Alicante.

RESUMEN ALEGACIÓN:

1º.- No consta informe de la Confederación Hidrográfica del Jucar sobre el límite que debe asignarse a la unidad reparceable.

2º.- Disconformidad con la superficie asignada a la parcela afectada por la reparcelación.

3º.- Necesidad de proceder al deslinde entre el dominio público hidráulico y la unidad de ejecución para evitar la existencia de una franja de terreno propiedad privada entre la unidad reparcelable y el cauce del barranco.

CONTESTACIÓN: Se propone la **DESESTIMACIÓN** de las alegaciones en base a los siguientes motivos:

1º.- No existe precepto legal alguno que exija como requisito del Proyecto de Reparcelación la presentación de informe de la Confederación Hidrográfica del Jucar sobre el límite que debe asignarse a la unidad reparceable.

No obstante, debemos destacar que la delimitación del área reparcelable coincide con la delimitación del sector contenida en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Plan de Reforma Interior ya aprobados y que cuentan con todos los informes que legalmente les son exigibles.

Por otra parte, y a la vista de las manifestaciones del alegante que parecen que vayan encaminadas a cuestionar la delimitación del sector,

indicar que la delimitación del sector es una cuestión ajena al Proyecto de Reparcelación y, por lo tanto, toda alegación o disconformidad referente a la misma debe considerarse como extemporánea, dado que en su caso se debían haberse puesto de manifiesto con la aprobación del PGOU o con la aprobación del PRI.

2º.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley Ubanística Valenciana, las superficies reflejadas en el Proyecto de Reparcelación son las que resultan de la realidad física de las parcelas, la cual no necesariamente debe coincidir con la superficie catastral o con la reflejada en los títulos de propiedad.

Examinada la documentación aportada por el alegante, se aprecia que no existe ninguna disconformidad en la superficie reflejada en el Proyecto de Reparcelación como incluida en el área reparcelable y la reflejada en la medición aportada por el alegante, así consta que la superficie de la parcela de la que es copropietario el alegante grafiada en el Proyecto de Reparcelación como incluida en el área reparcelable es de 117.532 m² la cual coincide con la reflejada en la medición topográfica aportada por el alegante.

Igualmente destacar que la superficie reflejada en el Proyecto de Reparcelación como incluida y afectada por la reparcelación también coincide con la declarada y reflejada en el titulo de propiedad. Así, en el titulo de propiedad que nos ha sido aportado se indica literalmente:

> *"Parcela o zona A, calificada como suelo urbano, ocupa una superficie de 117.532 metros cuadrados y sus linderos: Norte, Barranco de la Ovejas; Sur, Autovía de Madrid Alicante..."*

Acompañamos al presente copia de la descripción de la parcela que se contienen en la escritura de compraventa autorizada el 6 de noviembre de 2.000 por el Notario de Alicante Don Augusto Perez-Coca Crespo con número 3.304 de protocolo, como ANEXO I.

3º.- No obstante si el alegante considera que existe alguna discordancia entre el límite de su parcela y el barranco es él el que deberá solicitar su deslinde a la administración correspondiente, si bien debemos tener en cuenta que el resultado del mismo en nada incidirá en el resultado de la presente reparcelación al afectar a unos terrenos externos al ámbito del sector y al área reparcelable.

Tercera.- ALEGACIÓN DEL MINISTERIO DE FOMENTO.

D. Emilio Peiró Miret, Ingeniero Jefe de la Unidad de Carreteras de Alicante, en nombre y representación del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, con registro de salida 5.076 de 5 de octubre de 2007 y presentada en la notaría de D. Delfín Martínez Pérez

RESUMEN ALEGACIÓN:

Plantea alegación respecto de las dos parcelas de titularidad estatal comprendidas dentro del ámbito del sector de la APD21 (la reseñada como parcela "C" y la reseñada como parcela "I") a las cuales el Proyecto de Reparcelación les adjudicaba un aprovechamiento que no les corresponde debido a su naturaleza de dominio público sin que con carácter previo se someta a un proceso de desafectación. Formula dos propuestas:

- En primer lugar propone que se mantenga la referencia a las parcelas "C" e "I" en la documentación del proyecto, aunque figuren con otra denominación y con la superficie realmente afectada por la U.E (906 m2).
- En segundo lugar propone, que dichas parcelas formen parte de las zonas de protección de reserva viaria y de reserva ferroviaria pero deben quedar al margen del proceso de redistribución de bienes y cargas entre propietarios.

CONTESTACIÓN: Se **ESTIMA** la alegación.

Estas dos parcelas quedarán al margen del proceso de equidistribución de bienes y cargas, debido a su carácter de bien de dominio público, y puesto que existe la posibilidad real de que ambas parcelas formen parte de las zonas de reserva viaria y reserva ferroviaria sin que esta solución sea incompatible con el instrumento de planeamiento aprobado definitivamente.

Las parcela iniciales "C" e "I" del Proyecto de Reparcelación quedarán fuera del área reparcelable y por lo tanto, no generarán aprovechamiento urbanístico en el Sector.

Se introduce como ANEXO Nº **7**, fotocopia de las alegaciones mencionadas.

B.- Contestación alegaciones INFORMES TÉCNICOS MUNICIPALES.

Primera.- ALEGACIÓN DE "ACEITUNAS CAZORLA, S.L."

En el informe técnico de fecha 27 de diciembre de 2007, se dan las siguientes consideraciones que se transcriben literalmente a continuación:

"...En opinión del arquitecto firmante y de acuerdo con los criterios de valoración legalmente aplicables, recogidos en el artículo 173 de la LUV y 403 del ROG, el urbanizador debe indemnizar la instalación afectada y valorar la repercusión sobre la actividad industrial que se viene desarrollando por la merma de superficie que supone para la instalación. No obstante, que el Departamento Jurídico-Administrativo la estudie jurídicamente.

En cuanto a la valoración de la valla, se estima que los propietarios tienen derecho a que se les indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones que sean incompatibles con la Actuación, referidas al momento en que se someta a información pública el correspondiente Proyecto de Reparcelación, y no el valor de reposición del nuevo vallado como se solicita en la alegación. Sin embargo se realiza una nueva valoración detallada:

Excavación realizada a máquina	*0,50 x 0,50 x 180 €/m3 =*	*45 €/ml*
Cimentación hormigón	*0,50 m x 0,50 m x 20 €/m3 =*	*5€/ml*
Bloque de hormigón	*0,60 m x 50 €/m2 =*	*30 €ml*
Valla metálica + parte proporcional postes		*19 €/ml*
TOTAL		*99 €/ml*

Del coste lineal logrado de 99 €, por la medición de 139 ml nos da un valor de 13.761 €, que multiplicado por los coeficientes de antigüedad y conservación de 0,8 y 1, respectivamente, se obtiene una indemnización por la valla de cerranmiento de 11.008,80 €.

Se estima parcialmente la alegación..."

En el Informe Jurídico el Técnico firmante añadía:

"Con independencia de las anteriores consideraciones que este Técnico hace suyas, dado lo escueto de las alegaciones vertidas, en la consideración de definir los derechos reclamados por el alegante, se considera que el Urbanizador deberá acreditar haber remitido comunicación fehaciente al alegante, la mercantil Aceitunas Segundo Cazorla, requiriéndoles al efecto aporte valoración alternativa, en cuyo caso se deberá valorar la misma.

Después de dichos Informes, se ha valorado la valla de acuerdo al Informe técnico, además de haber valorado el traslado, acondicionamiento y el nuevo sistema de almacenaje para las bombonas de aceitunas de los terrenos afectados.

Segunda.- ALEGACIÓN DE D. LINO PINA VICENT.

El informe Técnico de Gestión considera en cuanto a la primera alegación lo siguiente:

"...El arquitecto firmante opina que la prueba topográfica aportada en la alegación se considera muda al carecer de referencias topográficas, imposibilitando el estudio del linde con la finca con el Barranco de las Ovejas. El plano de las fincas iniciales aportado por el urbanizador se ha realizado sobre base topográfica, y como en caso de discordia entre la realidad física y los títulos prevalece la primera, aunque respecto a esta finca coincide con la registral y únicamente difiera de la Catastral, se puede considerar correcta la superficie asignada por el Proyecto de reparcelación. Consideración aparte, tienen los terrenos externos al sector e incluidos dentro de la unidad de ejecución, y que el proyecto de reparcelación habrá de justificar su obtención previa a la ejecución de las obras de conexión del sector, pudiendo, en su defecto, incluirlos en el área reparcelable según el artículo 169 de la LUV y 396 del ROG. Parte de los terrenos de la conexión prevista en el extremo noreste, puente que cruza el Barranco de las Ovejas, podrían ser propiedad del alegante, incertidumbre que quedaría resuelta con el deslinde del dominio público, que al no adjuntarse, imposibilita saberlo con precisión.

Se estima parcialmente la alegación...."

El Informe Jurídico de Gestión, se expresa en los siguientes términos:

"A la vista de todo lo expuesto sobre la referida parcela, se llega a la conclusión que la misma, al coincidir en sus dimensiones con lo determinado en el presente proyecto con lo transcrito en el Registro de la Propiedad, se entiende a todas luces que al devenir el presente Proyecto de un Plan de Reforma Interior ya aprobado y por ello firme, y no siendo objeto del Presente proyecto la delimitación o modificación del área reparcelable, así como que, a mayor abundamiento, dentro de las actuaciones precedentes constan, a efectos de seguridad jurídica, las pertinentes comunicaciones con otras administraciones."

A la vista de las consideraciones de los técnicos municipales, se ha seguido manteniendo el área reparcelable del Proyecto del Plan de Reforma Interior ya aprobado, resolviendo la obtención de los terrenos de la conexión del sector mediante Proyecto de Expropiación por tasación conjunta, tal y como se especifica en el punto 2 de la contasteción al Informe Técnico de Gestión.

Tercera.- ALEGACIÓN DEL MINISTERIO DE FOMENTO.

Tanto el Informe Técnico, como el Informe Jurídico, resuelven estimar la alegación en los mismos términos que el Agente Urbanizador.

1.3.3. Informes Municipales.

A.- Primer Informe Departamento Técnico de Gestión.- 19 de noviembre de 2007.

El 19 de noviembre de 2007, el Departamento Técnico de Gestión emitió Informe, solicitando se aportase la documentación gráfica sobre base topográfica, con el fin de poder comenzar a informar el Proyecto de Reparcelación presentado.

El 30 de noviembre, con nº de registro de entrada E2007016335, la mercantil "PÉREZ GUERRAS E INGENIEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.", en calidad de equipo redactor del Proyecto, presenta de nuevo la documentación gráfica del Proyecto de Reparcelación, insertando la base topográfica realizada sobre el terreno en enero de 2002 para el Proyecto de Urbanización, completado dicha base con parte de la base topográfica de la cartografía municipal, en los terrenos colindantes al Sector ADP/21 y consolidados por las edificaciones de MERCALICANTE.

B.- Segundo Informe del Departamento Técnico de Gestión.- 27 de diciembre de 2007

El 27 de diciembre de 2007, el Departamento Técnico de Gestión emite informe sobre el Proyecto de Reparcelación del Sector APD/21 "Área de Transportes" del PGMO de Alicante. Dicho Informe es entregado mediante Acta de Comparencia en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Alicante, el día 22 de febrero de 2008.

El Arquitecto que suscribe el Informe, propone una serie de correcciones en el Proyecto, que vamos a analizar y contestar a continuación, siguiendo el mismo orden que en el informe y especificando en cada caso como se ha subsanado el Proyecto de Reparcelación que se expuso públicamente y del que este documento es TEXTO REFUNDIDO.

- **Punto 1.- "Área reparcelable:**

Texto del Informe

El planeamiento aprobado delimitó el área reparcelable al sur y al oeste por la red viaria primaria, autovía de acceso al puerto y carretera vieja de Orihuela, respectivamente. El área reparcelable incluida en el documento aportado no coincide con el ámbito del proyecto de expropiación de la "Autovía de acceso al puerto de Alicante, N-330". Los citados lindes deben quedar fijados por los límites con el dominio público, con el fin de que no queden restos de parcelas. La definición del área reparcelable por el propio proyecto de reparcelación, se recoge en el artículo 169 de la LUV y los artículos 394 y 396 del ROG".

Subsanación.-

Efectivamente, el área reparcelable del Proyecto no estaba ajustada al Proyecto de Expropiación realizado con motivo de las obras del Proyecto 7-A-4530 y 45-A-2490, para la construcción de dos ramales provisionales de conexión Autovía Madrid- Alicante y Murcia CN-330 de Zaragoza a Alicante y Murcia, enlace de las Atalayas.

Se solicitó en el Ministerio de Fomento los planos que afectaban al ámbito del Sector APD/21, ajustando los lindes sur y oeste del área reparcelable al dominio público, resultado una **superficie total de 341.250 m²**.

Esta adaptación del Área Reparcelable se justifica en el punto **1.5. "Descripción de la Unidad Reparcelable. Adaptación al Proyecto de Expropiación de la Autovía.", de la presente Memoria** de la siguiente forma:

"(...) Dicho ámbito se encuentra prácticamente bordeado por ejes viarios propios de la red primaria, estando delimitado por los siguientes **límites:**

- Al norte, por el suelo urbano correspondiente a las instalaciones de Mercalicante y el margen derecho del barranco de las Ovejas.
- Al sur, por la Autovía de acceso al puerto que conecta con la A-7.
- Al este, por la carretera vieja de Orihuela.
- Al oeste, por la Autovía A-7, Murcia-Valencia.

Sin embargo, y después del Informe Técnico del Arquitecto Municipal, adaptamos el límite ESTE y SUR del Área Reparcelable al PROYECTO DE EXPROPIACIÓN realizado con motivo de las obras del Proyecto 7-A-4530 y 45-A-2490, para la construcción de dos ramales provisionales de conexión Autovía Madrid- Alicante y Murcia CN-330 de Zaragoza a Alicante y Murcia, enlace de las Atalayas, puesto que dicho límite es el que deslindaría el suelo público afecto a su destino del suelo afectado por la reparcelación.

También se ha adaptado el linde OESTE a los EXPEDIENTES DE REVERSIÓN DE TERRENOS, que han sido facilitados por los propios propietarios y que figuran como ANEXO Nº 8, y se han excluido del Área Reparcelable los terrenos pertenecientes al Ministerio de Fomento (fincas "C" e "I" del anterior Proyecto de Reparcelación expuesto al público), estimando, por lo tanto, la alegación presentada en su momento.

En este sentido, se expresa el artículo 171 de la Ley Urbanística Valenciana y el artículo 396 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística que la desarrolla.

Así pues, se solicitó en el Ministerio de Fomento los planos que afectaban al ámbito del Sector APD/21, ajustando los lindes sur, este y oeste del área reparcelable al dominio público, resultado una **superficie total de 341.250 m2.**

La anterior descripción literal se recoge gráficamente en todos los planos del presente proyecto, diferenciando entre el límite del Sector, el límite del Área Reparcelable y el límite de la actuación."

- **Punto 2.- "Conexiones del Sector":**

Texto del Informe

El área reparcelable es coincidente con el sector, pero no abarca la totalidad de terrenos incluidos en la unidad de ejecución. El proyecto presentado no precisa el sistema de obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de las conexiones viarias del sector con la carretera de Ocaña y con la unidad de actuación 2, ya urbanizada. Se deberá recoger por escrito en el proyecto de reparcelación del sector APD/21 el mecanismo de obtención de los suelos necesarios para su conexión".

Subsanación.-

De la Homologación Sectorial Modificativa del Sector APD/ 21 del PGOU de Alicante, y más concretamente de la FICHA DE GESTIÓN, se derivan las siguientes condiciones:

(...) "**B.- Condiciones de integración y conexión del Sector.** Las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible el desarrollo de la Unidad de Ejecución Unitaria prevista en el Plan de Reforma Interior son:

- Deberá ejecutarse la conexión de la red viaria interna con la rotonda que prevé el Plan General de Alicante en la Carretera Nacional CN-330 a la altura del Barranco de las Ovejas.
- Igualmente deberá ejecutarse el acceso al sector por medio de puente que cruza el Barranco de la Ovejas." (...).

En el mismo documento, se describe la Unidad de Ejecución como:

"**UNIDAD DE EJECUCIÓN** = SECTOR APD/21 "AREA DEL TRANSPORTE" Y LOS TERRENOS NO INCLUIDOS EN EL MISMO PERO NECESARIOS PARA SU URBANIZACIÓN"

Sin embargo, tal y como recogemos en el punto anterior, la Unidad Reparcelable corresponderá a los terrenos comprendidos en el Sector APD/21, ajustada a los límites del Proyecto de Expropiación de la Autovía, y quedando fuera de ella los terrenos titularidad del Ministerio de Fomento afectos a su destino. Al tratarse de un suelo urbano, no existe excedente de aprovechamiento, y por lo tanto no hay propietarios externos al sector que tengan derecho a materializar su aprovechamiento dentro de este Sector, así lo contempla el Plan General, la posterior Homologación Sectorial Modificativa del Sector APD/ 21 del PGOU de Alicante, y el Programa de Reforma Interior que lo desarrolla.

