

## CERTIFICADO

En fecha 27 de mayo de 2016 la Junta de Gobierno Local adoptó el acuerdo siguiente:

**“4º. PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL PRI DE LA U.E. “LA FONT”. INFORMACIÓN PÚBLICA PROYECTO REPARCELACIÓN FORZOSA: Modificaciones. Refª: URB/aop-424/2014.**

### ANTECEDENTES

1º. 1 de febrero de 2016. En el Programa de Actuación Integrada del PRI de la U.E. “La Font”, acuerdo de la Junta de Gobierno Local de someter a información pública el Proyecto de Reparcelación del ámbito del PAI La Font presentado por el urbanizador Faber Viam SA por un período de un mes.

Se le requiere al Urbanizador que, previa o simultáneamente al inicio de la información al público, debe completar la titularidad y situación de las fincas aportadas que aún no consten en el expediente, 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.

2º. 1 de marzo de 2016. RE nº. 2750 Escrito de Faber Viam SA, al que acompaña dos fichas descriptivas, en soportes papel y digital, que había omitido en el proyecto de reparcelación forzosa, que describen dos fincas resultantes de dos viarios públicos, calle El Verger y calle Tirant Lo Blanc, solicitando que se incorporen al proyecto de reparcelación que ha ordenado la Junta de Gobierno Local su información pública.

3º. 16 de mayo de 2016. Informe técnico de la Arquitecto municipal:  
*“...El urbanizador ha presentado en distintas ocasiones subsanaciones sobre las descripciones de varias fincas:*

*1-03-2016. Nueva descripción de las calles Tirant lo Blanc y El Verger (Calle 6)*

*4-03-2016. Nueva descripción de las Fincas inscritas erróneamente en el Registro de El Campello, para su nueva inscripción en el nº5 de Alicante.*

*3/15-03-2016. Nueva descripción de la Parcela 269. Manzana H.*

*16-03-2016. Nueva descripción de la Parcela 258. Manzana I.*

*1-04-2016. Nueva descripción de la Parcela 133. Manzana B.*

*14-04-2016. Nueva descripción de la Parcela 216. Manzana I.*

Con fecha **14-04-2016**, reg. nº4392, el urbanizador ha presentado **Proyecto de Reparcelación refundido** del PAI de la UE "La Font", incorporando todas las modificaciones citadas, a los efectos de la información pública del mismo.

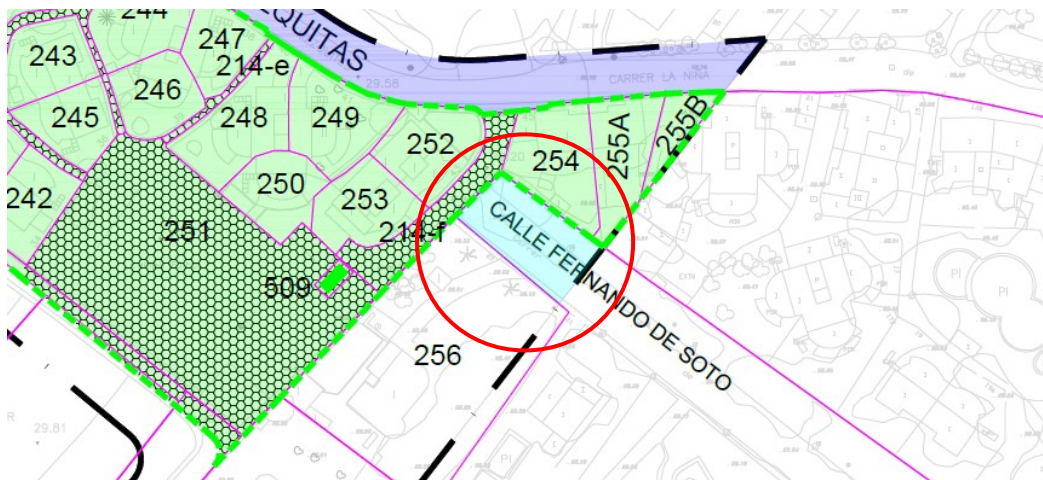
**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA: MEMORIA Y FICHAS CON DESCRIPCIÓN REGISTRAL**

El **área de reparto**, tiene una superficie de **384.645,91 m2** (ver pag. 12 de la Memoria), de la que:

- 334.156,99 m2 corresponde a parcelas privadas
- 50.488,92 m2 corresponde a viarios

Aunque el ámbito se mantiene como se aprobó en el PAI, se ha producido un ajuste de las superficies al existir un viario (prolongación de la C/Fernando de Soto de El Campello) que se había identificado como parcela privada en el PAI.



El criterio de reparto de cargas **para los propietarios de la UE, "La Font"**, se realiza en relación a lo dispuesto por el artículo 181.5 de la Ley 16/2005, **en directa proporción al aprovechamiento objetivo de cada parcela resultante**, (artículo 377.7 del Decreto 67/2006, 12 de mayo, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística -ROGTU-).

El **valor del aprovechamiento objetivo** obtenido por comparación con el mercado inmobiliario asciende a **44.717.891,81 €**:

ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE SUELO NETO	TECHO RESIDENCIAL TOTAL	TECHO TERCIARIO TOTAL	TECHO TOTAL	VALOR UNITARIO TECHO	VALOR TECHO (INCLUIDO EL DE CESIÓN MPAL)
	m2s	m2t	m2t	m2t	€/m2t	€
AIS	304959,43	91487,83	-		436,74	39.956.023,18 €
TER-1	29522,29	-	16237,26		293,27	4.761.868,62 €
	<b>334481,72</b>	<b>91487,83</b>	<b>16237,26</b>	<b>107725,09</b>		<b>44.717.891,81 €</b>

El **aprovechamiento tipo** del ámbito del PAI, "La Font", resulta ser **0,3195 m2t/m2s**, según el cálculo siguiente (hay una errata en la pag. 16 de la Memoria de la Reparcelación al cifrar el AT en 0,3193 m2t/m2s, pero no afecta al reparto de cargas en el cuadro de liquidación provisional):

SUPERFICIE SUELO VIARIO AFECTO A SU DESTINO (Sup. Total viarios - sup. Viaria pendiente de cesión)	47452,82	m2s
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,3195</b>	<b>m2t/m2s</b>

SUELO VIARIO PENDIENTE DE CESIÓN (VER INDEMNIZACIONES)	3036,10	m2s
--	---------	-----

El techo adjudicado no es "libre de cargas", si no pendiente del 5% del valor de lo no consolidado en virtud del **art. 108 de las NNUU del PG** (el aprovechamiento mínimo asignado al propietario será el 95% de la edificabilidad máxima. Para poder construir el 100%, se abonará el equivalente al 5% de la diferencia entre el aprovechamiento del PG de 1989 y el vigente, correspondiente al Ayuntamiento. Esa valoración se realiza en el momento de solicitar la licencia si se desea agotar la edificabilidad).

Se produce un aumento de las indemnizaciones de **4.531,14 €** (ver **pag. 27**) al pasar 775.943,92 € a 780.475,06 € (sin IVA). Dicho incremento corresponde al aumento de superficie de suelo afectado por viario en la parcela Nº72 del Proyecto de Reparcelación, propiedad de D. Vicente Planelles Sala, que ha pasado de **413,19 m2.** a **449,18 m2.**

El valor de suelo al efecto de indemnizaciones por ocupación para viario asciende a **125,90 €/m2s** conforme se aprobó en el PAI.

Las fichas individualizadas de las fincas iniciales transcriben literalmente la descripción registral actual, y las fichas de las fincas resultantes adaptan la descripción registral a la realidad, con los linderos referidos a propietarios y a la numeración que llevan las parcelas en la reparcelación. En el Proyecto de reparcelación que se apruebe definitivamente se deberá incluir además la referencia catastral de todas parcelas que forman los linderos.

#### **SEGUNDA: CARGAS Y CUADRO DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

Las cargas de nueva implantación ascienden a **780.475,06 € sin IVA (850.499,01 € IVA INCLUIDO)**, según el desglose siguiente:

### **1.- COSTES DE URBANIZACIÓN.**

Capítulo 01.- Movimiento de Tierras y Demoliciones	10.520,76 €
Capítulo 02.- Red de Saneamiento	0,00 €
Capítulo 03.- Pavimentación de Aceras y Calzadas	44.127,40 €
Capítulo 04.- Red de agua Potable	0,00 €
Capítulo 05.- Red de Alumbrado Público	0,00 €
Capítulo 06.- Red de Energía Eléctrica	0,00 €
Capítulo 07.- Red de Riego	133.992,52 €
Capítulo 08.- Señalización Horizontal y Vertical	916,31 €
Capítulo 09.- Gestión de Residuos	712,58 €
Capítulo 10.- Seguridad y Salud	7.946,46 €

<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>198.216,03 €</b>
13% Gastos Generales.....	25.768,08 €
6% Beneficio Industrial.....	11.892,96 €
Importe Total sin IVA	235.877,07 €
Mejora de Oferta, 4 %	-9435,08
<b>IMPORTE TOTAL SIN IVA</b>	<b>226.441,99 €</b>
21 % IVA	47.552,82 €
<b>EJECUCIÓN POR CONTRATA IVA INCLUIDO</b>	<b>273.994,81 €</b>

### **2.- COSTE DE INDEMNIZACIONES.**

Por obras de reposición	64.782,68 €
Por ocupación de suelo	382.245,00 €
Total Indemnizaciones	447.027,68 €
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>447.027,68 €</b>

### **3.- HONORARIOS DE PROYECTOS, NOTAS Y REGISTRO**

Parte Proporcional de Honorarios de Proyectos, Notas y Registro sobre el Importe Total de Honorarios del PAI ( 5,22348971 % s/ 437.593,24 € )	22.857,64 €
21 % IVA	4.800,10 €
<b>IMPORTE TOTAL CON IVA</b>	<b>27.657,74 €</b>