Al no coincidir la Unidad de Ejecución, el límite del Sector y el Área Reparcelable, desde el primer momento del desarrollo del Sector se han dado **soluciones distintas** para las conexiones que se establecen en la Homologación aprobada definitivamente el 29 de abril de 2003:

1.- La conexión de la red viaria interna del Sector APD/21 con la rotonda que prevé el Plan General de Alicante en la Carretera Nacional CN-330 a la altura del Barranco de las Ovejas, se soluciona mediante acuerdo de Reparcelación Voluntaria entre "COLEBEGA, S.A." y "AUTO-DESGÜACES OTONIEL, S.L.", tal y como se le comunica al Ayuntamiento de Alicante en el escrito registrado en día 14 de diciembre de 2001, con número de registro de entrada 058950 (ANEXO Nº 9).

2.- En cuanto a la conexión a través de un Puente que cruza el Barranco de las Ovejas con la Unidad de Actuación 2, los terrenos se obtendrán mediante un **Proyecto de Expropiación por tasación conjunta a cargo del Sector**, de acuerdo al artículo 432.1 a) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y fundamentando la declaración de utilidad pública y del interés social en el artículo 109 de la Ley Urbanística Valenciana.

El valor total de los terrenos afectados por el Proyecto de Expropiación, será **repercutido** a los propietarios de terrenos en el Sector APD/21, en la **Cuenta de Liquidación Definitiva.**

El plazo para iniciar este Proyecto de Expropiación ante el Ayuntamiento de Alicante será de **cuatro meses a partir de la inscripción del presente Proyecto de Reparcelación** en el Registro de la Propiedad número 7 de Alicante.

Estas conexiones, así como la superficie afectada y la indicación del documento para la obtención de los terrenos, se grafía en el **nuevo plano nº 10 "Conexiones del Sector APD/21: Obtención de terrenos".**

- **Punto 3.- "Titularidad de los terrenos":**

Texto del Informe

Según el proyecto de reparcelación presentado, toda la superficie del área reparcelable es de titularidad privada, a excepción de dos pequeñas parcelas asignadas al Ministerio de Fomento. Sin embargo, las descripciones de parcelas de las certificaciones registrales incluidas en el documento VIII ANEXOS, recogen que muchas de ellas lindan con caminos. Deberán aparecer como parcela inicial todos los caminos y demás bienes de titularidad pública incluidos dentro de la presente área de reparto.

Además, el proyecto de expropiación de la "Autovía de circunvalación de Alicante", incluía un ramal provisional de conexión con la carretera de Ocaña. Posteriormente, al ejecutarse la Autovía de acceso al puerto de Alicante, dicha conexión quedó en desuso y se informó favorablemente el derecho de reversión de los terrenos expropiados a sus antiguos propietarios. El proyecto de reparcelación no presenta las actas de pago de reversión, por lo que no queda justificada la propiedad de los terrenos inicialmente expropiados".

Subsanación.-

En cuanto al primer punto, los caminos de titularidad pública y los caminos de titularidad privada, se les ha dado el siguiente tratamiento:

1.- Caminos privados que dan acceso a las fincas: La superficie del camino se ha incluido en la de la finca a la que da servicio cuando se trata de la misma finca registral. En el caso de que el camino pertenezca a varias fincas registrales, se ha

distribuido su superficie según el porcentaje de propiedad de cada una de ellas, o según el frente de la parcela recayente al camino.

2.- Caminos públicos: Se han grafiado como Parcela Iniciales "C" e "I" dos caminos cuya titularidad se entenderá de propiedad municipal, ya que aparecían así representados desde los parcelarios de los años 50, y además las descripciones registrales especifican el linde de todas las fincas con "camino".

Sin embargo, estos terrenos se incluyen dentro de lo que el art. 171 de la LUV define como "bienes de dominio público no adquiridos onerosamente" y para los cuales establece el régimen de sustitución directa por los nuevos suelos de dominio público resultantes en la reparcelación, siempre que aglutinasen una superficie superior a la superficie anterior a la redacción de la reparcelación, no generando aprovechamiento ni indemnización sustitutoria.

Por lo tanto, para calcular el aprovechamiento tipo del Sector, se excluirán las superficies de estos caminos públicos de la superficie computable del Área de Reparto, en virtud del artículo 56.7 de la LUV.

Se han incluido, tanto en la documentación escrita como en la gráfica, estos dos caminos de titularidad pública como **FINCAS INICIALES** de la siguiente manera:

- **FINCA "C".- Camino que cruza el Área Reparcelable de Oeste a Este, siendo el linde de la mayoría de las fincas por las que atraviesa, yendo paralelo al Barranco de la Ovejas hasta enlazar con el camino que atraviesa la finca registral nº 50.374 (Finca Inicial P.1), con una superficie de 1.984 m²**

- **FINCA "I".- Camino que discurre de Sur a Norte del Área Reparcelable, atravesando la finca registral nº 50.374 (Finca Inicial P.1), hasta enlazar**

en el límite del Sector con el "Camino de las Ovejas", con una superficie de 951 m²

En cuanto al segundo punto, nos remitimos a lo contestado en la subsanación primera. Solo añadir que las fotocopias de las Actas de Reversión de los propietarios se aportan como ANEXO Nº 8.

- **Punto 4.- "Fincas iniciales M.5, O, L.1 y L..2":**

Texto del Informe

En el cuadro de fincas registrales del plano PR.3 FINCAS REGISTRALES aparece que las fincas M.5 y O se corresponden con las registrales 26.203 y 24.498, respectivamente, mientras en el 'Cuadro de correspondencia de fincas (topográfica/registra/catastral) del Documento II "Relación de propietarios e interesados. Fincas aportadas", las anteriores fincas se corresponden con las registrales 50.352 y 50.350, respectivamente Además, en el mismo plano aparecen intercambiadas las fincas L.1 y L.2 en la parte gráfica. Se deberán corregir ambos errores.

Subsanación.-

Se han corregido los errores en la numeración de las parcelas iniciales, así como el cambio del número de finca registral de las Fincas "M.5" y "O" al pasar del Registro nº 2 de Alicante, al Nº7. El número registral actual de esas fincas es el siguiente:

- M.5: 50352
- O: 50.350

- **Punto 5.- "Edificabilidad.":**

Texto del Informe

El índice de edificabilidad neta (IEN) aprobado en el Plan de Reforma Interior es de 1,60 m²t/ m²s. en el "cuadro resumen propuesta de adjudicación de las parcelas de carácter privativo" y en las "fichas fincas

resultantes" aparecen unas edificabilidades que no se han obtenido a partir de la superficie neta de la parcela por el IEN, por lo que se están adjudicando unas edificabilidades que no se podrán materializar".

Subsanación.-

La edificabilidad o aprovechamiento objetivo total del sector, tal y como quedó establecido en la Homologación Sectorial Modificativa del Sector APD/ 21 del PGOU de Alicante y en el PRI que la desarrolla, es de 338.420 m^2t..

De conformidad con lo dispuesto en el art 172.1 de la L.U.V., el derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable.

De conformidad con el art. 21.2 de la L.U.V. en el suelo urbano, como es este supuesto, son coincidentes los aprovechamientos subjetivo y objetivo. El aprovechamiento se reparte entre las fincas afectadas con arreglo a sus respectivos porcentajes de participación.

Sin embargo, el índice de edificabilidad neta en parcela según las Normas Urbanísticas del Programa de Reforma Interior aprobado es de 1,60 m^2t/m^2s, lo que supondría una merma en los derechos de los propietarios que no podrían materializar nunca todo el aprovechamiento. Por eso se ha optado por una adjudicación de aprovechamientos totales, en previsión de una futura modificación de planeamiento consistente en el cambio de un parámetro de la ordenación pormenorizada como es el Índice de edificabilidad neta, con el fin de poder materializar todos los derechos en las fincas de resultado.

Con la finalidad de que no haya errores al respecto, en todas las fichas de Fincas Adjudicadas se ha introducido una observación del siguiente tenor literal:

"El aprovechamiento materializable en parcela neta será el resultante de multiplicar la superficie de ésta por el Índice de edificabilidad neta establecido en el documento de planeamiento vigente en el momento de solicitar la correspondiente licencia".

- **Punto 6.- "Centros de Transformación":**

Texto del Informe

Se ha indemnizado las parcelas sobre las que se han situado centros de transformación, valorando la pérdida de aprovechamiento que conlleva la ubicación de estas instalaciones en cada parcela. Contrariamente a lo dicho, la situación de los centros de transformación dentro de las zonas de retranqueo obligado de la parcela no disminuye edificabilidad, ni ocupación, al no computar a efectos de aplicación de los parámetros urbanísticos. Por tanto, los centros de transformación se han de considerar servidumbres, y como tales deberán figurar en las fichas de parcelas adjudicadas. Si se estimase oportuno indemnizarlas, se cuantificará la indemnización por el motivo anteriormente mencionado".

Subsanación.-

Se han indemnizado los Centros de Transformación como servidumbres. Para la valoración de estas servidumbres se ha establecido la mitad del valor del suelo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 68 del Real Decreto 1346/1976 (Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976).

Se ha cambiado al efecto el *Cuadro Resumen "Compensación monetaria por situación Centros de Transformación en parcela", que se encuentra ubicado en el DOCUMENTO IV* "TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE POR LA EJECUCIÓN DEL PLAN", por el **Cuadro Resumen "Indemnización por constitución de servidumbres para Centros de Transformación"**

También se ha establecido la servidumbre en cada una de las fichas de Fincas Resultantes afectadas, para su inscripción en el Registro.

- **Punto 7.- "Parcela adjudicada P.1":**

Texto del Informe

En el capítulo 4.1 *Solución de adjudicación parcela P.1*, pág. 75 del Documento I "Índice y Memoria", se afirma y argumenta que no siguen estando vigentes ninguno de los dos objetivos o motivos por los que la parcela discontinua P.1 (a y b) quedó en su forma actual. Primero, porque los terrenos de MERCALICANTE, S.A. fueron objeto de contrato de compraventa con permuta a favor de "Paulino Marco e Hijos, S.L." y Hermanos Guillén Marco. Y, segundo, porque la reserva ferroviaria ya no está afectada por el paso del AVE.

Al carecer de relación las anteriores afirmaciones con el objetivo de la reparcelación en curso, ambas deberían excluirse, pues esta reparcelación pretende la nueva división de las fincas comprendidas en el sector APD/21 ajustada a la ordenación del Plan de Reforma Interior aprobado, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios iniciales en proporción a sus respectivos derechos.

El PRI del sector APD/21 amplió y regularizó una manzana para uso de Servicio Urbano de Mercado (clave S/M) en la parte oeste del sector, para uso de Mercalicante, de tal forma que se permitiera la independencia del mismo con el resto de las parcelas resultantes de la ordenación. Debido a estas características especiales, e independientemente de a quién corresponda la adjudicación de estas dos superficies de suelo de 1.668 m² y 6.729 m², calificadas por el planeamiento aprobado como servicio de mercado (clave S/M), al resultar no edificable por si solas, al carecer de fachada a vía pública de 16 metros de longitud, y tener una de ellas una superficie menor de 2.000 m², ambas únicamente podrán materializar su aprovechamiento agrupándose a las actuales instalaciones de Mercalicante.

Además, en el "Estudio informativo del proyecto de remodelación de la red arterial ferroviaria de Alicante" de 24 de julio de 2003, el trazado del ramal Alicante término-Torrellano discurre por el suelo del sector APD/21 calificado por el Plan de Reforma Interior aprobado como reserva ferroviaria (clave P/RF). No conociendo este Servicio de Planeamiento y Gestión ningún proyecto que modifique o revise el trazado propuesto, se considera que los citados terrenos continúan estando afectados al fin específico en el Plan correspondiente".

Subsanación.-

Se suprime el contenido del punto 4.1. de la Memoria del Proyecto de Reparcelación, aunque se mantiene la adjudicación de la parcela P.1 en proindiviso a todos los propietarios en aras de una justa equidistribución de cargas y beneficios.

- **Punto 8.- "Coeficientes correctores":**

Texto del Informe

Dentro del área de reparto, la ordenación urbanística previó usos diferenciados que dan lugar a rendimientos económicos muy desiguales entre los suelos calificados como zona área industrial (clave AI) y los calificados como servicio urbano de mercado (clave S/M). a fin de homogeneizar los diferentes aprovechamientos, se considera necesario que el proyecto de reparcelación utilice coeficientes correctores que ponderen los distintos valores de las adjudicaciones, según los usos tipológicamente diferenciados presentes en la misma área reparcelable, tal como indican los artículos 174 de la LUV y 407 del ROG."

Subsanación.-

Las parcelas a adjudicar a los propietarios tienen las mismas circunstancias, excepto la Parcela M-1, que no tiene el mismo uso, ni situación y grado de urbanización, por lo que se le hubiese podido aplicar un índice corrector o de ponderación al que se refiere el artículo 174 de la LUV y 407 del ROGTU, pero al optar por la adjudicación en proindiviso de dicha parcela entre todos los propietarios, de acuerdo al porcentaje de derechos de cada uno, se ha descartado dicha corrección.

Además los propietarios están de acuerdo en la situación y adjudicación de fincas, tal y como se aporta en el ANEXO Nº 6 con los Planos firmados por los propietarios.

- **Punto 9.- "Superposición fincas iniciales y parcelas adjudicadas":**

Texto del Informe

"La parcela P-1 se ha adjudicado en proindiviso a todos los propietarios de suelo del área reparcelable, no siguiendo los criterios de localización de las adjudicaciones reparcelatorias contenidos en la legislación vigente, artículo 174 de la LUV y 406 del ROG. Debería aportarse un documento que acredite el acuerdo de la totalidad de los propietarios afectados con los criterios empleados en la adjudicación."

Subsanación.-

Se acredita el documento reseñado como ANEXO Nº 6.

- **Punto 10.- "Parcelas adjudicadas P.4.3 y P.2.3":**

Texto del Informe

"En el capítulo 4.2 Adjudicación proindiviso de la parcela P.4.3, página 77 del Documento 1, se nombra la parcela P.4.3 que no aparece en plano PR.7 FINCAS RESULTANTES y que se corresponde con la parcela P.2.3. Se rectificará la enumeración de las parcelas para que sea uniforme y unívoca en todo el proyecto, tal como recoge el artículo 176 de la LUV."

Subsanación.-

Se ha rectificado el error en la enumeración.

- **Punto 11.- "Legislación aplicable":**

Texto del Informe

"El proyecto de reparcelación del sector APD/21 tuvo entrada en el registro el 25 de julio del 2007. En el capítulo 1.3 FUNDAMENTOS LEGALES, apartado 1.3.2 Legislación Estatal, página 18, no se cita la Ley 8/2007, de suelo, que entró en vigor el 1 de julio de 2007, y que, por tanto, es aplicable."

Subsanación.-

Al presente Proyecto de Reparcelación le es aplicable la Ley del suelo 8/2007, en cuanto a valoraciones de acuerdo a su Disposición transitoria tercera, que en su punto 1 establece que *"las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor."*

No obstante, habrá que tener en cuenta que la presente Reparcelación proviene de un expediente, el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 "Área de Transportes", tramitado y aprobado con arreglo

a la hoy derogada Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística y la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, con las particularidades que ello conlleve.

C.- Informe del Departamento Jurídico de Gestión.- 21 de julio de 2008

El 21 de julio de 2008, el Jefe del Departamento de Gestión emite informe sobre el Proyecto de Reparcelación del Sector APD/21 "Área de Transportes" del PGMO de Alicante. Dicho Informe es comunicado a "MERCACOMBUSTIBLE, S.L." el 5 de agosto de 2008, con registro de salida del día 31 de julio de 2008 y Nº S2008008097.

El Técnico Jurídico que suscribe el Informe, además de hacer suyas las consideraciones del Informe técnico anterior, elabora una serie de consideraciones que se analizan a continuación, siguiendo el mismo orden que en el informe y especificando en cada caso como se ha subsanado el Proyecto de Reparcelación que se expuso públicamente y del que este documento es TEXTO REFUNDIDO.

3. a.- Legislación aplicable:

En cuanto a la legislación valenciana aplicable, especificar que todo el Proyecto de Reparcelación está redactado y ha seguido los trámites que establece la Ley Urbanística Valenciana (LUV), el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) y sus posteriores modificaciones.

No obstante, y debido a que tanto la Homologación Sectorial Modificativa, el Programa de Reforma Interior del Sector APD/21 y el Proyecto de Urbanización fueron aprobados con la legislación anterior, las referencias a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y del Reglamento de Planeamiento son además de inevitables, correctas.

Por lo que concierne a la aplicación de la Ley de Suelo 8/2007, ya está rectificado de acuerdo a la contestación al Informe Técnico, punto 11 y al cual nos iremos remitiendo con la finalidad de no resultar repetitivos.

Con el fin de que estas referencias a la legislación anterior queden identificadas, se introduce un pie de página aclaratorio al efecto.

3. b.-Deber de comunicación a los propietarios y otros interesados.

En cumplimiento del artículo 416.1.a) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística que hace referencia al artículo 177 de la Ley Urbanística Valenciana, se puso en conocimiento la exposición pública del Proyecto de Reparcelación forzosa e imposición de cuotas de urbanización relativo al ámbito de la unidad de ejecución única del Sector APD/21 del PGOU de Alicante, a todos y cada de los propietarios y otros interesados que vienen relacionados en el **"Documento II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS".**

Estas comunicaciones fueron realizadas por el Notario de Alicante D. Delfín Martínez Pérez con todas las garantías exigidas, e incluso se realizaron comunicaciones mediante Acta de Requerimiento Notarial, según consta en el "ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN Y EHIBICIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL SECTOR APD/21 "AREA DE TRANSPORTES" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE", y con número de protocolo 2.212, aportada por MERCACOMBUSTIBLE, S.L al Ayuntamiento de Alicante el 26 de octubre de 2007 (nº de registro de entrada E-2007014512).

El resto de los extremos revisados o corregidos por el Urbanizador en este Proyecto, siguiendo las instrucciones del técnico municipal, son:

- D. Otoniel Martínez Castillo y Dª Isabel Fuentes Arena, fueron notificados por el Agente Urbanizador, tal y como afirman en el escrito presentado por comparecencia ante el Servicio de Gestión del Ayuntamiento de Alicante en junio de 2008. Además, confirman y reconocen como su representante su hija a Dª Clemencia Martínez Fuentes. Se adjunta fotocopia del documento como ANEXO Nº 10.

- En cuanto a la finca 29.695, y la necesidad de evitar la confusión de su titularidad, se aporta como ANEXO Nº 11, fotocopia de la Escritura Pública de Elevación a Públicos de Acuerdos Sociales, otorgada por "Aceitunas Cazorla, S.L." ante la Notario de San Juan de Alicante Dª Isabel María Mayordomo Fuentes en fecha 11 de febrero de 1998, y con número de protocolo 192. En esta escritura interviene D. Antonio Beresaluce Díez, en calidad de Administrador Único, para denominar "ACEITUNAS SEGUNDO CAZORLA, S.L." en adelante como "ACEITUNAS CAZORLA, S.L."

- Efectivamente, no constan notificados los titulares de la finca 128 en su condición de predio dominante y sirviente de la servidumbre que pesa sobre las fincas 3088 y 127, según el Certificado del Registro de la Propiedad nº 7. Sin embargo, esta finca nº 128, se segregó en las fincas registrales nº 3.090 y 3092, cuya Certificación Literal se adjunta como ANEXO Nº 12.
  De estas certificaciones literales y de las copias de las escrituras aportadas por los propietarios, sabemos que la titularidad de la finca nº 3.090 es la misma que la 3.088, o sea pertenece a D. Antonio Gómez Cano y Dª Mariana Martínez

Montesinos ambos notificados por el Urbanizador con objeto de la exposición pública de este Proyecto.

En cuanto al titular de la finca nº 3.092 y referencia catastral 03900AO410003600000A, Polígono 41 Parcela 36 es D. Manuel Antón Sánchez y Dª Rafaela Sánchez Seguí, con domicilio en C/ dels Mariners, 1 – 4 – 3, de El Campello, Alicante, según los datos manejados por el Ayuntamiento de Alicante y facilitados a este equipo redactor.

Serán notificados convenientemente de la apertura de la audiencia pública de 15 días para poder consultar este Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del sector APD/21 del PGOM de Alicante.

3 .c.- Cargas y Gravámenes:

En el punto de la Memoria 2.4.2. "Criterios específicos de valoración", en el subapartado d) "Servidumbres y cargas", se describen las servidumbres de paso incompatibles con la ordenación, no obstante no queda clara la explicación del porqué de su extinción, ni tampoco porqué no se valoran, así que este punto se amplía con dichas explicaciones.

En cuanto a la reversión a favor de D. Vicente Marco Ruiz, el Urbanizador solicita al Ayuntamiento de Alicante que acredite la extinción de la misma, puesto que se darían las condiciones de dicha reversión *"en caso de no construirse una unidad alimentaria en el plazo de 5 años a contar desde la licencia municipal de obras"*.

En cuanto a la deuda de 500 Escudos a un Convento de la finca nº 47.449 y 47.451, dicha carga no es incompatible con la ordenación y por lo tanto se ha trasladado a la finca de resultado P.4.1 por provenir de dichas fincas iniciales.

3. d.- Cumplimiento de la legislación hipotecaria:

El Proyecto recoge la descripción individualizada de cada una de las fincas aportadas y adjudicadas con los datos requeridos en los preceptos aplicables, tanto de la legislación autonómica como de la estatal.

Se ha añadido a las fichas de las fincas de resultado un apartado relativo al aprovechamiento homogenizado de la parcela medido en unidades de aprovechamiento (udas), aunque al no haber establecido coeficientes de ponderación, 1 uda es igual a 1 m^2t, coincidiendo la edificabilidad con el aprovechamiento homogenizado.

3. f.- Condiciones Objetivas:

Este punto ya ha sido analizado y está rectificado de acuerdo a la contestación al Informe Técnico, punto 2 y al cual nos remitimos.

3. g.- Últimas consideraciones:

- **Se debe perfeccionar Documento I, Memoria, punto 4 una "Adjudicación de parcelas en proindiviso".**

  Se suprime el contenido del punto 4.1. de la Memoria del Proyecto de Reparcelación, aunque se mantiene la adjudicación de la parcela P.1 en proindiviso a todos los propietarios en aras de una justa equidistribución de cargas y beneficios. También se corrige el punto 4.2. adecuándolo a la parcela P.5.3 que será que se adjudicará en proindiviso a "ACEITUNAS CAZORLA, S.L." y a D. Antonio Gómez Cano y Dª Mariana Martínez Montesinos.

- **Edificabilidad.**

  Este punto ya ha sido analizado y está rectificado de acuerdo a la contestación al Informe Técnico, punto 5 y al cual nos remitimos.

- **Los centros de Transformación.**

  Este punto ya ha sido analizado y está rectificado de acuerdo a la contestación al Informe Técnico, punto 6 y al cual nos remitimos.

- **Justificación de la cesión de los terrenos necesarios para su urbanización no incluidos en el sector APD/21 "Área del Transporte".**

  Este punto ya ha sido analizado y está rectificado de acuerdo a la contestación al Informe Técnico, punto 2 y al cual nos remitimos.

- **Corrección en el Proyecto de errores mecanográficos.**

  Se han corregido.

- **El apartado 2.4.3, letra b) del Documento I (Página 57), se deberá adecuar a las alegaciones existentes.**

  No hay alegaciones en cuanto a las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

- **Puente del barranco de las Ovejas y ejecución del Vial de conexión del sector con la Carretera Nacional CN-330 de Madrid a Alicante y con la unidad de Ejecución 2.**

  La forma de obtención de los terrenos afectados por ambas conexiones ya han sido analizadas y establecidas en el punto 2 de la contestación al Informe Técnico y por lo tanto a este nos remitimos.

- **Derecho de vuelo a solicitar a la Confederación Hidrográfica del Júcar.**

  La mercantil MERCACOMBUSTIBLE S. L., en calidad de Agente Urbanizador, y conforme al Informe sobre expediente de Homologación y Plan de Reforma Interior del Sector "APD/21 Área de Transportes" en el T.M. de Alicante (emitido con fecha de 7 de marzo de 2001 y N/R: 2001-AM-0039), solicitó a la Confederación Hidrográfica del

Jucar, autorización para las obras de infraestructura a realizar (puentes, colectores y demás) sobre el cauce que atraviesa dicho sector, así como de los puntos de vertido de aguas pluviales a dicho cauce. Después de una serie de Informes de subsanaciones, y requerimientos para completar la documentación presentada al respecto del expediente del Sector APD/21, en estos momentos, existen estas autorizaciones y expedientes abiertos en dicha Confederación:

- **2003-AZ-0353:** Autorización para la construcción de un puente sobre el cauce del Barranco de las Ovejas.
- **2003-AZ-0303:** Expediente de solicitud de autorización para vertido de pluviales al Barranco de las Ovejas.
- **2004-AP-0086:** Autorización para las obras de construcción de puente sobre el cauce del Barranco de las Ovejas.
- **2005-AP-0623:** Solicitud de autorización para cruce subterráneo de cauce público (Barranco de las Ovejas) mediante conducción de agua para abastecimiento de población.
- **Sin num. de registro:** Solicitud para un sexto vertido de pluviales, según Informe Técnico del Ayuntamiento de Alicante.

Además, "Mercacombustible, S.L." como Agente Urbanizador del Sector APD/21 paga unos cánones de ocupación desde el momento en el que le otorgaron dichas autorizaciones por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de acuerdo al artículo 112 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, referido al canon de utilización de los bienes públicos hidráulicos

Asimismo se adjuntan como ANEXO Nº 13, fotocopias de los documentos emitidos por la Administración autorizando tales obras así como las tasas devengadas, según la siguiente relación:

- **Documento 1: N/R 2003-AZ-0353.-** Autorización para la construcción de un puente sobre el cauce del Barranco de las Ovejas.
- **Documento 2: N/R 2004-AP-0086.-** Autorización para las obras de construcción de puente sobre el cauce del Barranco de las Ovejas.
- **Documento 3: Liquidación núm. 1.541.-** Tasa por la Autorización para la construcción de un puente sobre el cauce del Barranco de las Ovejas.
- **Documento 4: Liquidación núm. 6.974.-** Tasa Informes emitidos por la C.H.J.
- **Documento 5: Liquidación núm. 497.-** Canon de ocupación construcción paso sobre cauce Barranco de las Ovejas (año 2.005).

1.4. Fundamentos legales.

Cabe destacar, que el Proyecto de Reparcelación tiene como fin el de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización del ámbito afectado por la delimitación de la unidad de ejecución, que inciden, en principio, de modo desigual sobre los propietarios afectados, a cuyo efecto, la Reparcelación, de conformidad con lo previsto por el Art. 169.1 de la Ley Urbanística Valenciana, supone:

"...la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho."

El presente Proyecto de Reparcelación, según el artículo 169.3 de la LUV, tiene por objeto:

a) *Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.*

b) *Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.*

c) *Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.*

d) *La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.*

e) *Si procede, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat de ordenación del territorio y protección del paisaje, en el caso en que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, estableciendo los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.*

Por lo tanto, nos encontramos ante un instrumento jurídico que trata de acometer la completa gestión del ámbito delimitado por el Sector APD/21 "Área de Transportes", desarrollando con ello las determinaciones del Programa de Actuación Integrada en el que se encuadra.

Para finalizar, y en base al artículo 176.3 de la LUV, el Proyecto de Reparcelación Forzosa presentado tiene naturaleza inmatriculadora, precepto que debemos relacionar con lo dispuesto en el Real Decreto 1.093/97, por el que se aprueban las normas

complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de la Naturaleza Urbanística art. 8.1, que a su vez relacionamos con el artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, para que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalezca ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación, sirviendo las mediciones contenidas en el presente Proyecto de rectificación de las superficies de las fincas iniciales.

1.4.1.- Legislación Autonómica.

En consecuencia, la primera de las disposiciones legales de referencia viene constituida por la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, y en concreto los artículos 169 a 174 de la misma.

De otra parte, al presente proyecto le son de aplicación las determinaciones establecidas en los artículos 394 a 428 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, así como el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

1.4.2.- Legislación Estatal.

A su vez, también resulta de aplicación, como derecho estatal supletorio, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1.976, de 9 de Abril, y más específicamente en materia reparcelatoria, el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978, que lo desarrolla.

También nos encontramos con carácter supletorio, todas aquellas disposiciones declaradas vigentes por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio.

Al presente Proyecto de Reparcelación le es aplicable la Ley del Suelo 8/2007, en cuanto a valoraciones de acuerdo a su Disposición transitoria tercera, que en su punto 1 establece que *"las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor."*

Finalmente, cabe hacer mención al 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, el cual contiene los requisitos formales necesarios para la inscripción registral de los actos administrativos en materia de Urbanismo.

En definitiva, la tramitación de los instrumentos de ordenación y gestión urbanística que actualmente se acomete, tiene por finalidad dar cobertura legal al aludido desarrollo, mediante su adaptación a las disposiciones urbanísticas vigentes.

No obstante, habrá que tener en cuenta que la presente Reparcelación proviene de un expediente, el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 "Área de Transportes", tramitado y aprobado con arreglo a la hoy derogada Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística y la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, con las particularidades que ello conlleve.

1.5. Regulación normativa del Proyecto de Reparcelación.

1.5.1. Contenido del Proyecto de Reparcelación.

El presente proyecto de reparcelación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y al art. 82 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978.

El artículo 175 de la LUV establece el contenido de la reparcelación, que se concreta en el presente Proyecto, y que contiene los siguientes documentos:

1. Memoria
2. Relación de propietarios e interesados.
3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
6. Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.
7. En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley.
8. Planos, que se relacionan en la LUV, concretamente en el Art. 176.7, y que serán los siguientes:
    - Plano de situación y relación con la ciudad.
    - Planos de información, que reflejen la evolución histórica de la realidad física, incorporando los parcelarios o planos catastrales anteriores en el tiempo, correspondientes a la misma superficie.

- Planos de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
- Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.
- Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
- Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
- Plano superpuesto de los de fincas aportadas y adjudicación, en el que se justificará la aplicación de los criterios de adjudicación.

Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

De acuerdo al artículo 176 de la LUV, **las determinaciones de este proyecto** son los siguientes:

I.- La **memoria** contiene, formando parte de una introducción general, además de los antecedentes, las bases legales y la justificación de la actuación y del presente contenido del proyecto, los siguientes aspectos, de conformidad con el artículo 83 del Reglamento de Gestión Urbanística, y el artículo 176 de la LUV :

• Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran.

• Descripción de la unidad reparcelable.

- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- Criterios de adjudicación.
- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

II. La **relación de propietarios e interesados** incorporará sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos.

III. La **relación de fincas aportadas** expresará la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios con descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. A tal fin, el Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá proponer la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción, y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de otro requisito. El Proyecto de Reparcelación Forzosa propondrá la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable.

IV. La **propuesta de adjudicación** de las fincas resultantes, expresará el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y la designación nominal de los adjudicatarios. Las adjudicaciones de fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.

V. El Proyecto de Reparcelación contendrá la **tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.** Las valoraciones de los edificios, plantaciones, instalaciones y derechos que deban extinguirse, destruirse o sean incompatibles con el Planeamiento urbanístico deberán ser objeto de justificación expresa que integrará el Proyecto de Reparcelación Forzosa. A tal fin, el Urbanizador podrá ser facultado para acceder a las propiedades privadas a los efectos de efectuar las pertinentes comprobaciones y mediciones sobre las fincas aportadas y los elementos que deban ser objeto de valoración.

VI. La **Cuenta de liquidación provisional** establecerá respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir. Si éste resultara ser acreedor neto el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

1.5.2. Procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

El iter procedimental que seguirá este Proyecto de Reparcelación Forzosa, está claramente reflejado en la **Ley Urbanística Valenciana**:

"Artículo 177. Régimen de la reparcelación forzosa

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

a) Exposición al público del Proyecto de Reparcelación Forzosa por plazo mínimo de un mes, con la salvedad del deber de comunicación a los interesados expresada en el artículo 166.1.

expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto. En todo caso, la resolución debe pronunciarse sobre todos aquellos aspectos que deben ser contenidos por el título inscribible, y constituyen requisito para la inscripción del Título en el Registro de la Propiedad siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto. "

Así mismo, el **Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística**, que desarrolla la LUV, se refiere a este procedimiento de aprobación en los siguientes artículos:

"Artículo 416. Exposición al público de la reparcelación forzosa (en referencia al artículo 177 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Una vez redactado el Proyecto de Reparcelación, será suficiente con que el Urbanizador lo presente en el Ayuntamiento y lo exponga al público por sus propios medios, debiendo se acreditar mediante acta notarial o certifiación emitida por el Secretario de la Corporación la realización las siguientes actuaciones:

a) La remisión de notificación a todos los interesados identificando el proponente del proyecto así como el área reparcelable. (modificado por el Decreto 36/2007).

b) Con posterioridad a la remisión de las notificaciones, se publicará un anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat.

2. La exposición al público tendrá una duración de un mes a contar desde la publicación del anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat, plazo en el que los interesados podrán presentar alegaciones.

3. De forma previa o simultanea al inicio de la información al público, el Urbanizador

deberá acreditar la titularidad y situación de las fincas aportadas, mediante certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad. Igualmente, deberá acreditar haber solicitado al Registro de la Propiedad la práctica de la nota marginal que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio, tal y como prevé la normativa hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

4. Las certificaciones registrales de dominio y cargas deberán formar parte de la documentación expuesta al público. (modificado por el Decreto 36/2007).

5. Se concederá un plazo de audiencia de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por las modificaciones acordadas tras el periodo de información pública."

"Artículo 423. Modificaciones y aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa (en referencia al artículo 177 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. Si se impusiesen modificaciones al Proyecto de Reparcelación presentado, se indicará al Urbanizador de forma precisa las correcciones y variaciones que deba introducir en el Proyecto.

2. Dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación con las rectificaciones a introducir, el Urbanizador deberá presentar un texto refundido con las mismas (modificado por el Decreto 36/2007).

3. El Texto Refundido no será objeto de nueva exposición al público, siendo suficiente con que se notifique a los titulares de parcelas afectadas, antes de ser aprobado por

el Ayuntamiento, con el fin de concederles la audiencia establecida en el artículo 177.1. c) de la Ley Urbanística Valenciana (modificado por el Decreto 36/2007).

4. El texto refundido deberá ser objeto de aprobación municipal (modificado por el Decreto 36/2007).

5. En el caso de que el Urbanizador no presente el texto refundido en plazo o no refleje en él correctamente las variaciones requeridas por el Ayuntamiento, éste deberá incluirlas de oficio o, subsidiariamente, contratará con Técnicos externos la adaptación de los documentos técnicos, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que pueda incurrir el Urbanizador (modificado por el Decreto 36/2007).

6. El Urbanizador deberá incorporar, en todo caso, las correcciones derivadas de los informes o resoluciones municipales, sin perjuicio de su derecho a recurrir parcialmente la aprobación del Proyecto de Reparcelación en lo referente a aquellas imposiciones municipales con las que no esté conforme.

7. Si el Urbanizador no formulara el Proyecto de Reparcelación en plazo, no aportara las correcciones exigidas por la Administración o no las incorporara de forma satisfactoria para el Ayuntamiento, será el propio Consistorio quien, de oficio, formule un nuevo Proyecto que deberá ser sometido a la tramitación prevista en la Ley Urbanística Valenciana y en este Reglamento, de forma previa a su aprobación.

8. En cualquier caso, la resolución sobre la aprobación del Proyecto de Reparcelación, así como de sus modificados y refundidos, corresponde al Alcalde."

1.5.3. Elevación a público del Proyecto de Reparcelación.

Según el **artículo 425 del RGOTU**, la elevación a público del contenido íntegro del proyecto de reparcelación podrá producirse mediante certificación del Secretario Municipal o mediante escritura pública. En este segundo supuesto, si el Urbanizador no otorgara la referida escritura en el plazo de un mes a contar desde el momento en que el acuerdo de aprobación sea firme en vía administrativa, el Ayuntamiento, de oficio, deberá elevar a público la reparcelación y presentarla en el Registro de la Propiedad para su inscripción, en el plazo de dos meses *(artículo modificado por el Decreto 36/2007).*

Cuando la elevación a público del contenido del Proyecto de Reparcelación se efectúe mediante escritura pública, será el Secretario quien, en todo caso, certifique la aprobación y firmeza del Proyecto de Reparcelación, como condición necesaria para su inscripción.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 180.1 de la Ley Urbanística Valenciana, que se desarrolla en el apartado siguiente.

1.5.4. Efectos derivados de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Según el **artículo 180, de la Ley Urbanística Valenciana**, los efectos de la reparcelación son los siguientes:

> *"(...) 1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados y, una vez definitivo en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su*

contenido. El Urbanizador, o la administración actuante, presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad. Los gastos derivados de la inscripción se entenderán incluidos en los gastos de gestión del Urbanizador.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá, además de los efectos previstos en los artículos 168, 169 y 170.1 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, los siguientes:

a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas debiendo quedar establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente."

En el **artículo 426 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística,** que desarrolla el artículo 180 de la LUV anteriormente citado, se establecen los siguientes efectos como causa de la aprobación de la reparcelación:

" 1. Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Público del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento,

una vez recibida la urbanización. Todo ello, sin perjuicio de las afecciones en garantía del pago de los costes de urbanización que corresponden a la Administración de conformidad con 10 dispuesto en el artículo 23.b) de la Ley Urbanística Valenciana.

2. Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia

3. Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes a la actuación, en los términos previstos en la legislación estatal.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

5. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

6. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En

defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

7. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o con la ejecución de éste se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios de acuerdo con lo previsto en el artículo 168.2.b) de la Ley Urbanística Valenciana. La anterior regla se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales, y a lo establecido en la normativa autonómica reguladora de los derechos históricos valencianos."

1.6. Descripción de la Unidad Reparcelable: Adaptación al Proyecto de Expropiación de la Autovía. Modificación Aprovechamiento Tipo.

El ámbito territorial del presente Proyecto de Reparcelación es el Sector de Suelo Urbano APD/21 "Área de transportes" del P.G.M.O. de Alicante, que comprende un área de **338.420 m²**, superficie que se ha obtenido de la delimitación del sector fijada desde el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, en la Modificación Puntual número 10, sobre la base obtenida de la restitución del vuelo efectuado sobre el mismo.

Dicha área está incluida en el Polígono Industrial de la Florida, situada junto a las instalaciones de Mercalicante y los nuevos accesos desde Madrid, desde Elche y al Puerto,

dentro del término municipal de la localidad de Alicante, y está destinada a usos Industriales y Terciarios.

Según el propio P.G.M.O. de Alicante, Capítulo III del Anejo de Condiciones, página 56, *se caracteriza el Ámbito de Actuación como un área de 34 hectáreas de superficie, incluida en el Polígono Industrial de la Florida, cuya localización estratégica, junto a Mercalicante y los nuevos accesos desde Madrid, desde Elche y al Puerto, la hace susceptible de concentrar un complejo específicamente destinado al transporte por carretera y a todas las actividades al servicio del mismo.*

Posteriormente en la Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Alicante se indicó que *se trata de un área de 30,5 Has de superficie, incluida en el Polígono Industrial de la Florida, cuya localización estratégica (junto a Mercalicante y los nuevos accesos desde Madrid, desde Elche y al Puerto) la hace susceptible de concentrar un complejo específicamente destinado al transporte por carretera y a todas las actividades de servicio del mismo.*

Dicho ámbito se encuentra prácticamente bordeado por ejes viarios propios de la red primaria, estando delimitado por los siguientes **límites:**

- Al norte, por el suelo urbano correspondiente a las instalaciones de Mercalicante y el margen derecho del barranco de las Ovejas.
- Al sur, por la Autovía de acceso al puerto que conecta con la A-7.
- Al este, por la carretera vieja de Orihuela.
- Al oeste, por la Autovía A-7, Murcia-Valencia.

Sin embargo, y después del Informe Técnico del Arquitecto Municipal, adaptamos el límite ESTE y SUR del Área Reparcelable al PROYECTO DE EXPROPIACIÓN realizado con motivo de las obras del Proyecto 7-A-4530 y 45-A-2490, para la construcción de dos ramales

provisionales de conexión Autovía Madrid- Alicante y Murcia CN-330 de Zaragoza a Alicante y Murcia, enlace de las Atalayas, puesto que dicho límite es el que deslindaría el suelo público afecto a su destino del suelo afectado por la reparcelación.

También se ha adaptado el linde OESTE a los EXPEDIENTES DE REVERSIÓN DE TERRENOS, que han sido facilitados por los propios propietarios y que figuran como ANEXO Nº 8, y se han excluido del Área Reparcelable los terrenos pertenecientes al Ministerio de Fomento (fincas "C" e "I" del anterior Proyecto de Reparcelación expuesto al público), estimando, por lo tanto, la alegación presentada en su momento.

En este sentido, se expresa el artículo 171 de la Ley Urbanística Valenciana y el artículo 396 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística que la desarrolla.

Así pues, se solicitó en el Ministerio de Fomento los planos que afectaban al ámbito del Sector APD/21, ajustando los lindes sur, este y oeste del área reparcelable al dominio público, resultado una **superficie total de 341.250 m2.**

La anterior descripción literal se recoge gráficamente en todos los planos del presente proyecto, diferenciando entre el límite del Sector, el límite del Área Reparcelable y el límite de la actuación.

Esta adaptación del Área Reparcelable no conlleva la modificación del Aprovechamiento objetivo del Sector que seguirá siendo 338.420 m^2t, aunque sí varía el Aprovechamiento Tipo al estar éste calculado con respecto a la superficie total del Área Reparcelable, con exclusión de los caminos públicos en virtud del art. 56.7 de la LUV. El cálculo es el siguiente:

$$\frac{\text{Aprovechamiento Objetivo}}{\text{Área Reparcelable – caminos públicos}} = \frac{338.420}{341.250 - 2.935} = \mathbf{1,000310362}\ m^2s/m^2t$$

1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación.

Se pretende llevar a cabo el desarrollo urbanístico de unos terrenos clasificados como SUELO URBANO en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante, mediante la promoción de una Actuación Integrada de Gestión Indirecta.

Para su desarrollo nos hemos de sujetar a las previsiones que en el Plan General vigente se contienen para el sector APD/21 "Área del Transporte".

A) Adecuación a los criterios y objetivos del Plan General.

La ordenación final propuesta se ha intentado adaptar al máximo a los criterios y objetivos marcados en la correspondiente ficha del Plan General Municipal de Ordenación, tras la modificación puntual nº 10 del P.G.O.U. de Alicante, así como al resto de objetivos marcados anteriormente. Cabe decir que algunos de los criterios o directrices que no venían explícitamente en la ficha, como son el tema de los accesos al sector, se han resuelto de acuerdo con el informe emitido por la Unidad de Carreteras en Alicante del Ministerio de Fomento de fecha 18 de mayo de 2.001, habiendo emitido un posterior informe de fecha 3 de febrero de 2003, de carácter favorable, de acuerdo con la documentación aportada y con las modificaciones introducidas en la misma.

El P.G.M.O. del Municipio de Alicante (Modificación puntual nº 10) fija las siguientes determinaciones:

1.- Caracterización del ámbito de actuación:

Clasificación de suelo: Suelo Urbano

Superficie total del sector: 305.000 m²s

2.- Criterios de Ordenación:

Usos: Industrial y terciarios relacionados con el transporte y servicios complementarios.

Tipos de edificación: Industrial Grado 2.

Edificabilidad: 310.000 m^2t

Aprovechamiento tipo: 1.016 m^2t/m^2s.

310.000 m^2t/305.000 m^2s = 1,016 m^2t/m^2s.

Reservas dotacionales públicas:

Se reservará al menos 50.000 m^2s a usos dotacionales públicos, excluido viario.

3.- Criterios de Gestión

La ordenación del área se llevará a cabo mediante un Plan Especial de iniciativa privada a redactar durante el primer Cuatrienio del Programa del Plan General; si esta previsión no se cumple, se redactará por iniciativa pública durante el Segundo Cuatrienio.

Las cargas de urbanización, con la extensión alcanzan a la totalidad de viales y espacios libres públicos incluidos en el ámbito a ordenar, incluyendo además las obras de defensa del Barranco de las Ovejas en su tramo lindante con dicha área.

El área de planeamiento tiene una superficie de 338.420 m^2 ó 33,8420 Has., correspondiéndose exactamente con los terrenos objeto de planeamiento.

B) Condiciones que se derivan de la Homologación Sectorial Modificativa del Sector APD/ 21 del PGOU de Alicante.

FICHA DE PLANEAMIENTO
SECTOR APD/21 "AREA DEL TRANSPORTE"

-**SUPERFICIE DEL SECTOR** = 33'8420 Ha (según restitución de vuelo realizado y teniendo en cuenta la delimitación que marca el P.G.M.O. de Alicante tras la modificación puntual nº 10).

-**USO CARACTERISTICO** = Industrial. Grado 2.

-**USOS COMPATIBLES** = Terciario (Se podrá destinar a uso terciario, como máximo, el 35% de la totalidad de la superficie y del Aprovechamiento lucrativo del sector), Alojamiento Temporal (Hotelero) y Dotacional e Infraestructuras.

-**USOS INCOMPATIBLES** = Cualquiera de los citados anteriormente que no cumpla el artículo 164.2 del Capítulo 9º. Título 5º. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante.

-**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA** = Edificación Abierta.

-**EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA** = 338.420 m^2t.

-**ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO** = 1,00 m^2t/m^2s.

-**CESIONES RED PRIMARIA**

P/VA (Viario + Aparcamiento)	5.231 m^2
P/RV (Reserva Viaria)	20.755 m^2
P/RF (Reserva Ferroviaria)	20.518 m^2

FICHA DE GESTIÓN (adaptada al PR)
SECTOR APD/21 "AREA DEL TRANSPORTE"

SECTOR = APD/21 "AREA DEL TRANSPORTE"

UNIDAD DE EJECUCIÓN = SECTOR APD/21 "AREA DEL TRANSPORTE" Y LOS TERRENOS NO INCLUIDOS EN EL MISMO PERO NECESARIOS PARA SU URBANIZACIÓN

AREA DE REPARTO = DELIMITADA EN PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SUPERFICIE ÁREA REPARTO = 341.250 m²

SUPERFICIE ÁREA REPARTO COMPUTABLE = 341.250 – 2.935 (caminos públicos)= 338.315 m²

EDIFICABILIDAD = 338.420 m²t

El Sector se desarrollará en una única unidad de ejecución

A. **Secuencia de desarrollo**. Debido a la situación actual del Sector, se considera prioritaria la tramitación de esta Unidad de Ejecución.

B. **Condiciones de integración y conexión del Sector.** Las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible el desarrollo de la Unidad de Ejecución Unitaria prevista en el Plan de Reforma Interior son:

- Deberá ejecutarse la conexión de la red viaria interna con la rotonda que prevé el Plan General de Alicante en la Carretera Nacional CN-330 a la altura del Barranco de las Ovejas.
- Igualmente deberá ejecutarse el acceso al sector por medio de puente que cruza el Barranco de la Ovejas.

C. Delimitación de Unidades de Ejecución. Existe una única Unidad de Ejecución, que abarca la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector así como los terrenos no incluidos en el mismo pero necesarios para su urbanización.

D. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo. El área de reparto no abarca la misma superficie que la del Sector, siendo adaptada a las exigencias del Proyecto de Reparcelación.

La Unidad de Ejecución comprende:

1. nueve manzanas completas,
2. los viales previstos en el planeamiento vigente como viales públicos,
3. zonas verdes, situada al noreste del sector,
4. una reserva ferroviaria situada al oeste del mismo,
5. y otra reserva viaria al sur.

La presente Reparcelación constituye el documento apropiado para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución de cargas y beneficios, desarrollando las determinaciones del Plan vigente.

C) Características del Planeamiento que se ejecuta. Edificabilidad, Parcela mínima y Normas Urbanísticas.

El Planeamiento que se ejecuta con la presente reparcelación es el Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 de suelo urbano, denominado "Área de Transportes", aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en la sesión celebrada el 13 de mayo de 2003.

La Ordenación urbanística correspondiente al Sector, está contenida en el Plano PR.5 , denominado "ORDENACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL P.R.I "SECTOR APD/21".

La Normativa aplicable a los solares edificables, así como la parcela mínima, edificabilidad, etc., viene definida en las Normas Urbanísticas particulares del Plan Parcial que se ejecuta. Los principales parámetros son:

- **SUPERFICIE DEL SECTOR** = 33'8420 Ha (según restitución de vuelo realizado y teniendo en cuenta la delimitación que marca el P.G.M.O. de Alicante tras la modificación puntual nº 10).

- **USO CARACTERISTICO** = Industrial, Grado 2.

- **USOS COMPATIBLES** = Terciario (Se podrá destinar a uso terciario, como máximo, el 35% de la totalidad de la superficie y del Aprovechamiento lucrativo del sector), Alojamiento Temporal (Hotelero) y Dotacional e Infraestructuras.

- **USOS INCOMPATIBLES** = Cualquiera de los citados anteriormente que no cumpla el artículo 164.2 del Capítulo 9º. Título 5º. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante.
- **ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO** = 1,00 m^2t/m^2s.

- **ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO** = 1,60 m^2t/m^2s.

- **OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA** = 80 %.

- **PARCELA MÍNIMA** = 2.000 m^2.

- **LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA** = 16 m.

- **ALTURA MÁXIMA** = 4 Plantas y 16 m.

- **AREA DE REPARTO** = DELIMITADA EN PROYECTO DE REPARCELACIÓN

- **SUPERFICIE ÁREA REPARTO** = 341.250 m²

- **SUPERFICIE A.R COMPUTABLE** = 341.250 – 2.935 (caminos públicos)= 338.315 m²

- **EDIFICABILIDAD** = 338.420 m²t.

- **APROVECHAMIENTO TIPO** = 338.420/338.315 = 1,000310362 m²t/m²s.

D) Cargas de Urbanización y Coeficiente de Canje.

Cumplimiento de los compromisos adquiridos por MERCACOMBUSTIBLE en el Convenio Urbanístico firmado con el Ayuntamiento de Alicante.

En el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Alicante y el Agente Urbanizador el día 29 de julio de 2004, se incluye en la Estipulación Segunda titulada "Compromisos del Urbanizador y plazos previstos para su ejecución", en el punto 1.2, el compromiso de "ejecución del vial de conexión del Sector con la carretera nacional N-330 de Madrid a Alicante y de la media rotonda recayente al Sector", así como a que los "costes de la urbanización del viario de conexión (...) no serán repercutibles a los propietarios del Sector que no formen parte del accionariado de MERCACOMBUSTIBLE, S.L."

Por lo tanto, y con el fin de cumplir dicho compromiso, en el Proyecto de Urbanización, estos gastos no repercutibles están valorados independientemente, y no están dentro de las cifras que se manejan para establecer el coeficiente de canje, ni en la futura cuenta de liquidación provisional. El resumen del presupuesto total del Proyecto de Urbanización del Sector APD/21, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante es el siguiente:

RESUMEN DEL PRESUPUESTO TOTAL PLAN PARCIAL SECTOR "APD 21"

	ACCESO SECTOR DESDE CARRET. OCAÑA	SECTOR "APD/21"	TOTAL
Presupuesto de Ejecución Material	441.122,57 €	9.538.745,56 €	9.979.868,13 €
Gastos Generales 13,00 %	57.345,93 €	1.240.036,92 €	1.297.382,85 €
Beneficio Industrial 6, 00 %	26.467,35 €	572.324,73 €	598.792,08 €

Importe de las Cargas de Urbanización repercutibles a los propietarios.

De acuerdo al artículo 67 de la LRAU[1] y a la estipulación segunda del Convenio suscrito entre MERCACOMBUSTIBLE S.L., y el Ayuntamiento de Alicante, las cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador, son las siguientes:

	CONCEPTO	IMPORTE
A	Presupuesto de Ejecución Material (sin conexión Ctra. Ocaña)	9.538.745,56 €
B	Gº Generales + Bº Industrial (19% s/A) (sin conexión Ctra. Ocaña)	1.812.361,65 €
C	Honorarios Profesionales (Técnicos y Jurídicos)	418.317,05 €
D	Gastos Notaría, Registro, Tasas, etc.	78.332,67 €
E	Gastos Financieros	111.213,94 €
F	Bº Urbanizador	1.311.523,81 €
	SUMA TOTAL	**13.270.494,68 €**

Las **cantidades referenciadas no incluyen el IVA correspondiente**, que habrá naturalmente de ser tenido en cu0enta para el señalamiento, en su caso, de las cuotas de urbanización, al tipo que esté vigente entonces. **Tampoco incluyen las indemnizaciones**

[1] PRI, PJE y Convenio, aprobados y firmados de acuerdo a la legislación anterior.

por destrucción de plantaciones, construcciones, extinción de derechos, etc, cuya cuantía se determinara con precisión en el Proyecto de Reparcelación.

El Coeficiente de Canje.

Procede ahora justificar y actualizar los valores y parámetros que deben utilizarse para el establecimiento del porcentaje objetivo que corresponde como retribución en suelo al Urbanizador. A tal efecto debe procederse a la valoración del suelo, por un lado, y, por otro lado, cuantificar los costes retribuibles y establecer los porcentajes de equivalencia.

El artículo 67.3 de la LRAU[2], establece que "con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación."

En el mismo sentido se expresaba la Proposición Jurídico- Económica, especificando que la estimación de los costes de la obra urbanizadora eran aproximados, "no sólo por razón de su propia naturaleza, sino también en atención a las posibles modificaciones que introduzcan los Servicios Técnicos Municipales de este Ayuntamiento al Proyecto de Urbanización".

Así que habrá de calcularse nuevamente el coeficiente de canje, debido a las modificaciones introducidas por los Servicios Técnicos Municipales y derivado de los nuevos cálculos del PRM y el PEC. Para el cálculo de la retribución, se parte de la suma total de conceptos retribuibles, es decir **13.270.494,68 €** (sin los costes de la conexión con la

[2] PRI, PJE y Proyecto de Urbanización, aprobados de acuerdo a la legislación anterior.

carretera de Ocaña), incrementado en el valor estimado del suelo bruto a razón de 35 €/m², (35 €/m² x 338.420 m² = 11.844.700 €), esto es, **25.115.194' 68 €.**

De acuerdo con todo lo anterior y al art. 71. 2 de la LRAU[3], se establece un porcentaje de **retribución del Urbanizador** del **52'84 %** del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación, correspondiendo, por ello, el **47'16 %** restante a los **propietarios**.

Estas cifras no incluyen ni el IVA, ni las indemnizaciones.

E) Conexiones del Sector: obtención de terrenos.

De la Homologación Sectorial Modificativa del Sector APD/ 21 del PGOU de Alicante, y más concretamente de la FICHA DE GESTIÓN, se derivan las siguientes condiciones:

(...) "**B.- Condiciones de integración y conexión del Sector.** Las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible el desarrollo de la Unidad de Ejecución Unitaria prevista en el Plan de Reforma Interior son:

- Deberá ejecutarse la conexión de la red viaria interna con la rotonda que prevé el Plan General de Alicante en la Carretera Nacional CN-330 a la altura del Barranco de las Ovejas.
- Igualmente deberá ejecutarse el acceso al sector por medio de puente que cruza el Barranco de la Ovejas." (...).

En el mismo documento, se describe la Unidad de Ejecución como:

"**UNIDAD DE EJECUCIÓN** = SECTOR APD/21 "AREA DEL TRANSPORTE" Y LOS TERRENOS NO INCLUIDOS EN EL MISMO PERO NECESARIOS PARA SU URBANIZACIÓN"

Sin embargo, tal y como recogemos en el punto anterior, la Unidad Reparcelable corresponderá a los terrenos comprendidos en el Sector APD/21, ajustada a los límites del Proyecto de Expropiación de la Autovía, y quedando fuera de ella los terrenos titularidad del

[3] PRI, PJE y Proyecto de Urbanización, aprobados de acuerdo a la legislación anterior.

Ministerio de Fomento afectos a su destino. Al tratarse de un suelo urbano, no existe excedente de aprovechamiento, y por lo tanto no hay propietarios externos al sector que tengan derecho a materializar su aprovechamiento dentro de este Sector, así lo contempla el Plan General, la posterior Homologación Sectorial Modificativa del Sector APD/ 21 del PGOU de Alicante, y el Programa de Reforma Interior que lo desarrolla.

Al no coincidir la Unidad de Ejecución, el límite del Sector y el Área Reparcelable, desde el primer momento del desarrollo del Sector se han dado **soluciones distintas** para las conexiones que se establecen en la Homologación aprobada definitivamente el 29 de abril de 2003:

1.- La conexión de la red viaria interna del Sector APD/21 con la rotonda que prevé el Plan General de Alicante en la Carretera Nacional CN-330 a la altura del Barranco de las Ovejas, se soluciona mediante acuerdo de Reparcelación Voluntaria entre "COLEBEGA, S.A." y "AUTO-DESGÜACES OTONIEL, S.L.", tal y como se le comunica al Ayuntamiento de Alicante en el escrito registrado en día 14 de diciembre de 2001, con número de registro de entrada 058950 (ANEXO Nº 9).

2.- En cuanto a la conexión a través de un Puente que cruza el Barranco de las Ovejas con la Unidad de Actuación 2, los terrenos se obtendrán mediante un **Proyecto de Expropiación por tasación conjunta a cargo del Sector**, de acuerdo al artículo 432.1 a) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y fundamentando la declaración de utilidad pública y del interés social en el artículo 109 de la Ley Urbanística Valenciana.

El valor total de los terrenos afectados por el Proyecto de Expropiación, será **repercutido** a los propietarios de terrenos en el Sector APD/21, en la **Cuenta de Liquidación Definitiva.**

El plazo para iniciar este Proyecto de Expropiación ante el Ayuntamiento de Alicante será de **cuatro meses a partir de la inscripción del presente Proyecto de Reparcelación** en el Registro de la Propiedad número 7 de Alicante.

Estas conexiones, así como la superficie afectada y la indicación del documento para la obtención de los terrenos, se grafía en el **nuevo plano nº 10 "Conexiones del Sector APD/21: Obtención de terrenos".**

1.8. Cesiones.

Las cesiones que contiene y constituyen el objeto de este Proyecto de Reparcelación son propias del régimen jurídico que para el suelo urbanizable se establece, y se concretan en aplicación de los parámetros del Plan de Reforma Interior del Sector APD/21, aprobado definitivamente, y de la legislación vigente en el momento de su aprobación. A tal efecto, el artículo 169.3 de la Ley Urbanística Valenciana regula:

"(...) 3. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan. (...)"

Así mismo, **el artículo 46 del Reglamento de Gestión** establece:

"(...) Cesiones obligatorias y aprovechamiento medio.

1. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados allevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo

para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.(...)

3. En suelo urbanizable programado las cesiones obligatorias y gratuitas se harán a favor del municipio o, en su caso, de la Entidad Urbanística actuante y serán las siguientes:

a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios(...)"

En este sentido, el artículo 23 de la Ley Urbanística Valenciana establece como uno de los objetivos imprescindibles y necesarios de los Programas de Actuación Integrada y un deber ineludible de los propietarios de suelo urbanizable, el de la obtención gratuita a favor de la administración de los suelos dotacionales públicos:

"(...) La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes:

*a) **Ceder gratuitamente y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas**, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento.(...)"*

1.9. Resultado de la comunicación del art. 166 de la LUV a los propietarios afectados por el Proyecto de Reparcelación del "Sector APD/21".

Uno de los cambios operados con la nueva legislación urbanística valenciana, es la comunicación a los propietarios afectados por el Proyecto de Reparcelación del **art. 166 de la LUV**, que establece textualmente:

Artículo 166. Deber de información a los propietarios afectados para posibilitar el ejercicio de sus derechos

1. Con carácter previo a la reparcelación de los terrenos, el Urbanizador comunicará fehaciente e individualmente a los propietarios la aprobación del Programa incorporando a dicha comunicación los siguientes contenidos:

a) Texto del contrato suscrito con la administración actuante.

b) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento, tales como dimensiones de parcela mínima, aprovechamiento subjetivo y superficie mínima de terreno requerida para obtener la adjudicación de finca de resultado independiente.

c) Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje aprobado.

d) Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en metálico; el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de dicha opción; la cuantía y contenido del aval o garantía a prestar por quien retribuya en dinero; debiendo emplazar a los propietarios para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo, sin prejuzgar el derecho del propietario a quien se solicitará la presentación de la documentación acreditativa de su derecho. Se hará indicación de que dichos importes serán revisados cuando sean determinados los importes definitivos correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j)

de esta Ley. Igualmente se hará constar la estimación preliminar de la repercusión unitaria de dichos gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda al interesado por construcciones y plantaciones invitando al propietario a que formule las alegaciones documentadas que tenga por conveniente.

e) Recordatorio a los propietarios del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas que afectan a las fincas de su propiedad, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso valorarlas.

2. La comunicación informará, cuanto menos a los propietarios de edificaciones consolidadas, de lo dispuesto en el Capítulo III del Título I de esta ley.

3. Esta comunicación y las ulteriores deberán ser practicadas con idénticas garantías de constancia y recepción que las establecidas para las notificaciones en la Legislación estatal sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

4. Sin perjuicio de la comunicación a que se refieren los apartados anteriores, la administración actuante notificará a los interesados el acuerdo de aprobación del Programa. La notificación informará a los propietarios del derecho que les asiste de recurrir en ulterior vía contenciosa tanto el Programa como los actos que se produzcan en aplicación del mismo en base a que el mismo no sea conforme a Derecho.

La opción que pueden ejercer los propietarios por la retribución en metálico, en la antigua LRAU debía ejercitarse por los propietarios que así lo desearan dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización (artículo 71.3 de la LRAU). Sin

embargo la LUV en el tercer párrafo del Art. 167 amplia dicho plazo a dos meses y establece lo siguiente:

> *"El propietario que opte por el pago en metálico deberá notificar su opción al urbanizador y al Ayuntamiento* ***mediante solicitud formalizada en documento público o mediante comparecencia administrativa****. Dispondrá para ello de un* ***plazo de dos meses*** *desde que reciba la comunicación regulada el artículo anterior o desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando éste no forme parte de la Alternativa Técnica,* ***y deberá cumplir las siguientes reglas:***
>
> a) *La solicitud se acompañará de garantía, real o financiera, bastante, que asegure el desembolso de la retribución.*
> b) *La garantía se prestará mediante los medios que libremente pacten los interesados y el urbanizador.*
> c) *Si el solicitante adquiere, en escritura pública y en beneficio del Urbanizador, la obligación de pagarle con desembolso previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra la liquidación de cuotas de urbanización, será bastante garantía la prestada hasta un importe equivalente al valor de los terrenos, sin urbanizar, que se dejan así de retribuir en especie. Las parcelas que se le adjudiquen quedarán afectas al pago de cuota de urbanización en proporción al importe no garantizado ante el Urbanizador. El importe garantizado ante éste podrá reducirse en el momento y medida en que sea suficiente para garantizar los pagos pendientes."*

De no contestar el requerimiento del Urbanizador antes señalado, se entenderá que los propietarios optan por la modalidad de retribución en parcelas.

Esta comunicación fue efectuada por "MERCACOMBUSTIBLE,S.L.", en calidad de Agente Urbanizador, mediante **correo certificado**, tanto a los propietarios de terrenos

afectados por la unidad reparcelable como otros posibles interesados, **con fecha 21 de noviembre de 2006,** actúo como requerimiento para que el propietario se pronunciase sobre la modalidad de retribución al Agente Urbanizador que elegía.

Dicha comunicación fue practicada con idénticas garantías de constancia y recepción que las establecidas para las notificaciones en la Legislación estatal sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, tal y como se acredita en el **DOCUMENTO VIII "ANEXOS", que incluye en el nº 1, "Acreditación de los certificados de la comunicación art. 166 LUV".**

Así mismo, se les comunicaba, la cuantía del aval o garantía a prestar por el propietario que optara por retribuir en metálico, **y que se establecía para cada uno de ellos, de forma individualizada, en un cuadro adjunto. El resultado a esta comunicación fue la siguiente:**

Propietario	Respuesta a la comunicación		
Nombre y apellidos o Razón Social	Forma de pago	Avales	Escrituras
"PLADEPRO, S.A"	En metálico	Si	Si
ENRIQUE GUILLÉN MARCO	En metálico	Si	Si
Fº. V. GUILLÉN MARCO	En metálico	Si	Si
ADELA GUILLÉN MARCO	En metálico	Si	Si
MINISTERIO DE FOMENTO	En terrenos por ausencia de respuesta	No	No
"ACEITUNAS CAZORLA, S.L."	En metálico	Si	Si
"PAULINO MARCO E HIJOS, S.L."	En metálico	Si	Si
ANTONIO GOMEZ CANO	En metálico	Si	Si
"COLEBEGA, S.A."	En metálico	Si	Si
OTONIEL MARTÍNEZ CASTILLO	En metálico	Si	Si

Se acredita en el **DOCUMENTO VIII "ANEXOS", que incluye en el nº 2, "Fotocopias de los avales y actas de manifestaciones presentadas por los propietarios"**

2.- Criterios de valoración.

2.1. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

La participación de los propietarios en las Unidades de Aprovechamiento fijadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, así como en el Plan de Reforma Interior del Sector "APD/21", cumple con los principios reguladores de la reparcelación, tanto con el artículo 170 de la LUV, como con el artículo 397 del ROGTU que establece que "el derecho de los propietarios será proporcional al Aprovechamiento Subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del Área Reparcelable, sin perjuicio del régimen jurídico propio de las áreas semiconsolidadas previsto en este Reglamento".

Se ha asignado a cada una de las fincas un valor concreto en unidades de aprovechamiento, lo que ha determinado el **coeficiente para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las fincas resultantes.**

Parcela inicial "A"

Extensión afectada por la actuación 3.079 m²

Porcentaje asignado: 0,910 %

Parcela inicial "B"

Extensión afectada por la actuación 13.557 m²

Porcentaje asignado: 4,013 %

Parcela inicial "C"

Extensión afectada por la actuación 1.984 m²

Porcentaje asignado: 0,0 %

Parcela inicial "D"

Extensión afectada por la actuación 1.949 m²

Porcentaje asignado: 0,576 %

Parcela inicial "E"

Extensión afectada por la actuación 12.602 m²

Porcentaje asignado: 3,725 %

Parcela inicial "F"

Extensión afectada por la actuación 1.854 m²

Porcentaje asignado: 0,548 %

Parcela inicial "G"

Extensión afectada por la actuación 1.596 m²

Porcentaje asignado: 0,472 %

Parcela inicial "H"

Extensión afectada por la actuación 5.627 m²

Porcentaje asignado: 1,663 %

Parcela inicial "I"

Extensión afectada por la actuación 951 m²

Porcentaje asignado: 0,0 %

Parcela inicial "J"

Extensión afectada por la actuación 35.907 m²

Porcentaje asignado: 10,613 %

Parcela inicial "K"

Extensión afectada por la actuación 9.933 m²

Porcentaje asignado: 2,936 %

Parcela inicial "L"

Extensión afectada por la actuación 16.191 m²

Porcentaje asignado: 4,786 %

Parcela inicial "M"

Extensión afectada por la actuación 48.506 m²

Porcentaje asignado: 14,338 %

Parcela inicial "N"

Extensión afectada por la actuación 47.875 m²

Porcentaje asignado: 14,151 %

Parcela inicial "O"

Extensión afectada por la actuación 20.721 m²

Porcentaje asignado: 6,125 %

Parcela inicial "P"

Extensión afectada por la actuación 118.898 m²

Porcentaje asignado: 35,144 %

Estos coeficientes también aparecen reflejados en el *"Cuadro resumen de superficies aportadas y coeficientes de reconocimiento de derechos"* del **DOCUMENTO II "RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS."**

Para **la definición y cuantificación de los derechos de los propietarios** en esta actuación, se tiene que tener en cuenta:

1.- El área de reparto abarca una superficie computable de 338.315 m², estableciéndose un Aprovechamiento Tipo de 1,000310362 m²t/m²s.

2.- Tanto el aprovechamiento objetivo como el subjetivo es de 338.420 m²t, coincidiendo ambos valores al tratarse de un suelo clasificado como urbano, de conformidad con lo regulado en el artículo 21.2 Ley Urbanística Valenciana.

3.- En el área reparcelable no existen terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, por lo que este Proyecto de Reparcelación no aplica el régimen jurídico propio de las áreas semiconsolidadas previsto tanto en la LUV, como en el ROGTU.

4.- Por último, se ha tenido en cuenta la voluntad de los propietarios de fincas con proindivisos de origen, rompiendo éstos y adjudicándoles parcela independiente.

2.2. Valoración de los terrenos aportados.

La valoración de los terrenos se ajusta a lo especificado en el Programa aprobado por el Ayuntamiento, con motivo de la selección del Agente Urbanizador, y que quedó fijado en **35 €/m² de suelo bruto.**

Las superficies de las fincas aportadas por cada propietario, así como el nombre de éste y el derecho que le corresponde, figuran en el apartado II "Relación de propietarios e

interesados y situaciones de las fincas aportadas", así como en los cuadros anexos a este Proyecto.

2.3. Criterios de valoración de las parcelas resultantes.

Las superficies adjudicadas se han valorado conforme a la edificabilidad permitida en las mismas.

Las parcelas a adjudicar a los propietarios tienen las mismas circunstancias, excepto la Parcela M-1, que no tiene el mismo uso, ni situación y grado de urbanización, por lo que se le hubiese podido aplicar un índice corrector o de ponderación al que se refiere el artículo 174 de la LUV y 407 del ROGTU, pero al optar por la adjudicación en proindiviso de dicha parcela entre todos los propietarios, de acuerdo al porcentaje de derechos de cada uno, se ha descartado dicha corrección.

En el resto de parcelas, no existiendo diferencias apreciables que mayoren o minoren el valor de unas parcelas adjudicadas respecto a otras, su valoración proviene del valor adoptado para el suelo bruto. Así los valores unitarios serían:

- el metro cuadrado de suelo bruto asciende a un total de 35 €/m²
- el coste de urbanización por metro cuadrado de techo es de 39'21 €/m²t
- el valor del metro cuadrado de techo neto sin urbanizar es de 35 €/m²t
- el valor del metro cuadrado de techo neto urbanizado será de 74'21 €/m² t.
- el valor unitario del suelo neto sin urbanizar el de 67,25 €/m²
- el valor unitario suelo neto urbanizado del 141,46 €/m².

Las **parcelas resultantes** están valoradas de acuerdo **al valor unitario del metro cuadrado de techo neto sin urbanizar** en el ámbito del Sector APD/21, que es de **35,00 €/m²t.**

Nº Parcela	Manzana	Nombre y apellidos o Razón Social	Valoración Parcela (€)
P.2.1	M-2	"COLEBEGA, S.A."	1.572.481
P.2.2	M-2	ENRIQUE GUILLÉN - ANA Mª PASTOR Fª. V. GUILLÉN - JULIA GONZÁLEZ	994.346
		ENRIQUE GUILLÉN MARCO Fª. V. GUILLÉN MARCO	
P.3	M-3	"COLEBEGA, S.A."	1.066.798
P.4.1	M-4	OTONIEL MARTÍNEZ CASTILLO ISABEL FUENTES ARENAS	539.867
P.4.2	M-4	"PAULINO MARCO E HIJOS, S.L."	811.501
P.2.3	M-2	ADELA GUILLÉN MARCO LUIS GONZÁLEZ	247.426
		ADELA GUILLÉN MARCO	
P.5.1	M-5	ADELA GUILLÉN MARCO LUIS GONZÁLEZ	249.781
P.5.2	M-5	"PLADEPRO, S.A"	936.166
P.6	M-6	"PLADEPRO, S.A"	893.549
P.7	M-7	"PLADEPRO, S.A"	1.268.143
P.8	M-8	"PLADEPRO, S.A"	1.262.021
P.9	M-9	"PLADEPRO, S.A"	1.313.215
P.5.3	M-5	ACEITUNAS CAZORLA, S.L"	134.544
		ANTONIO GÓMEZ CANO MARIANA MARTÍNEZ MONTESINOS	
P.1 (a y b)	M-1	TODOS LOS PROPIETARIOS EN PROINDIVISO	664.682
TOTALES			11.844.700

Por último, manifestar que de conformidad con el artículo 171 de la LUV y en referencia a los CAMINOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL, deberán entenderse sustituidos por las mayores cesiones producidas con cargo a esta Reparcelación, no produciendo adjudicación a favor de la administración, ya que la superficie de los bienes públicos preexistentes es inferior a la resultante de la ejecución del planeamiento. En efecto, la

superficie total de bienes de dominio público no adquiridos onerosamente preexistente asciende a 2.935 m², mientras que la resultante de la ejecución del plan asciende a 105.432 m². Así pues, en aplicación del apartado 2 del artículo 171 de la LUV, se deben entender sustituidas unas por otras y, por tanto, no producirán adjudicación de aprovechamiento subjetivo a la administración por tal titularidad.

2.4. Criterios de valoración de indemnizaciones.

2.4.1. Criterios generales.

En este apartado, se indican los criterios generales que se aplican a la valoración de las indemnizaciones pertinentes como consecuencia de la ejecución del planeamiento, así como la especificación de los criterios de valoración que se aplican a diversos bienes o derechos en concreto, dejando para el ***DOCUMENTO IV "Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o derruirse por la ejecución del plan"***, la cuantificación de los mismos en este caso concreto.

De acuerdo al Artículo 176 de la LUV, *"El Proyecto de Reparcelación contendrá la tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Las valoraciones de los edificios, plantaciones, instalaciones y derechos que deban extinguirse, destruirse o sean incompatibles con el Planeamiento urbanístico deberán ser objeto de justificación expresa que integrará el Proyecto de Reparcelación Forzosa. A tal fin, el Urbanizador podrá ser facultado para acceder a las propiedades privadas a los efectos de efectuar las pertinentes comprobaciones y mediciones sobre las fincas aportadas y los elementos que deban ser objeto de valoración."*

En la misma línea, el artículo 173 de la misma Ley, establece los "Criterios de valoración" de la siguiente forma:

"(...) 1. Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de esta Ley y la legislación estatal sobre valoraciones.

2. El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.

3. Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas."

Siguiendo esta legislación autonómica, los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse se han adecuado a lo dispuesto en la Ley 8/2007, de 8 de mayo, de suelo.

Las valoraciones que se realizan se referirán a plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse, y su valor se calculará con independencia del suelo y su importe ser satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

Se considerará, así mismo, las posibles servidumbres y cargas, los derechos de arrendamiento y cualquier otro que deban extinguirse, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, una vez aprobada la reparcelación.

La valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo o Civil que regulen la institución y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.4.2. Criterios específicos de valoración.

De acuerdo con los criterios generales expuestos en el apartado anterior, por referencia a la legislación estatal, a continuación se explican los criterios específicos relativos a la indemnización de bienes y derechos que hayan de destruirse o extinguirse como consecuencia de la ejecución del Plan.

a.- Plantaciones y explotaciones agrícolas.

Al no apreciar la existencia de plantaciones ni de explotaciones agrícolas, no se incluye valoración de las indemnizaciones dimanantes de su extinción.

b.- Instalaciones industriales y comerciales.

Al no apreciar la existencia de instalaciones industriales y comerciales, no se incluye valoración de las indemnizaciones dimanantes de su extinción.

c.- Edificaciones y construcciones.

El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral, en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

Los **criterios** que hemos aplicado son los del **Real decreto 1020/1993, del 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones** (normas 11 a 14, que se reproducen a continuación), para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

La determinación de la indemnización correspondiente a las construcciones y edificaciones se realiza con base en el ***valor de reposición,*** es decir, en lo que costaría en el momento presente construir una edificación de similares características a precios actuales, modulando mediante coeficientes la depreciación de la construcción a valorar en función de su edad, estado de conservación y otros que se consideren en función de la tipología y uso de la edificación.

El primer paso para calcular el valor de reposición es la determinar el **módulo básico de construcción** aplicable a la zona donde se encuentran las construcciones a indemnizar. El MBC según la ponencia de valores catastrales vigente en Alicante, determinan que es el **MBC_2,** valorado en la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril de 2005, en la cantidad de 600

€/m2. Esta cifra debe actualizarse a marzo de 2007, aplicándole la subida del IPC interanual, desde mayo de 2005.

Realizada la identificación del área económica homogénea de la construcción con su correspondiente MBC, el valor de las construcciones se obtendrá aplicando a dicho módulo básico el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría les corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones definido en la **norma 20**, que figura al final de las presentes normas.

El valor de reposición se obtiene multiplicando este MBC, ya corregido por el coeficiente de la norma 20, por los siguientes **coeficientes**:

- En primer lugar, en razón de la *antigüedad, Coeficiente H),* regulado en la norma 13 Decreto 1020/1993, en un procedimiento de depreciación logarítmica mediante una tabulación que permite la obtención de un coeficiente aplicable en función de los años trascurridos desde la construcción del edificio, su uso y la categoría y calidad construida.

- En segundo lugar, y para determinar la depreciación aplicable en razón de su *estado de conservación, Coeficiente I),* se sigue lo dispuesto en la norma 13 del Decreto 1020/1993 que permite la aplicación de varios coeficientes correctores en relación con la modulación de dicho estado de conservación.

Fórmula Norma 12 R.D. 1020/93

Valor de reposición = Coste actual x Coef H x Coef I

↓ ↓ ↓

MBC x Coef tipo Antigüedad Estado de conservación

Todos estos criterios de valoración, los establece el Real decreto 1020/1993, del 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, cuyo tenor literal reproducimos a continuación:

"Norma 11. Valor de las construcciones. Definiciones.

1. La asignación de un área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (MBC), definido en pesetas/metro cuadrado, al que se le aplicará el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponda, resultando un valor en pesetas/metro cuadrado para cada tipo de construcción.

2. El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del cuadro y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en la norma 13 siguiente que le fueran de aplicación.

3. Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

Norma. 12. Valoración de las construcciones.

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

2. Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere la norma 20 de este Real Decreto.

3. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una

valoración singularizada, utilizando el método valorativo que prevea la Ponencia de valores. En este caso no serán de aplicación los coeficientes del cuadro al que se refiere la norma 20.

Norma 13. Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

1. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coeficiente H). Antigüedad de la construcción.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = \left[1 - 1{,}5\frac{d}{u.c.100}\right]^t, \text{ donde } d = 1 - \frac{t-35}{350}$$

en la que:

***"u" (uso predominante del edificio),** adopta en la fórmula los siguientes valores:*

- *Uso 1°. Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.*
- *Uso 2°. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.*
- *Uso 3°. Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.*

Las Ponencias de valores podrán recoger cuantías distintas, aplicables a algunas modalidades de edificios singulares.

***"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes),** adopta en la fórmula los siguientes valores:*

- *Categorías 1 y 2: 1,20*
- *Categorías 3,4, 5 y 6: 1,00.*
- *Categoría 7, 8 y 9: 0,80.*

***"t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción rehabilitación integral),** adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:*

T	H								
Años Completos	Uso 1º			Uso 2º			Uso 3º		
	Categorías			Categorías			Categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-5	7-8-9
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,66	0,58	0,67	0,61	0,54
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90-más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la Ponencia de valores.

Dicha Ponencia podrá contemplar los casos de reformas que no puedan interpretarse como rehabilitación integral, a efectos de la aplicación de este coeficiente.

Asimismo, podrá incluir una relación de edificios a los que el mismo no sea de aplicación.

Coeficiente I). Estado de conservación.

- ***Normal** (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.*
- ***Regular** (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad):0,85.*
- ***Deficiente** (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.*
- ***Ruinoso** (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.*

Las construcciones de vallados, cercas o similares se valoran sin considerar el uso de la edificación o propiedad que delimitan, salvo que se consideren integradas en el conjunto global de la edificación a los efectos de Tasación.

Las construcciones provisionales o edificaciones modulares prefabricadas no se valoran como tales, estimando tan solo el coste de su desmontaje y traslado.

Todos los elementos a indemnizar en este Proyecto de Reparcelación, se describen y valoran en el DOCUMENTO IV "TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE POR LA EJECUCIÓN DEL PLAN", tanto en las fichas individualizadas por bien, como en el cuadro resumen adjunto de este documento.

d.- Servidumbres y cargas.

Respecto a los derechos y cargas de las fincas incluidas en el ámbito de actuación del presente proyecto, se aporta el certificado de dominios y cargas del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, dando así cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 177.b) de la LUV:

"1.El procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

b) 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 dominios y cargas."

En relación con el artículo 416.3 y 4 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística 67/2.006 de12 de mayo :

"3. De forma previa o simultanea al inicio de la información al público, el Urbanizador deberá acreditar la titularidad y situación de las fincas aportadas, mediante certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad. Igualmente, deberá acreditar haber solicitado al Registro de la Propiedad la práctica de la nota marginal que da cuenta del

inicio del expediente reparcelatorio, tal y como prevé la normativa hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística

4. Las certificaciones registrales de dominio y cargas deberán formar parte de la documentación expuesta al público y no podrán ser de fecha anterior a un mes respecto del momento en que tenga lugar la presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento."

d.1.- Incompatibles.

- **FINCA REGISTRAL Nº 127 (FINCA INICIAL "H")**

Titulares: ENRIQUE GUILLÉN MARCO, FRANCISCO-VICENTE GUILLÉN MARCO y ADELA GUILLÉN MARCO.

Descripción servidumbre: "Servidumbre de paso, mutua y recíproca, constituida en los términos que constan de la inscripción extensa, 2ª de la finca registral número 128."

Esta servidumbre se declara incompatible con la ordenación urbanística en el presente Proyecto de Reparecelación, solicitando expresamente su cancelación al amparo de lo dispuesto en el artículo 11.1 del Real Decreto 1093/1.993, de 4 de julio.

- **FINCA REGISTRAL Nº 9.382 (FINCA INICIAL "G")**

Titulares: ENRIQUE GUILLÉN MARCO Y ANA MARÍA PASTOR RODRÍGUEZ; FRANCISCO-VICENTE GUILLÉN MARCO Y JULIA GONZÁLEZ ALCÁNTARA ;ADELA GUILLÉN MARCO Y LUIS GONZÁLEZ SÁNCHEZ.

Descripción servidumbre: "Servidumbre de paso, mutua y recíproca, constituida en los términos que constan de la inscripción extensa, 2ª de la finca registral número 128.

Esta servidumbre se declara incompatible con la ordenación urbanística en el presente Proyecto de Reparecelación, solicitando expresamente su cancelación al amparo de lo dispuesto en el artículo 11.1 del Real Decreto 1093/1.993, de 4 de julio.

- **FINCA REGISTRAL Nº 47.392 (FINCA INICIAL "K")**

Titulares: "COLEBEGA, S.A."

Descripción servidumbre: "POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/55946, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 30/01/2007, TOMO: 2063, LIBRO: 1033, FOLIO: 166, Titulo COMPRAVENTA Asiento 801 Y Diario 22, Notario TOMAS MARIA DACAL VIDAL, N° de Protocolo 285/2006, Fecha de Documento 27/10/2006 , QUE PROCEDÍA DE LA FINCA N°: 1/52565, Asiento de Inscripción 4 con Fecha 03/02/2005, TOMO: 1898, LIBRO: 868, FOLIO: 55, Titulo SERVIDUMBRE Asiento 588 y Diario 17, Notario DALCAL VIDAL, TOMAS MARIA, N° de Protocolo 325/2004, Fecha de Documento 22/09/2004 : SERVIDUMBRE Servidumbre de paso para personas y vehículos a favor de la finca registral número 38.444."

Esta servidumbre se declara incompatible con la ordenación urbanística en el presente Proyecto de Reparecelación, solicitando expresamente su cancelación al amparo de lo dispuesto en el artículo 11.1 del Real Decreto 1093/1.993, de 4 de julio.

- **FINCA REGISTRAL Nº 3.088 (FINCA INICIAL "F")**

Titulares: ANTONIO GÓMEZ CANO Y MARIANA MARTÍNEZ MONTESINOS.

Descripción servidumbre: "Servidumbre de paso, mutua y recíproca, proveniente de la Finca Matriz de Procedencia, finca registral Nº 128, en su inscripción 2ª, de fecha 4 de mayo de 1966."

Esta servidumbre se declara incompatible con la ordenación urbanística en el presente Proyecto de Reparecelación, solicitando expresamente su cancelación al amparo de lo dispuesto en el artículo 11.1 del Real Decreto 1093/1.993, de 4 de julio.

- **FINCA REGISTRAL Nº 47.392 (FINCA INICIAL "K")**

Titular: "COLEBEGA, S.A."

Descripción de la carga: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA. N° 8205, CONDICION DE REVERSION a favor de DON VICENTE MARCO RUIZ, en caso de no construirse una unidad alimentaria en el plazo de 5 años a contar desde la licencia municipal de obras.- Establecida esta condición de reversión en la venta hecha por el Señor Marco a MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE ALICANTE, S.A., MERCALICANTE, S.A., en escritura otorgada en Alicante, el 19 de Noviembre de 1969 ante el que fue su Notario don Tomás Dacal Hernández.- Consta de la inscripción lo de la finca 8.205, al folio 189 del libro132, tomo 689 del archivo.-

Se solicita al Ayuntamiento de Alicante que acredite la extinción de la misma, puesto que se ya se ha construido la unidad alimentaria, y por lo tanto no cabría la reversión de los terrenos.

- **FINCA REGISTRAL Nº 54.651 (FINCA INICIAL "J")**

Titulares: FRANCISCO-VICENTE GUILLÉN MARCO Y JULIA GONZALEZ ALCANTARA
ENRIQUE GUILLÉN MARCO Y ANA-MARIA PASTOR RODRÍGUEZ
ADELA GUILLÉN MARCO Y LUIS GONZALEZ SANCHEZ
"PAULINO MARCO E HIJOS, S.L."

Descripción de la carga: Por procedencia de la finca nº 8.205: Condición de reversión a favor de D. Vicente Marco Ruiz, en caso de no constituirse una unidad alimentaria en el plazo de 5 años a contar desde la licencia municipal de obras.- Establecida esta condición de reversión en la venta hecha por el señor Marco a MERCALICANTE, S.A., en escritura otorgada en Alicante, el 19 de Noviembre de 1969 ante el que fue su Notario D. Tomás Dacal.

Se solicita al Ayuntamiento de Alicante que acredite la extinción de la misma, puesto que se ya se ha construido la unidad alimentaria, y por lo tanto no cabría la reversión de los terrenos.

d.1.- Compatibles.

- **FINCA REGISTRAL Nº 47.449 (FINCA INICIAL "L.1")**

Titular: OTONIEL MARTÍNEZ CASTILLO E ISABEL FUENTES ARENAS

Descripción de la carga: La descrita finca se halla afecta a la condición que consta de la inscripción 3ª, de fecha 31 de octubre de 1868, de la finca 864, al folio 208 del libro 13 de Alicante general, de entregar al Convento de Religiosas Agustinas de la Sangre de Cristo de Alicante, la cantidad de quinientos escudos de una sola vez, cuya entrega se verificará después de ocurrido el fallecimiento de Lugarda Martínez Vasallo, su madre Juana Vasallo y su hermana Adelaida, y no antes, debiendo entregar dicha cantidad el heredero o herederos

de su hermana Adelaida, en caso de que estos hubieren heredado bienes que hubieren pertenecido a Sor María Lutgarda Martínez, pues si no quedaren bienes de ésta a la defunción de la misma, de su señora madre y de su hermana Adelaida, se entenderá que no deben entregarse los quinientos escudos al referido Convento, y éste no podrá reclamarlos por ningún concepto.

La presente carga se traslada a la Finca de Resultado P.4.1 por no ser ésta incompatible con la actuación, no obstante se solicita la extinción de oficio de la misma por parte del Sr. Registrador de la Propiedad debido al transcurso del tiempo legal para la reclamación de un derecho real.

- **FINCA REGISTRAL Nº 47.451 (FINCA INICIAL "L.2")**

Titular: OTONIEL MARTÍNEZ CASTILLO E ISABEL FUENTES ARENAS

Descripción de la carga: La descrita finca se halla afecta a la condición que consta de la inscripción 3ª, de fecha 31 de octubre de 1868, de la finca 864, al folio 208 del libro 13 de Alicante general, de entregar al Convento de Religiosas Agustinas de la Sangre de Cristo de Alicante, la cantidad de quinientos escudos de una sola vez, cuya entrega se verificará después de ocurrido el fallecimiento de Lugarda Martínez Vasallo, su madre Juana Vasallo y su hermana Adelaida, y no antes, debiendo entregar dicha cantidad el heredero o herederos de su hermana Adelaida, en caso de que estos hubieren heredado bienes que hubieren pertenecido a Sor María Lutgarda Martínez, pues si no quedaren bienes de ésta a la defunción de la misma, de su señora madre y de su hermana Adelaida, se entenderá que no deben entregarse los quinientos escudos al referido Convento, y éste no podrá reclamarlos por ningún concepto.

La presente carga se traslada a la Finca de Resultado P.4.1 por no ser ésta incompatible con la actuación, no obstante se solicita la extinción de oficio de la

misma por parte del Sr. Registrador de la Propiedad debido al transcurso del tiempo legal para la reclamación de un derecho real.

- **FINCA REGISTRAL Nº 50.374 (FINCA INICIAL "P")**

Titular: "PLADEPRO, S.A."

Descripción de la carga: HIPOTECA a favor de Banco de Valencia, SA, en cuanto a la participación de la mercantil PLANIFICACION, DESARROLLO Y PROMOCION DE CASTE LLON , S .A. del **96' 65 enteros por ciento** de esta finca, para responder de ONCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS VEINTIUN EUROS CON SETENTA Y DOS CENTIMOS de principal; intereses ordinarios hasta un máximo de QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON NUEVE CENTIMOS; intereses de demora por un total de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTITRES EUROS CON TREINTA CENTIMOS; unas costas y gastos de ejecución hasta la suma de SETECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA CENTIMOS euros; con un valor de subasta de DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y UN CENTIMOS. Se fija como domicilio para requerimientos y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: CASTELLON DE LA PLANA, CARRETERA MORELLA, KM 2' 6. **Por plazo de amortización que finaliza** el. 5 de Diciembre de 2.012. **FORMALIZADA** en escritura autorizada por la Notario DON MARIA LOURDES FRIAS LLORENS, de CASTELLON, el día 15/11/06 y subsanada por otra autorizada el 12/02/2007 por la misma Notario. **CONSTITUIDA** en la inscripción 84, TOMO: 1.918, LIBRO: 888, FOLIO: 148, con fecha CINCO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL SIETE Y subsanada por la inscripción 9ª, TOMO: 1.918, LIBRO: 888, FOLIO: 150, con fecha DIECISEIS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL SIETE.

Esta carga se traslada a las fincas de resultado P.9, P.8 y P.7, habiendo sido notificado el beneficiario, "Banco de Valencia, S.A", en todo el procedimiento de exposición

pública y aprobación de este Proyecto de Reparcelación, y no alegando reparo ninguno a dicho traslado.

2.4.3. Indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

A.- Indemnización sustitutoria de adjudicación.

En el **artículo 172 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana**, en el que se recogen los criterios de definición de bienes y derechos, se determina lo siguiente:

> *"(...) 2. El Proyecto de Reparcelación propondrá la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio. Los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 174.6 de la presente Ley.*
>
> *No obstante, procederá la indemnización económica sustitutoria de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:*
>
> *a) Que su titular carezca de domicilio conocido y su derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de parcela independiente.*
>
> *b) Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.*

c) Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15% de la parcela mínima edificable.

De acuerdo con todo lo anteriormente expuesto, y dado que el porcentaje de **retribución del Urbanizador** es del **52'84 %** del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación, correspondiendo el **47'16 %** restante a los **propietarios**, esto supone que procederá la compensación económica sustitutoria para aquellos propietarios cuyo derecho sea inferior al 15 % de la parcela mínima establecida en el PRI en 2.000 m², una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, lo que equivaldría a una parcela inferior a 300 m².

No se da el caso en el presente Proyecto.

B.- Indemnizaciones por exceso o defecto de adjudicación.

Por otro lado, en el presente Proyecto de Repacelación se dan **los siguientes casos de exceso o defecto de adjudicación**, debido fundamentalmente a la configuración física de la parcelas, al **acuerdo de los propietarios afectados**, a la concentración de los derechos de los propietarios y queriendo en todo momento cumplir al máximo el criterio de la LUV de que la finca o fincas adjudicadas al propietario se formaran, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad.

- **Exceso de Adjudicación:**
  - **Parcela Resultante: P.5.3.** (Manzana nº5)
    Total superficie adjudicada: 2.000 m²/s
    Aprovechamiento adjudicado: 3.844 m²/t
    Propietarios proindiviso parcela resultante:
    Antonio Gómez Cano y Mariana Martínez Montesinos
    "Aceitunas Cazorla, S.L."
    Exceso de Aprovechamiento: 221 m²/t (115 m²/s)

- **Defecto de Adjudicación:**
  - **Parcela Resultante: P.4.2.** (Manzana nº4)
    Total superficie adjudicada: 12.063 m²/s
    Aprovechamiento adjudicado: 23.186 m²/t
    Propietario parcela resultante: "Paulino Marco e hijos, S.L."
    Exceso de Aprovechamiento: 221 m²/t (115 m²/s)

C.- Indemnización por constitución de servidumbres en parcela para los Centros de Transformación.

Dado que **la ubicación de los Centros de Transformación en las manzanas,** provienen del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del Plan de Reforma Interior Sector APD/21 del P.G.M.O. de Alicante, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el día 11 de agosto de 2006, y que una vez adjudicadas las distintas parcelas en el presente Proyecto de Reparcelación, estos Centros de Transformación afectan de distinta forma a los derechos de los propietarios, se ha decidido establecer una servidumbre para estos CT's, valorando la indemnización correspondiente.

Para la valoración de estas servidumbres se ha establecido la mitad del valor del suelo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 68 del Real Decreto 1346/1976 (Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976).

Todo ello queda reflejado en el *Cuadro Resumen "Compensación monetaria por situación Centros de Transformación en parcela", que se encuentra ubicado en el DOCUMENTO IV* "TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE POR LA EJECUCIÓN DEL

PLAN", por el **Cuadro Resumen "Indemnización por constitución de servidumbres para Centros de Transformación".**

También se ha establecido la servidumbre en cada una de las fichas de Fincas Resultantes afectadas, para su inscripción en el Registro.

3.- Criterios de adjudicación.

En la ubicación de las parcelas resultantes y la asignación a los adjudicatarios de los aprovechamientos dimanantes del Plan de Reforma Interior del Sector APD/21, **y con el fin de obtener el mayor consenso posible con los propietarios,** se ha seguido los siguientes criterios:

a) En primer lugar, la regularización urbanística de la configuración de las fincas.

b) La justa valoración de los bienes y derechos aportados

c) La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.

d) La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de los propietarios titulares de varias fincas aportadas.

e) Se reduce en lo posible las adjudicaciones en condominio, excepto en el caso excepcional de la adjudicación en proindiviso a todos los propietarios de la parcela final M-1 de acuerdo a sus respectivas cuotas de participación.

f) Se ha intentado que la finca o fincas adjudicadas al propietario, se formen con terrenos integrantes de su antigua propiedad.

g) Y por último, siempre que la regla anterior no ha podido ser aplicable en los casos de que las antiguas propiedades estaban situadas, total o parcialmente, en terrenos destinados por el Plan a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada, se ha procurado, subsidiariamente, que en la adjudicación se cumpliese el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada.

Estos criterios de adjudicación de parcelas finales a los propietarios, quedan definidos en el artículo 174 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y el artículo 406 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Sin embargo, y teniendo en cuenta los criterios marcados por la legislación vigente, prima el **principio de libertad de pactos.** Este principio se cita en el artículo 397.1 del ROGTU refiriéndose a los posibles pactos que puedan alcanzar los propietarios y el urbanizador. Se adjunta como ANEXO Nº 6, los planos de conformidad firmados por los propietarios sobre la adjudicación y situación de las fincas adjudicadas.

4.- Adjudicación de parcelas en proindiviso.

4.1. Adjudicación proindiviso de la parcela P.1.

La manzana M-1 está dividida en el PRI aprobado definitivamente, en una parcela discontinua de la siguiente forma:

- P.1a: Situada al Oeste, consta de 6.729 m² de suelo y un aprovechamiento de 6.729 m²/t.

- P.1b: También situada al Oeste, con 1.668 m² de suelo y un aprovechamiento de 1.668 m²/t.

Con la finalidad de que nadie resulte perjudicado al asignarle de forma exclusiva esta parcela resultante dado que tal adjudicación rompería la justa distribución de cargas y beneficios, pero tampoco perder la posibilidad de edificar en ella, se ha decidido adjudicarla en proindiviso entre todos los propietarios en función de su cuota de participación en los derechos del Sector, según el siguiente cuadro:

ADJUDICATARIO	PORCENTAJE ASIGNACIÓN PARCELA M-1 (P.1.1 y P.1.2)
"Pladepro, S.A."	50,205 %
Enrique y Fº Vicente Guillén Marco (gananciales)	7,707 %
Enrique y Fº Vicente Guillén Marco (privativo)	0,981 %
"Aceitunas Cazorla, S.L."	0,674 %
"Paulino Marco e Hijos, S.L."	7,072 %
Antonio Gómez Cano (gananciales)	0,641 %
"Colebega, S.A."	23,398 %
Otoniel Martínez Castillo (gananciales)	4,786 %
Adela Guillén Marco (gananciales)	3,854 %
Adela Guillén Marco (privativo)	0,682 %
TOTAL	100,000 %

Esta adjudicación en proindiviso, también queda reflejada en los planos de conformidad firmados por todos los propietarios (ANEXO Nº 6).

4.2. Adjudicación proindiviso de la parcela P.5.3.

Se ha adjudicado en **proindiviso la parcela P.5.3**. a los propietarios cuyo derecho no alcanza para adjudicarles parcela independiente, puesto que la parcela mínima edificable establecida en el PRI del Sector APD/21, es de 2.000 m².

No obstante, éstos podrán realizarse los requerimientos para la extinción del condominio que establecen tanto la Ley Urbanística Valenciana, como el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y que se reproducen literalmente en el punto siguiente de esta Memoria

Los **coeficientes de participación de los propietarios en el proindiviso de la PARCELA P.5.3 ,** son los siguientes:

ADJUDICATARIO	PORCENTAJE ASIGNACIÓN PROINDIVISO	ASIGNACION SUPERFICIE PROINDIVISO
"ACEITUNAS CAZORLA, S.L."	51,250 %	1.025 m²
ANTONIO GÓMEZ CANO	48,750 %	975 m²
TOTAL PARCELA P.4.3	**100,000%**	**2.000 m²**

4.3. Conformidad con la adjudicación y situación de las fincas resultantes de los propietarios de terrenos en el Sector.

Como ya adelantábamos en los criterios de adjudicación, se ha intentado obtener la conformidad de los propietarios en cuanto a la adjudicación y situación de las fincas de resultado adjudicadas a cada uno de ellos.

Fruto de estas reuniones, ha sido la firma de los planos adjuntos en el DOCUMENTO VIII "ANEXOS", como anexo nº 6, por parte de los propietarios que suponen el 100% de los derechos sobre el total del Sector.

PROPIETARIO	SUPERFICIE PARCELA INICIAL	PORCENTAJE DERECHOS SUPERFICIE NETA
PLADEPRO	169.852 m^2	50,205 %
HNOS. GUILLEN	29.824 m^2	8,816 %
ADELA GUILLEN	14.913 m^2	4,409 %
PAULINO MARCO	24.572 m^2	7,263%
COLEBEGA	79.160 m^2	23,398 %
OTONIEL MARTINEZ	16.191 m^2	4,786%
ANTONIO GÓMEZ CANO	1.854 m^2	0,548%
ACEITUNAS CAZORLA	1.949 m^2	0,576%
TOTAL	**338.315 m^2**	**100 %**

5.- Extinción de proindivisos de origen.

Según las comunicaciones recibidas por "Mecacombustible, S.L." como Agente Urbanizador y que se reproducen en este capítulo, y por expreso deseo de los condueños de origen, las parcelas y propietarios de la tabla siguiente, rompen su condominio, quedando sus derechos en la actuación como sigue:

ADELA GUILLÉN MARCO
FRANCISCO VICENTE GUILLÉN MARCO
ENRIQUE GUILLÉN MARCO
Artes Gráficas, 5.- Telef. 965103333
03008 ALICANTE

MERCACOMBUSTIBLE, S.L.
Bazán, 12-1º-A
ALICANTE.-

Alicante, 16/04/2007

Muy Srs. nuestros:

Como propietarios de las parcelas, nº de fincas registrales 44395 finca inicial B, 127 finca inicial H, 9382 finca inicial G y 54651 finca inicial J, que están en proindiviso en el APD-21, les solicitamos a la hora de la reparcelación que deshagan el proindiviso de 1/3 que corresponde a Dª ADELA GUILLEN MARCO.

Sin otro particular, atentamente.

Fdo. Adela Guillén Marco
D.N.I. 21315333Z

Fdo. Fco. Vicente Guillén Marco
D.N.I. 21343596X

Fdo. Enrique Guillén Marco.
D.N.I. 21385141V

Recibí
16/4/07.
MERCACOMBUSTIBLE, S.L.
C.I.F. B-53298725

ADELA GUILLÉN MARCO
FRANCISCO VICENTE GUILLÉN MARCO
ENRIQUE GUILLEN MARCO
PAULINO MARCO E HIJOS, S.L.
Artes Gráficas, 5.- Telef. 965103333
03008 ALICANTE

MERCACOMBUSTIBLE, S.L.
Bazán, 12-1º-A
ALICANTE.-

Alicante, 16/04/2007

Muy Srs. nuestros:

Como propietarios en proindiviso, los HERMANOS GUILLEN MARCO de 2/3 partes y PAULINO MARCO E HIJOS, S.L., del tercio restante de la parcela con número registral 54651 finca inicial J, les solicitamos a la hora de la reparcelación que deshagan el proindiviso.

Sin otro particular, atentamente.

Fdo. Adela Guillén Marco
D.N.I. 21315333Z

Fdo. Fco. Vicente Guillén Marco
D.N.I. 21343596X

Fdo. Enrique Guillén Marco.
D.N.I. 21385141V

Fdo. Vicente Marco Esclapes
D.N.I. 21336729C en nombre y representación de
PAULINO MARCO E HIJOS, S.L.
C.I.F. B03579877

Recibí
16/4/07
MERCACOMBUSTIBLE, S.L.
C.I.F. B-53206725

Extinción de condominios de origen

Finca Inicial	Nº Finca Registral	Propietario	% propiedad de parcela	Superficie dentro de la UE	% cuota de participación y de reconocimiento de derechos	Aprovechamiento urbanistico al que tiene derecho (1 uda=1 m^2t)	Superficie de suelo neto al que tiene derecho
B	44.395	**HNOS GUILLÉN MARCO**	100,00%	13.577 m^2	4,013%	13.581 udas	7.066 m^2
		Enrique y Fº Vicente Guillén Marco	66,67%	9.051 m^2	56,719%	9.051 udas	4.711 m^2
		Adela Guillén Marco	33,33%	4.526 m^2	28,360%	4.527 udas	2.355 m^2
G	9.382	**HNOS GUILLÉN MARCO**	100,00%	1.596 m^2	0,472%	1.596 udas	831 m^2
		Enrique y Fº Vicente Guillén Marco	66,67%	1.064 m^2	0,314%	1.064 udas	554 m^2
		Adela Guillén Marco	33,33%	532 m^2	0,157%	532 udas	277 m^2
H	127	**HNOS GUILLÉN MARCO**	100,00%	5.627 m^2	1,663%	5.629 udas	2.929 m^2
		Enrique y Fº Vicente Guillén Marco	66,67%	3.751 m^2	1,109%	3.752 udas	1.952 m^2
		Adela Guillén Marco	33,33%	1.876 m^2	0,554%	1.876 udas	976 m^2
J	54.651	**Total Finca J**	100,00%	35.907 m^2	10,613%	35.918 udas	18.687 m^2
		HNOS GUILLÉN MARCO	66,67%	23.937 m^2	7,075%	23.945 udas	12.458 m^2
		Fº Vicente Guillén Marco	44,44%	15.958 m^2	4,717%	15.963 udas	8.305 m^2
		Adela Guillén Marco	22,22%	7.979 m^2	2,359%	7.982 udas	4.153 m^2
		PAULINO MARCO E HIJOS, S.L.	33,34%	11.970 m^2	3,538%	11.973 udas	6.229 m^2

REPARTO DE DERECHOS DE ACUERDO A LA RUPTURA DE LOS CONDOMINIOS DE LOS HNOS. GUILLÉN ENTRE SÍ, Y ÉSTOS Y "PAULINO MARCO E HIJOS, S.L."

PLADEPRO
PLANIFICACIÓN, DESARROLLO, PROMOCIÓN
de Castellón, S.A.
C.I.F. A-12.480.486

MERCACOMBUSTIBLE S.L.
C/Bazán nº 12, 1º A
CP 03001 Alicante

Alicante, a 23 de Mayo de 2.007

Muy Srs. míos:

En relación con el Programa de Actuación Integrada del Sector "Área de Planeamiento Diferido 21" del PGOU de Alicante del que Uds. son Urbanizadores y a los efectos de la redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación, ponemos en su conocimiento lo siguiente:

1º- Que de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana a través del Proyecto de Reparcelación se pondrán extinguir los condominios existentes sobre las fincas aportadas y a tal fin en el proyecto se propondrán adjudicaciones en fincas independientes los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.

2º.- Que la parcela con Referencia Catastral 4869931YH1446H0001KF y Finca Registral 50374 pertenece a la mercantil PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE CASTELLON, S.A. (PLADEPRO) en cuanto a un 96,65% y el restante 3,35% a Don Ricardo Santamaría Mifsut, Don Lino Pina Vicent, Alpinos de Pinoso, S.C.V. y a Explotaciones Agrícolas Forestales, S.C.V..

3º.- Que en la escritura de compraventa de la citada finca autorizada el 6 de noviembre de 2.000 por el Notario de Alicante Don Augusto Perez-Coca Crespo, copia de la cual ya les remitimos, se pacto por todos los propietarios la forma de proceder a extinguir el condominio existente.

4º- Que conforme resulta de lo acordado y convenido en la citada escritura y los pactos en ella alcanzados, la parte de la citada finca incluida en el Sector APD 21 fue adjudicada en su totalidad a la mercantil PLADEPRO y como consecuencia de ello, todas las cargas y beneficios que se deriven de su desarrollo urbanístico corresponden, única y exclusivamente, a esa mercantil.

Por ello, y al amparo de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana, les indicamos que el Proyecto de Reparcelación del Sector "Área de Planeamiento Diferido 21" de Alicante que se redacte debe proceder a la extinción del condominio de la finca anteriormente referenciada en la forma acordada y convenida en la citada escritura entre todos los propietarios.

Conforme a ello, se deberá adjudicar de forma independiente a la mercantil PLADEPRO todos los derechos que resulten de la superficie de la finca incluida en el sector y el resto de la finca no incluida en el sector deberá adjudicarse al resto de los copropietarios de acuerdo con los pactos alcanzados y que se contienen en la citada escritura.

Sin otro particular, quedamos a su disposición para cualquier consulta o aclaración. Atentamente,

Fdo.Ricardo Guillen Polo
PLADEPRO, S.A.

Ctra. Morella, Km. [illegible] 12004 Castellón
Tel. 964 73 01 82. Fax 964 73 00 01. E-mail: [illegible] www.pladepro.com

[illegible]

Este último **condominio**, el de la **finca registral 50.374** correspondiente a la **finca inicial "P"**, tiene la particularidad de establecer en su Escritura de Compraventa (Escritura remitida por PLADEPRO, S.A., a este Agente Urbanizador), las normas a seguir en caso de ruptura del mismo, además de una identificación gráfica de cada una de las partes en las que se divide la finca.

Esta **extinción de condominios existentes,** cumple la legislación vigente, que a continuación reproducimos:

Artículo 174. Criterios de adjudicación

5. El acuerdo aprobatorio de la Reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, salvo oposición expresa de todos los afectados, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, en aplicación de los criterios y con los requisitos establecidos en las normas de Derecho Civil. A tal fin, el Proyecto propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de que cada copropietario sea titular. Idéntico tratamiento tendrán, si es posible, las respectivas cuotas indivisas de un condominio en el supuesto de que algunos de los condueños hubieran optado por retribuir al Urbanizador en metálico y otros en especie, mediante la cesión de parte de su derecho.

Artículo 408. Adjudicaciones en proindiviso y su extinción *(en referencia al artículo 174 de la Ley Urbanística Valenciana).*

1. Las adjudicaciones en proindiviso y la extinción de los condominios regulada en el artículo 174.5 de la Ley Urbanística Valenciana se sujetarán a las siguientes reglas:

a) *El Proyecto de Reparcelación podrá extinguir pro indivisos de origen salvo que todos los comuneros se opongan a ello durante la exposición al público del Proyecto.*

b) *Las adjudicaciones de parcela independiente a favor de condueños de origen sólo cabe si su derecho individual alcanza para ello. En caso contrario procede la adjudicación de un proindiviso o la compensación en dinero, en función del aprovechamiento subjetivo de los condóminos".* *(modificado por el Decreto 36/2007).*

6.- Extinción de condominios: Requerimientos.

Con el fin de que los propietarios a los que se les ha adjudicado parcela resultante en proindiviso, puedan extinguir el condominio, reproducimos literalmente la normativa respecto.

Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en el **artículo 174.6** literalmente regula: *"No adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial. Se entenderá que la adjudicación en proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados cuando dentro del periodo de exposición al público de la reparcelación, éstos no hayan formulado los requerimientos a que se refiere el apartado siguiente, sin perjuicio de lo que establece el punto 2 del artículo 170."*

Esta misma Ley, en el **artículo 174.7.**, establece lo siguiente:

"(...) 7. Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para

sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia."

En el mismo sentido los artículos 408 y 409 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

Artículo 408. Adjudicaciones en proindiviso y su extinción (en referencia al art. 174 de la LUV):

"1.- Las adjudicaciones en proindiviso y la extinción de los condominios regulada en el artículo 174.5 de la Ley Urbanística Valenciana).

a) *El Proyecto de Reparcelación podrá extinguir pro indivisos de origen salvo que todos los comuneros se opongan a ello durante la exposición al público del Proyecto.*

b) *Las adjudicaciones de parcela independiente a favor de los condueños de origen sólo cabe si su derecho individual alcanza para ello. En caso contrario, procede la adjudicación de un proindiviso o la compensación en dinero, en función del aprovechamiento subjetivo de los condóminos. (modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el*

Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, que además suprime el punto 2 de este artículo)

Artículo 409.- Requerimientos para la extinción de condominios (en referencia al artículo 174.7 de la LUV).

"1.- Durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, quienes resulten adjudicatarios en condominio podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el Proyecto por indemnizaciones en dinero.

2.- El requerimiento deberá cursarse mediante Acta notarial o mediante cualquier medio admitido en derecho que deje constancia de su recepción. El requirente habrá de ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en dinero, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. (modificado por el Decreto 36/2007)

3.- El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. La aportación de la referida garantía habrá de producirse en el plazo de quince días desde la terminación de los diez días referidos en el apartado anterior, siendo condición de eficacia de los indicados requerimientos.
A los efectos de acreditar tal circunstancia, se depositará ante el Ayuntamiento la garantía expedida a favor de quien deba recibir la compensación.

4.- (Punto suprimido por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)

5.- Si dentro del plazo de exposición al público del proyecto de reparcelación, alguno de los condueños efectúa requerimiento con el fin de proceder a la extinción del condominio, éste deberá realizarse a todos ellos. En caso contrario el requerimiento se entenderá por no efectuado. En aquellos supuestos en los que el requerido opte por pagar, la oferta se considerará realizada a todos los condueños. Para los casos en que se ejerciten requerimientos o contestaciones recíprocas, se preferirá:

a) El remitido la fecha anterior.

b) Si se hubiesen emitido en la misma fecha, tendrá preferencia aquél que ofrezca mayor precio de adquisición. (modificado por el Decreto 36/2007)

6.- Si el propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que acepta ser compensado en dinero." (modificado por el Decreto 36/2007).

Ministerio de Fomento afectos a su destino. Al tratarse de un suelo urbano, no existe excedente de aprovechamiento, y por lo tanto no hay propietarios externos al sector que tengan derecho a materializar su aprovechamiento dentro de este Sector, así lo contempla el Plan General, la posterior Homologación Sectorial Modificativa del Sector APD/ 21 del PGOU de Alicante, y el Programa de Reforma Interior que lo desarrolla.

Al no coincidir la Unidad de Ejecución, el límite del Sector y el Área Reparcelable, desde el primer momento del desarrollo del Sector se han dado **soluciones distintas** para las conexiones que se establecen en la Homologación aprobada definitivamente el 29 de abril de 2003:

1.- La conexión de la red viaria interna del Sector APD/21 con la rotonda que prevé el Plan General de Alicante en la Carretera Nacional CN-330 a la altura del Barranco de las Ovejas, se soluciona mediante acuerdo de Reparcelación Voluntaria entre "COLEBEGA, S.A." y "AUTO-DESGÜACES OTONIEL, S.L.", tal y como se le comunica al Ayuntamiento de Alicante en el escrito registrado en día 14 de diciembre de 2001, con número de registro de entrada 058950 (ANEXO Nº 9).

2.- En cuanto a la conexión a través de un Puente que cruza el Barranco de las Ovejas con la Unidad de Ejecución 2, los terrenos se obtendrán mediante un **Proyecto de Expropiación por tasación conjunta a cargo del Sector**, de acuerdo al artículo 432.1 a) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y fundamentando la declaración de utilidad pública y del interés social en el artículo 109 de la Ley Urbanística Valenciana.

El valor total de los terrenos afectados por el Proyecto de Expropiación, será **repercutido** a los propietarios de terrenos en el Sector APD/21, en la **Cuenta de Liquidación Definitiva.**

El plazo para iniciar este Proyecto de Expropiación ante el Ayuntamiento de Alicante será de **cuatro meses a partir de la inscripción del presente Proyecto de Reparcelación** en el Registro de la Propiedad número 7 de Alicante.

Así pues, se solicitó en el Ministerio de Fomento los planos que afectaban al ámbito del Sector APD/21, ajustando los lindes sur, este y oeste del área reparcelable al dominio público, resultado una **superficie total de 341.250 m2.**

La anterior descripción literal se recoge gráficamente en todos los planos del presente proyecto, diferenciando entre el límite del Sector, el límite del Área Reparcelable y el límite de la actuación."

- **Punto 2.- "Conexiones del Sector":**

Texto del Informe

El área reparcelable es coincidente con el sector, pero no abarca la totalidad de terrenos incluidos en la unidad de ejecución. El proyecto presentado no precisa el sistema de obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de las conexiones viarias del sector con la carretera de Ocaña y con la unidad de ejecución 2, ya urbanizada. Se deberá recoger por escrito en el proyecto de reparcelación del sector APD/21 el mecanismo de obtención de los suelos necesarios para su conexión".

Subsanación.-

De la Homologación Sectorial Modificativa del Sector APD/ 21 del PGOU de Alicante, y más concretamente de la FICHA DE GESTIÓN, se derivan las siguientes condiciones:

(...) "**B.- Condiciones de integración y conexión del Sector.** Las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible el desarrollo de la Unidad de Ejecución Unitaria prevista en el Plan de Reforma Interior son:

- Deberá ejecutarse la conexión de la red viaria interna con la rotonda que prevé el Plan General de Alicante en la Carretera Nacional CN-330 a la altura del Barranco de las Ovejas.
- Igualmente deberá ejecutarse el acceso al sector por medio de puente que cruza el Barranco de la Ovejas." (...).

En el mismo documento, se describe la Unidad de Ejecución como:

"**UNIDAD DE EJECUCIÓN** = SECTOR APD/21 "AREA DEL TRANSPORTE" Y LOS TERRENOS NO INCLUIDOS EN EL MISMO PERO NECESARIOS PARA SU URBANIZACIÓN"

Sin embargo, tal y como recogemos en el punto anterior, la Unidad Reparcelable corresponderá a los terrenos comprendidos en el Sector APD/21, ajustada a los límites del Proyecto de Expropiación de la Autovía, y quedando fuera de ella los terrenos titularidad del Ministerio de Fomento afectos a su destino. Al tratarse de un suelo urbano, no existe excedente de aprovechamiento, y por lo tanto no hay propietarios externos al sector que tengan derecho a materializar su aprovechamiento dentro de este Sector, así lo contempla el Plan General, la posterior Homologación Sectorial Modificativa del Sector APD/ 21 del PGOU de Alicante, y el Programa de Reforma Interior que lo desarrolla.

Al no coincidir la Unidad de Ejecución, el límite del Sector y el Área Reparcelable, desde el primer momento del desarrollo del Sector se han dado **soluciones distintas** para las conexiones que se establecen en la Homologación aprobada definitivamente el 29 de abril de 2003:

1.- La conexión de la red viaria interna del Sector APD/21 con la rotonda que prevé el Plan General de Alicante en la Carretera Nacional CN-330 a la altura del Barranco de las Ovejas, se soluciona mediante acuerdo de Reparcelación Voluntaria entre "COLEBEGA, S.A." y "AUTO-DESGÜACES OTONIEL, S.L.", tal y como se le comunica al Ayuntamiento de Alicante en el escrito registrado en día 14 de diciembre de 2001, con número de registro de entrada 058950 (ANEXO Nº 9).

2.- En cuanto a la conexión a través de un Puente que cruza el Barranco de las Ovejas con la Unidad de Ejecución 2, los terrenos se obtendrán mediante un **Proyecto de Expropiación por tasación conjunta a cargo del Sector**, de acuerdo al artículo 432.1 a) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y fundamentando la declaración de utilidad pública y del interés social en el artículo 109 de la Ley Urbanística Valenciana.

El valor total de los terrenos afectados por el Proyecto de Expropiación, será **repercutido** a los propietarios de terrenos en el Sector APD/21, en la **Cuenta de Liquidación Definitiva.**