### **4.- GASTOS DE ESTRUCTURA**

Costes de Gestión ( 9 % )	63.110,81 €
21 % IVA	13.253,27 €
<b>IMPORTE TOTAL CON IVA</b>	<b>76.364,08 €</b>

### **5.- BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR**

Beneficio Empresarial del Urbanizador ( 3 % )	21.036,94 €
21 % IVA	4.417,76 €
<b>IMPORTE TOTAL CON IVA</b>	<b>25.454,70 €</b>

### **RESUMEN TOTAL DE CARGAS ( SIN IVA )**

Costes de Urbanización	226.441,99 €
Coste de Indemnizaciones	447.027,68 €
Honorarios de Proyectos, Notas y Registro	22.857,64 €
Gastos de Estructura	63.110,81 €
Beneficio Empresarial del Urbanizador	21.036,94 €

<b>TOTAL CARGAS ( SIN IVA )</b>	<b>780.475,06 €</b>
---------------------------------	---------------------

### **RESUMEN TOTAL DE CARGAS ( CON IVA )**

Costes de Urbanización	273.994,81 €
Coste de Indemnizaciones	447.027,68 €
Honorarios de Proyectos , Notas y Registro	27.657,74 €
Gastos de Estructura	76.364,08 €
Beneficio Empresarial del Urbanizador	25.454,70 €

<b>TOTAL CARGAS ( CON IVA )</b>	<b>850.499,01 €</b>
---------------------------------	---------------------

Dichas cargas repartidas quedan reflejadas en el cuadro de liquidación provisional incluido en el **Texto refundido con las modificaciones de fichas iniciales/resultantes** presentado el 14 de abril de 2016.

### **TERCERA: PLANOS**

*Los planos de fincas iniciales incluyen la totalidad de las parcelas actuales, incluso la parte afectada por viario y que es objeto de cesión e indemnización. También contienen todas las parcelas con transformadores en la actualidad, y cualquier otra instalación que ocupa una parcela, y su titularidad.*

*Los planos de fincas resultantes incluyen, además de las parcelas privadas una vez descontadas las superficies de cesión, todos los transformadores existentes y previstos en el proyecto de urbanización, y que afectan a la superficie y derechos de las parcelas resultantes.*

### **CONCLUSIONES**

*El proyecto presentado se considera completo y correcto para someterlo a información pública”.*

4º. 16 de mayo de 2016: Informe del Jefe del Servicio de Urbanismo, conformado por el Concejal delegado, en el que se propone “conceder un plazo de audiencia de 15 días a los titulares registrales afectados por las modificaciones del Proyecto de Reparcelación forzosa del PRI de la UE “La Font” que ha comunicado al Ayuntamiento el Urbanizador Faber Viam SA en fecha 14-04-2016, reg. nº4392; modificaciones del proyecto de reparcelación sobre la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 1 de febrero de 2016 acordó someterlo a información pública”.

## **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

PRIMERA: Legislación aplicable:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP).
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- Decreto 67/2.006 Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

SEGUNDA: El procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa está previsto en el artº 177 de la Ley 16/2005 y el trámite de exposición pública se precisa en el artº 416 del D 67/2006, estableciendo las siguientes reglas:

...

Procederá en su caso, sin necesidad de nueva información pública, la correspondiente audiencia por plazo de 15 días a los titulares

registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

**TERCERA:** Se dan por reproducidas las consideraciones jurídicas el acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 1 de febrero de 2016, de someter a información pública el proyecto de reparcelación forzosa.

**CUARTA:** Competencia: Alcaldía-Presidencia delegada en la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL mediante Decreto 2.015/1572 de 6/07/2015. (BOP. Nº 135 de 16/07).

### **ACUERDO**

**PRIMERO:** Conceder un plazo de audiencia de 15 días a los titulares registrales afectados por las modificaciones del Proyecto de Reparcelación forzosa del PRI de la UE “La Font” que ha comunicado al Ayuntamiento el Urbanizador Faber Viam SA en fecha 14-04-2016, reg. nº4392; modificaciones del proyecto de reparcelación sobre la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 1 de febrero de 2016 acordó someterlo a información pública.

**SEGUNDO:** Las indicadas modificaciones -diligenciadas por Secretaría General- [NOTA: Código seguro de verificación 5KQZKL7LPHR7PHSSS6WHN5GHS] estarán a disposición de todos los interesados durante la fase de información pública del proyecto de reparcelación.

**TERCERO:** Notificar este acuerdo a los propietarios afectados por las modificaciones y al Urbanizador mercantil Faber Viam S.A.”

Expedido la presente con la salvedad del artículo 206 del RD 2568/1986 de 28 de noviembre respecto a la reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Secretario

VºBº Alcalde

Documento firmado electrónicamente (Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica y Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos).