

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN
de los terrenos necesarios con destino de gestión
para el acceso a las playas Varadero, Estudiantes y Vin Vig

AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA

Junio 2015

ALBERTO AGUILERA ZAMORA - Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras

MARIA TERESA LLORET CONGOST – Técnico de Gestión Urbanística



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

I. Descripción del expediente y del ámbito	2
1. Antecedentes y objeto del expediente	2
2. Situación actual, descripción del ámbito, clasificación y calificación del suelo	3
II. Propiedades.	4
3. Estructura de la propiedad del suelo.	4
4. Documentación registral.	7
III. Memoria Justificativa.	8
5. Legislación aplicable.	8
6. Interesados en el expediente.	8
7. Sobre la utilidad pública o interés social.	8
8. Momento al que debe entenderse referida la valoración.	8
9. Criterios generales de valoración y metodología.	8
10. Sobre satisfacción del justiprecio en especie.	9
IV. Hojas de justiprecio.	11
11. Hojas de justiprecio.	11
planos	16
1. Situación y emplazamiento.	
2. Terrenos objeto de la Expropiación urbanización Almadraba	
3. Ordenación en el Plan General.	
4. Proyecto expropiación Paseo Marítimo.	
5. Configuración real de la parcela objeto de expropiación parcial.	
6. Fincas resultantes de la expropiación.	



EXPROPIACIÓN de los terrenos necesarios pendientes de gestión en el acceso a las playas Varadero, Estudiantes y Tío Roig

I. Descripción del expediente y del ámbito

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL EXPEDIENTE

Los terrenos que son objeto de expropiación se ubican en el vigente Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del TI-8 y constituyen los únicos terrenos que quedarían pendientes de gestionar en el acceso a las playas Varadero, Estudiantes i Tío Roig y que se plasman en el plano número 1 de este proyecto.

- Dichos terrenos, en el anterior PGOU, formaban parte del antiguo Sector Alcocó. En él, en los años 80, este Ayuntamiento tramitó proyecto de expropiación para la urbanización del viario de la Almadra que incluía el viario de acceso a las mencionadas playas, tal y como se desprende del plano número 2.
Sin embargo, este proyecto expropiatorio finalizó sin culminar por completo su objeto, quedando pendiente de gestión la parcela número 7, sensiblemente coincidente con la finca que constituye el objeto del presente expediente.
- La necesidad de culminar estos terrenos siempre ha estado latente y prueba de ello es el acuerdo municipal de Pleno de 5 de septiembre de 1996 mediante el que se aprueba el documento técnico del Proyecto de acceso a las playas Varadero, Estudiantes i Tío Roig, redactado por los servicios técnicos municipales. No obstante, dicho proyecto nunca se ejecutó.

Por otro lado, el vigente PGOU modifica la alineación de la parcela SID que se fijó en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó aprobado por el Pleno de 6 de mayo de 1993, provocando la aparición de un resto con la misma calificación y que tendría que gestionarse para que dicha parcela estuviera completa. La superficie aparecida como dotación pública SID se plasma en el plano número 4.

En conclusión, el presente expediente de expropiación se redacta con objeto de obtener los terrenos necesarios para culminar la gestión de las siguientes dotaciones públicas de la red secundaria ubicadas en el ámbito del TI-8:

- **viario** de acceso a las playas Varadero, Estudiantes i Tío Roig
- dotación pública destinada a aparcamientos (**SAV**)
- resto de parcela calificado como dotación pública destinada a infraestructuras (**SID**).

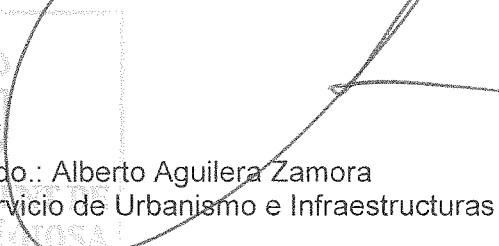


2. SITUACIÓN ACTUAL. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO



El Plan General de Ordenación Urbana vigente clasifica los terrenos objeto de expropiación como SUELO URBANO, y los califica como vial público, dotación pública de la red secundaria destinada a Infraestructuras (SID) y dotación pública de la red secundaria destinada a aparcamientos (SAV). Se encuadra dentro del suelo urbano sin que su gestión le corresponda a ningún área de reparto concreta, sino que la propia parcela constituye propiamente área de reparto, asignándole un aprovechamiento tipo igual al promedio del área de ordenación en que se encuentra, de acuerdo con el artículo 97 de las normas urbanísticas del PGOU vigente.

La ordenación de estos suelos se plasma en el plano número 3 del presente expediente.


En Villajoyosa a 30 de junio de 2015



Fdo.: Alberto Aguilera Zamora
Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras



Fdo.: María Teresa Lloret Congost
Técnico de Gestión Urbanística Municipal



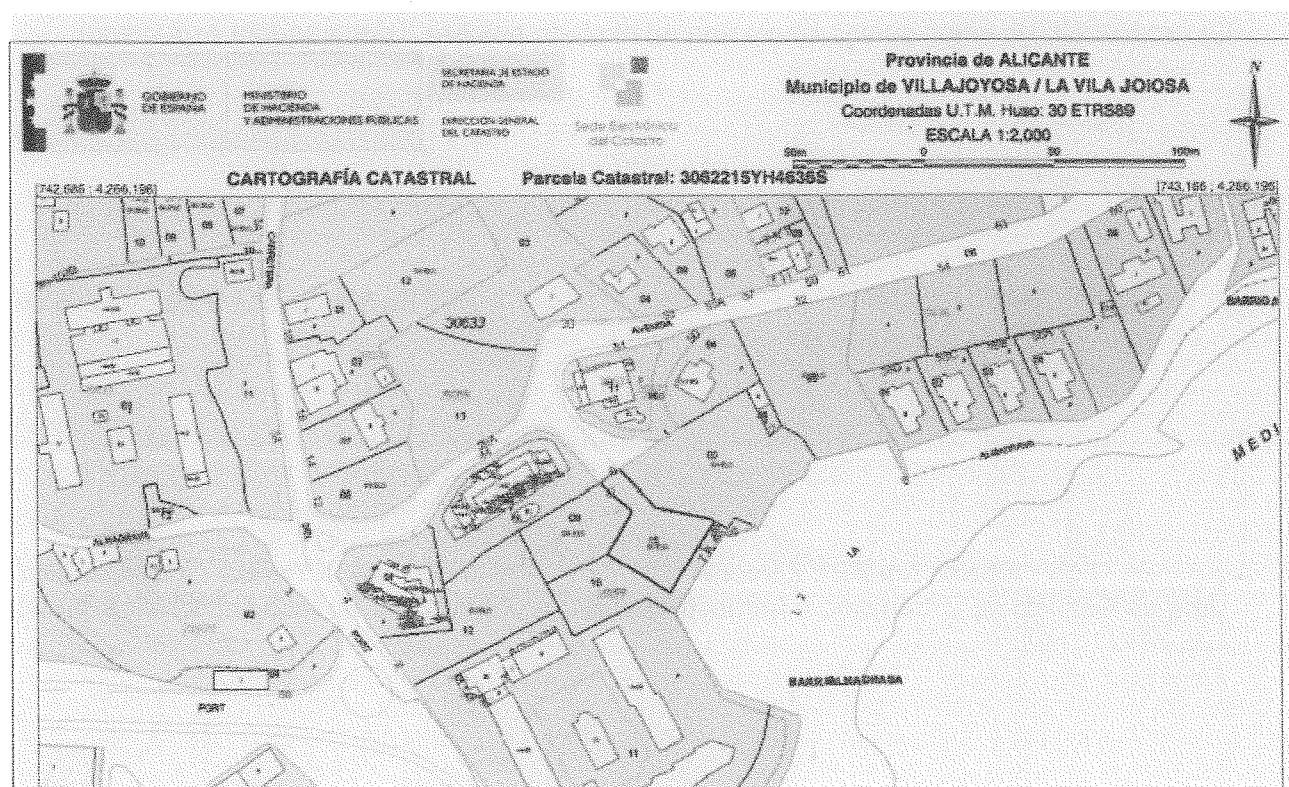


II. Propiedades.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

UNO. CATASTRO

Del examen del plano catastral obtenido a través de la Oficina Virtual del Catastro de Alicante se desprende que, la parcela que es objeto de expropiación coincide sensiblemente con la parcela catastral 3062215YH4636S que se plasma a continuación:



Y se especifica que coincide sensiblemente en tanto que parte de dichos terrenos ya son o bien propiedad municipal o de la Generalitat Valenciana pero que, por error, constan a nombre de la mercantil BARTROM S.A.U.

En este sentido consta en los archivos administrativos reclamación efectuada por la mercantil BARTROM S.A.U. en la Gerencia Territorial del Catastro de Alicante de fecha 10 de febrero de 2015 a los efectos de delimitar las superficies que son propiamente de la citada mercantil y las que son efectivamente de este Ayuntamiento y de la Generalitat Valenciana.

La titularidad catastral de la parcela objeto de expropiación le corresponde a la mercantil BARTROM S.A.U. según certificación descriptiva y gráfica obtenida por este Ayuntamiento en fecha 24 de abril de 2015 y que se transcribe a continuación:



GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sede Electrónica del Catastro	
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LA VILLAJYOYA DE ALICANTE Fecha de emisión: Viernes, 24 de Abril de 2015 Finalidad:			
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 3062215YH4636S0001IE			
DATOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN: AV ALMADRAYA LA 50[A] Suelo 03570 VILLAJYOYA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)			
USO SOCIAL PROMUEVE: Suelo sin edif.		USO SOCIAL CONSTRUYENDO: Sin construcción	
VALORANTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000		VALORANTE DE PARTICIPACIÓN: --	
VALOR SUBJETIVO: 358.357,43	VALOR CONVENIENCIAL: 0,00	VALOR CATASTRAL: 358.357,43	AÑO VALOR: 2015
DATOS DE TITULARIDAD			
ASOCIACIÓN Y REPRESENTACIÓN SOCIAL: BARTROM SA UNIPERSONAL		NIF: A26568723	
DOMICILIO SOCIAL: CH DEL PUERTO 18 VILLAJYOYA-VILA JOIOSA L 03570 VILLAJYOYA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)			
POSESIÓN: 100,00% de Propiedad			
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE			
SITUACIÓN: AV ALMADRAYA LA 50[A] VILLAJYOYA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)			
USO SOCIAL CONSTRUYENDO: --	USO SOCIAL SIN EDIFICIO: 946	TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar	

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de VILLAJYOYA / LA VILA JOIOSA Provincia de ALICANTE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

742.965 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ESTRERO
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcción
 --- Muebles y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

DOS. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Según nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Villajoyosa de fecha 20 de abril de 2015, la finca registral afectada tiene los siguientes datos:

Parcela 1	Finca registral número:	9.910
	Propietario:	BARTROM S.A.U.
	Superficie:	234 m2s

TRES. DISCREPANCIAS REALIDAD- CATASTRO-REGISTRO PROPIEDAD.

De la nota simple extraída del Registro de la Propiedad se deduce claramente el error en su descripción.

La descripción que aparece en los libros del Registro es la siguiente:



"...RUSTICA. Suerte de tierra regadía, plantada en parte de olivos y algarrobos, conocida con el nombre de la Almadraba, situada en término de La Vila Joiosa, partida de Barberes y Alcocó, con una superficie de doscientos treinta y cuatro metros cuadrados.- LINDA: Norte, con tierras y monte o llano del Alcocó propiedad de don Luis Soler y hermanos; Sur, la playa; Este, camino y monte; y Oeste, con la porción segregada..."

De la descripción trascrita se deduce que la totalidad de la finca se encuentra ubicada entre el camino de bajada a las playas Varadero, Estudiantes i Tío Roig, conocido como camino "de les Oliveretes" y los terrenos gestionados en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó.

La superficie que aparece descrita en la nota simple informativa no coincide con la medición real de la parcela que se efectúa en virtud de este proyecto.

Así, la finca a expropiar tiene **según reciente medición setecientos setenta y tres metros cuadrados con seis decímetros cuadrados (773'06 m2s)**, frente a los doscientos treinta y cuatro metros cuadrados (234 m2s) que aparecen en la nota simple.

La superficie real de **773'06 m2s** resulta de sumar los **577'06 metros cuadrados** calificados como vial, SID y SAV que aparecen detallados en el **plano número 4** del presente proyecto y que constituyen los terrenos objeto de la presente expropiación y **196 metros cuadrados** que fueron objeto de cesión en virtud del Convenio suscrito por este Ayuntamiento y la mercantil BARTROM S.A.U. en fecha 26 de febrero de 2004, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 23 de julio de 2004, con ocasión de la tramitación del expediente de adquisición de terrenos para la ejecución del proyecto de rehabilitación del borde marítimo de las playas Varadero, Estudiantes, i Tío Roig, y que hasta la fecha no ha sido objeto de inscripción registral.

Por tanto, la descripción correcta que debería aparecer en los libros del Registro de la Propiedad respecto a la finca registral número 9.910, y cuya rectificación se realiza a través de este proyecto de expropiación, sería la siguiente:

"...RUSTICA. Suerte de tierra regadía, plantada en parte de olivos y algarrobos, conocida con el nombre de la Almadraba, situada en término de La Vila Joiosa, partida de Barberes y Alcocó, con una superficie de setecientos setenta y tres metros cuadrados con seis decímetros cuadrados.- LINDA: Norte, Ayuntamiento, (viario municipal de acceso a la playas Varadero Estudiantes y tío Roig) y Generalitat Valenciana, Conselleria d'economia i hisenda (dotación pública SID); Sur, la playa; Este, camino y monte; y Oeste, límite del proyecto de reparcelación del Sector Alcocó...."

Las rectificaciones de la finca objeto de expropiación se refleja en la Hoja de Aprecio que más adelante se incorporan al presente expediente.

No obstante, cabe advertir que catastralmente deberían aparecer únicamente 577'06 metros cuadrados, dado que los 196 metros cuadrados derivados del Convenio de cesión ya son de titularidad municipal aunque no se haya reflejado en el Registro de la Propiedad, cuestión esta que se encuentra en tramitación a través de otro expediente administrativo.



4. DOCUMENTACIÓN REGISTRAL.

Se adjunta nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Villajoyosa de 20 de abril de 2015 respecto a la finca afectada, la finca 9.910.



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA VILA JOIOSA NÚMERO 2
JOSÉ MANRESA GARCÍA. NIF 74.155.239-F

MG

Fecha: veinte de abril del año dos mil quince

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VILLAJLOYOSA DNI/NIF: P0313900C

Interés legítimo alegado: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Tomo: 750 Libro: 294 Folio: 198 Inscripción: 3 Fecha: 11/04/1989, finca de La Vila Joiosa nº: 9910.
IDUFIR: 03016000233109.

DESCRIPCIÓN

RÚSTICA.- Suerte de tierra regadía, plantada en parte de olivos y algarrobos, conocida con el nombre de la Almadraba, situada en término de La Vila Joiosa, partida de Barberes y Alcocó, con una SUPERFICIE de doscientos treinta y cuatro metros cuadrados.- LINDA: Norte, con tierras y monte o llano del Alcocó propiedad de don Luis Soler Soler y hermanos; Sur, la playa; Este, camino y monte; y Oeste, con la porción segregada.-

TITULARIDAD

BARTROM SA, con C.I.F. número A28560723, en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.
- Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en La Vila Joiosa, el 24/05/1988, ante su Notario Don JOSÉ MARIA SUAREZ SANCHEZ VENTURA.
- Inscripción 3ª. En la fecha once de Abril del año mil novecientos ochenta y nueve.

CARGAS VIGENTES

- AFEECIÓN: Al margen de la inscripción/anotación 4, aparece extendida nota de fecha 31/01/13, según la cual:
Queda afecto a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- AFEECIÓN: Al margen de la inscripción/anotación 5, aparece extendida nota de fecha 07/08/14, según la cual:
Queda afecto a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

SIN MÁS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

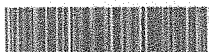
NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MÁS ASIENTOS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos





III. Memoria Justificativa.

5. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Deben considerarse la legislación general de expropiación forzosa, el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de , y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

6. INTERESADOS EN EL EXPEDIENTE.

Como interesados en el presente expediente hay que considerar a los siguientes:

- Finca Registral 9.910: BARTROM S.A.U.

7. SOBRE LA UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

La aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, conforme su ordenación reguladora, conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación (art. 29.2 del R.D. 2/2008, de 20 de , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

En el presente caso el ámbito de la expropiación se corresponde con el suelo dotacional de la Red Secundaria, calificado como **viario**, **SID (Infraestructuras)** y **SAV (aparcamiento)** contenido en el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado por la Consellería competente en Urbanismo el 7 de abril de 1999 (Publicación en el B.O.P. de fecha 30 de julio de 1999).

En consecuencia, resulta implícita la utilidad pública necesaria para la tramitación y aprobación del presente expediente de expropiación, sin necesidad de expediente previo alguno.

8. MOMENTO AL QUE DEBE ENTENDERSE REFERIDA LA VALORACIÓN.

Dicha valoración se entenderá referida al momento de inicio del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

9. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN Y METODOLOGÍA.

Como se ha indicado anteriormente el suelo a expropiar se encuentra clasificado por el PGOU vigente como suelo urbano.



No obstante, en cuanto a los criterios de valoración hay que aplicar el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de , texto legal que no atiende a la clasificación que por parte de la legislación urbanística autonómica se realiza respecto de cada tipo de suelo, sino que atiende a la realidad física de los mismos, ubicándolos en dos situaciones: suelo rural y urbanizado. Así se expresa la exposición de motivos del citado texto legal:

“...El título III aborda los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Lo ha hecho recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cual fuera su destino y no su situación real.... Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad Para facilitar su aplicación y garantizar la necesaria seguridad del tráfico, la recomposición de este panorama debe buscar la sencillez y la claridad, además por supuesto de la justicia... Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquel que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización...”

En el caso que nos ocupa, la mercantil afectada ha manifestado mediante instancia de 24 de febrero de 2015 (reg.ent. 2015002772) su voluntad de que el justiprecio sea abonado en especie, cuestión que se trata en el apartado siguiente.

10. SOBRE SATISFACCIÓN DEL JUSTIPRECIO EN ESPECIE.

El artículo 30 del RDL 2/2008, de 20 de por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, prevé en su apartado primero que si hay acuerdo con el expropiado, el justiprecio se podrá satisfacer en especie.

Tal posibilidad afectaría a los justiprecios relacionados con el suelo en tanto en cuanto pueden ser sustituidos por la reserva de aprovechamiento que corresponda en función del aprovechamiento subjetivo de sus propietarios.

En este caso concreto, las dotaciones “viario de la red secundaria”, SID (infraestructuras) y SAV (aparcamientos) no se encuentran adscrita a ningún sector o ámbito de actuación. En este caso, el artículo 97 de las normas urbanísticas del PGOU vigente dispone que los espacios libres y equipamientos no gestionados, serán objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico con la particularidad de considerarse cada uno de ellos como área de reparto propia, y asignándoles un aprovechamiento tipo igual al promedio del área de ordenación en que se encuentren, reconociéndole al titular de la parcela este aprovechamiento como aprovechamiento subjetivo. Estos aprovechamientos se materializarán a cargo de los excedentes del DIEZ POR CIENTO de cesión de las Unidades de Ejecución de los suelos urbanizables de todo el Plan General.

Para las transferencias de aprovechamiento se corregirán los aprovechamientos de cada área de reparto mediante su homogeneización, por aplicación de los coeficientes de situación, de uso predominante y de tipología que se establecen en la memoria justificativa.

Así, de alcanzarse acuerdo con el propietario, los aprovechamientos urbanísticos a reconocer serían los siguientes:



Propietario 1 (Finca Registral 9.910):

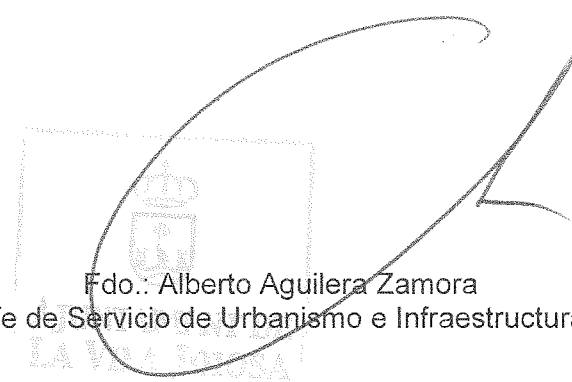
- SAV + SID : $441'88 \text{ m}^2 \times 0.39741 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 175,61 \text{ m}^2$
- La superficie de viales ($135,18 \text{ m}^2$) no genera aprovechamiento urbanístico.

Estos aprovechamientos corresponden a los de los terrenos de necesaria expropiación, o reserva, y no se reconocerían en ningún sector concreto, a tenor del precepto citado.

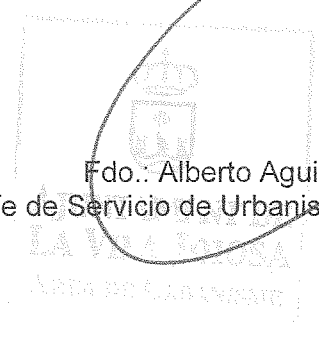
No obstante, cabe la posibilidad de que en cualquier momento los titulares de la reserva decidan a qué sector concreto desean materializar el aprovechamiento. En tal caso, el mismo será recalculado de conformidad con el artículo 97 del vigente PGOU anteriormente citado.

En cualquier caso, la reserva se aprueba con la renuncia expresa de la mercantil "BARTROM S.A.U." al derecho que le concede el apartado 5 del artículo 104 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en cuanto a la posibilidad de solicitar la expropiación cuando hayan transcurrido más de tres años desde que se haya constituido la reserva sin que se haya materializado.

en Villajoyosa, a 30 de junio de 2015



Fdo.: Alberto Aguilera Zamora
Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras



Fdo.: Maria Teresa Lloret Congost
Técnico de Gestión Urbanística Municipal





IV. Hojas de justiprecio.

11. HOJAS DE JUSTIPRECIO.

En la siguiente hoja se incluye la ficha de valoración individualizada para el propietario afectado por el presente expediente de expropiación.

Finca: 1. Finca Registral 9.910.

A. DESCRIPCIÓN:

RUSTICA. Suerte de tierra regadía, plantada en parte de olivos y algarrobos, conocida con el nombre de la Almadraba, situada en término de La Vila Joiosa, partida de Barberes y Alcocó, con una superficie de setecientos setenta y tres metros cuadrados y seis decímetros cuadrados.-
LINDA: Norte, Ayuntamiento, (viario municipal de acceso a la playas Varadero Estudiantes y tío Roig) y parcela número 6 del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó destinada a dotación pública infraestructuras (SID), finca registral 24.154; Sur, parcela número 10 del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó adjudicada al Ayuntamiento de Villajoyosa como PQL (Parque Litoral) que constituye la finca registral 24.158; y la playa; Este, camino y monte; y Oeste, límite del proyecto de reparcelación del Sector Alcocó.

Clasificación del suelo:

URBANO.

Calificación del suelo:

- Viario de la red secundaria
- Dotación pública de la red secundaria destinada a infraestructuras (SID)
- Dotación pública de la red secundaria destinada a aparcamientos (SAV).
- Superficie afectada por el Proyecto rehabilitación del borde marítimo de las playas Varadero, Estudiantes, i Tío Roig.

Superficie registral: 234 m2

Superficie real: 773'06 m2

INSCRIPCIÓN: Finca número 9.910
Idufir: 03016000233109



Tomo 750; Libro 294; Folio 198; Inscripción 3

LINDEROS (realidad):

NORTE:	viario de acceso a la playas Varadero Estudiantes y tío Roig) y parcela número 6 del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó destinada a dotación pública infraestructuras (SID), finca registral 24.154.
ESTE:	camino y monte
SUR:	parcela número 10 del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó adjudicada al Ayuntamiento de Villajoyosa como PQL (Parque Litoral) que constituye la finca registral 24.158; y playa
OESTE:	límite del proyecto de reparcelación del Sector Alcocó

TITULARIDAD REGISTRAL: BARTROM S.AU.

CARGAS: Según nota simple incorporada a este expediente, no tiene cargas salvo la afección a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Superficie afectada: **parte de la finca, 577'06 m2.**

DESCRIPCIÓN DE LA PARTE AFECTADA POR EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN CUYA SEGREGACIÓN SE SOLICITA: Suerte de tierra regadía, plantada en parte de olivos y algarrobos, conocida con el nombre de la Almadraba, situada en término de La Vila Joiosa, partida de Barberes y Alcocó, con una superficie de quinientos setenta y siete metros cuadrados y seis decímetros cuadrados (577'06 m2s).- **LINDA:** Norte, Ayuntamiento, (viario municipal de acceso a la playas Varadero Estudiantes y tío Roig) y parcela número 6 del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó destinada a dotación pública infraestructuras (SID); Sur, parcela número 10 del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó adjudicada al Ayuntamiento de Villajoyosa como PQL (Parque Litoral) que constituye la finca registral 24.158; y resto de finca matriz afectada por el proyecto de rehabilitación del borde marítimo de las playas Varadero, Estudiantes, i Tío Roig; Este, camino y monte; y Oeste, límite del proyecto de reparcelación del Sector Alcocó.

Esta sería la descripción total de la finca que se expropia, que como ya se ha hecho mención tiene distinta calificación urbanística en virtud de la ordenación prevista por el PGOU



vigente. Por lo que la descripción de cada una de las porciones sería la que a continuación se detalla, solicitando del Registro de la Propiedad la inscripción de las mismas de forma independiente.

En relación a esta cuestión cabe citar el artículo 228 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana que determina que es innecesario el otorgamiento de licencia cuando la división sea consecuencia de una expropiación ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

Las parcelas que adquiere la administración, como consecuencia de esta expropiación, serían las siguientes:

FINCA NUM. 1 "V" (viario)
DESCRIPCIÓN: Finca que se destinará a vial (dominio público) previsto en el ámbito del TI-8 de acceso a las playas Varadero, Estudiantes y Tío Roig, con una superficie total de ciento treinta y cinco metros cuadrados y dieciocho decímetros cuadrados (135'18 m2s). LINDA: Norte, Ayuntamiento, (viario municipal de acceso a la playas Varadero Estudiantes y tío Roig adquirido en virtud del proyecto de expropiación para la urbanización del viario de la Almadraba de 1980); Sur: parcela número 10 del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó adjudicada al Ayuntamiento de Villajoyosa como PQL (Parque Litoral) que constituye la finca registral 24.158; Este, camino y monte; y Oeste, finca número 2 de este proyecto de expropiación destinada a infraestructuras (SID) y finca número 3 de este proyecto de expropiación destinada a aparcamientos (SAV).
TITULARIDAD: Ayuntamiento de Villajoyosa.
ADJUDICACIÓN dominio y TÍTULO: Se adjudica al Ayuntamiento de Villajoyosa por EXPROPIACIÓN en virtud del planeamiento vigente.
CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de cargas y gravámenes.

FINCA NÚM. 2 "SID" (infraestructuras)
DESCRIPCIÓN: Finca que se destinará a dotación pública de la red secundaria para infraestructuras SID (dominio público) previstos en el ámbito del TI-8 con una superficie total de treinta y cuatro metros cuadrados y ochenta y tres decímetros cuadrados. LINDA: Norte, parcela número 6 del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó destinada a dotación pública SID (infraestructuras), finca registral 24.154; Sur: finca número 3 de este proyecto de expropiación destinada a aparcamientos (SAV); Este, finca número 1 de este



proyecto de expropiación destinada a viario (V); y Oeste, parcela número 6 del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó destinada a dotación pública infraestructuras (SID), finca registral 24.154.
TITULARIDAD: Ayuntamiento de Villajoyosa.
ADJUDICACIÓN dominio y TITULO: Se adjudica al Ayuntamiento de Villajoyosa por EXPROPIACIÓN en virtud del planeamiento vigente.
CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de cargas y gravámenes.

FINCA NÚM. 3 "SAV" (aparcamientos)
DESCRIPCIÓN: Finca que se destinará a dotación pública de la red secundaria para aparcamientos (SAV) previstos en el ámbito del TI-8 con una superficie total de cuatrocientos siete metros cuadrados y cinco decímetros cuadrados. LINDA: Norte, parcela número 6 del Proyecto de Reparcelación del Sector Alcocó destinada a dotación pública infraestructuras (SID), finca registral 24.154; finca número 1 de este proyecto de expropiación destinada a vial (V); finca número 2 de este proyecto de expropiación destinada a infraestructuras (SID); Sur: resto de finca matriz afectada por el proyecto de rehabilitación del borde marítimo de las playas Varadero, Estudiantes, i Tío Roig; Este, finca número 1 de este proyecto de expropiación destinada a Vial (V); y Oeste, límite del proyecto de reparcelación del Sector Alcocó.
TITULARIDAD: Ayuntamiento de Villajoyosa.
ADJUDICACIÓN dominio y TITULO: Se adjudica al Ayuntamiento de Villajoyosa por EXPROPIACIÓN en virtud del planeamiento vigente.
CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de cargas y gravámenes.

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA NO INCLUIDA EN LA EXPROPIACIÓN: La finca matriz reduce su extensión de la segregada, manteniendo sus linderos, con la excepción de que ahora linda por el Norte con la porción segregada y descrita.



B. VALORACIÓN.

- Superficie de suelo afectado: 577'06 m²s
- Edificabilidad: 0,39741 m²t/m²s

Al amparo de la previsión del artículo 30 del Real Decreto Ley 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y la manifestación efectuada por la mercantil afectada mediante instancia de 24 de febrero de 2015 (reg. ent. 2015002772) se satisface el justiprecio EN ESPECIE, reconociendo al titular el siguiente aprovechamiento urbanístico **CIENTO SETENTA Y CINCO** metros cuadrados de techo y **SESENTA Y UNO** decímetros cuadrado de techo **(175,61 m²t)** sin determinar el Sector donde se materializa.



Fdo.: Alberto Aguilera Zamora
Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras

en Villajoyosa, a 30 de junio de 2015

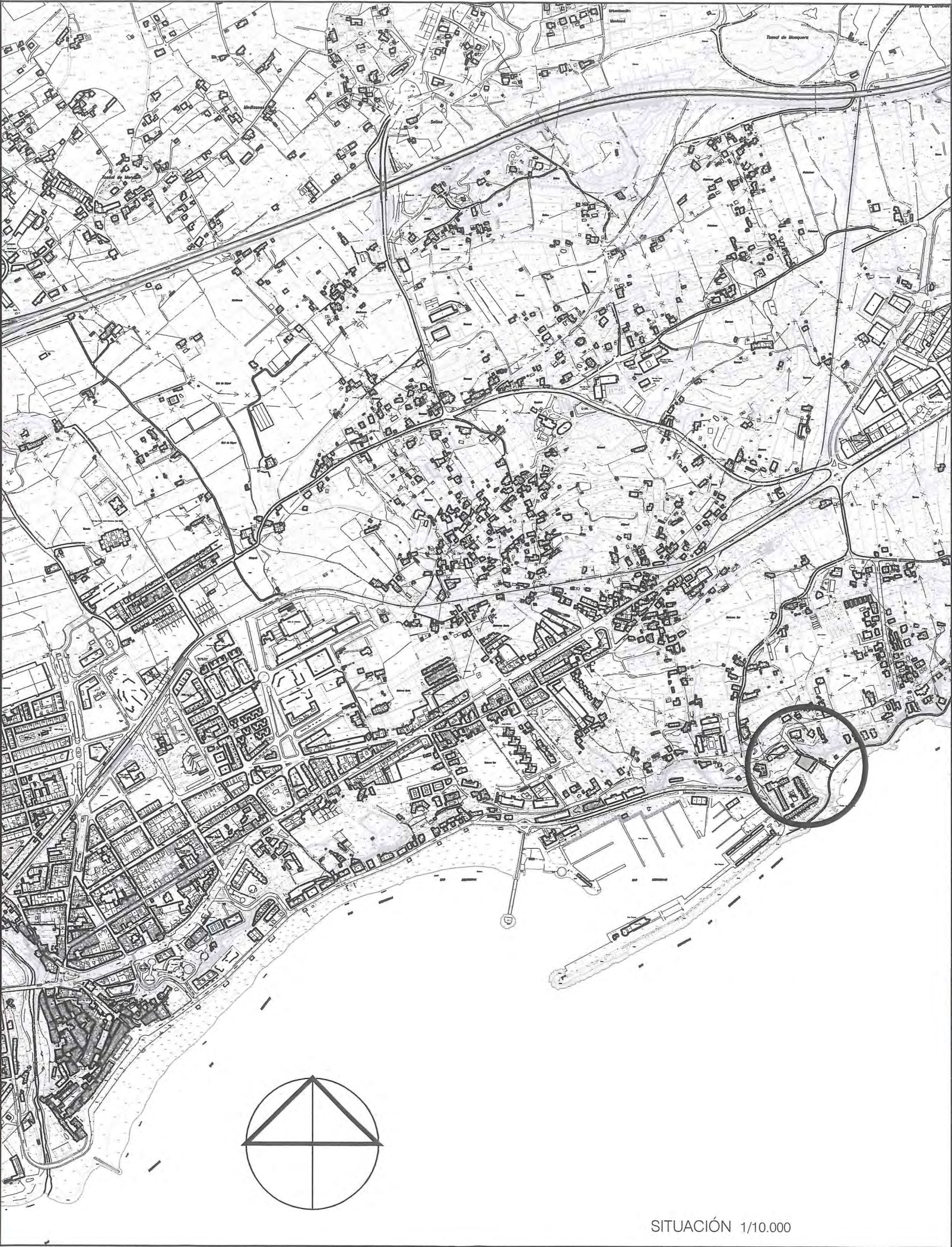



Fdo.: María Teresa Lloret Congost
Técnico de Gestión Urbanística Municipal

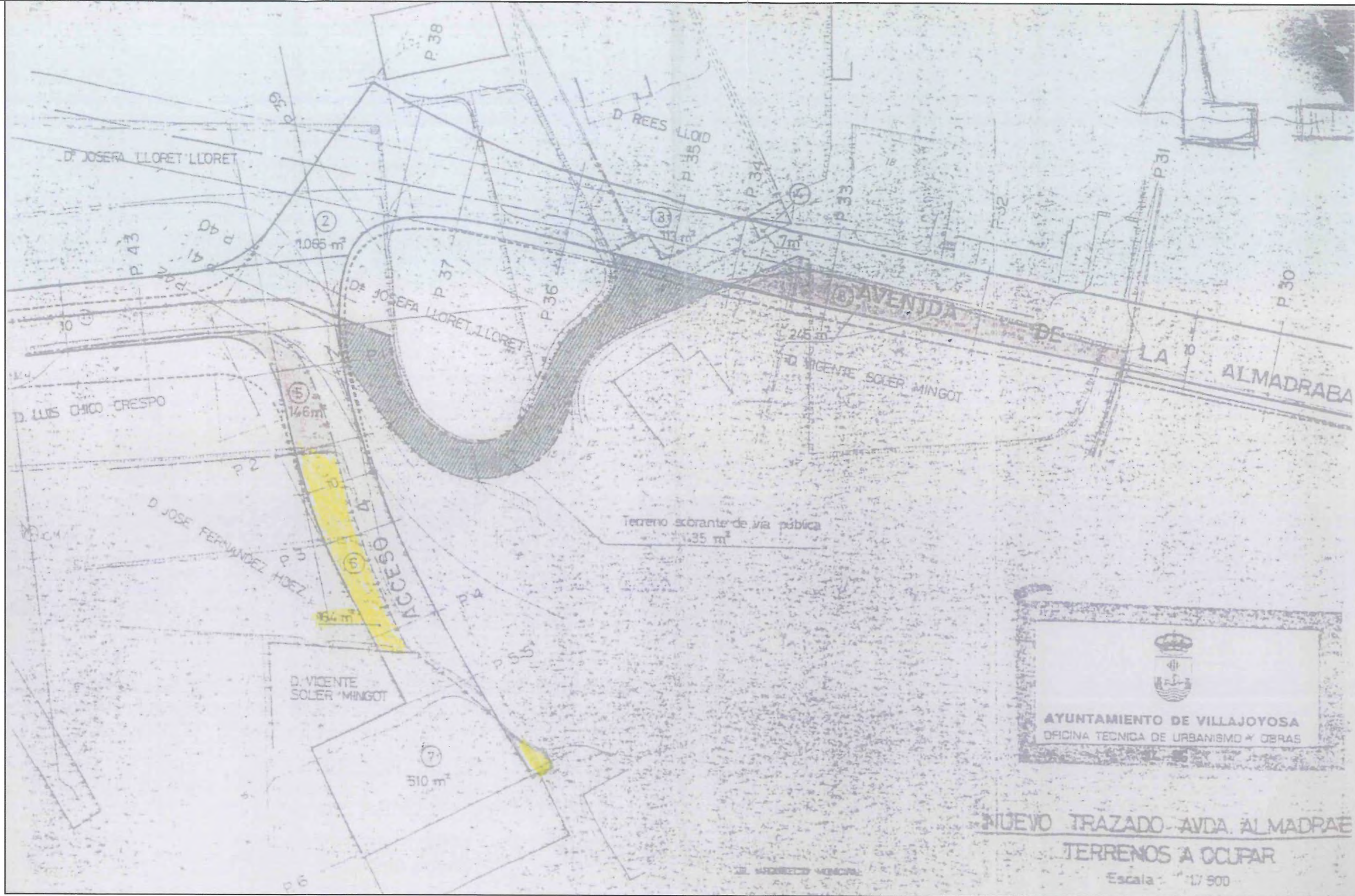


**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN
de los terrenos necesarios
pendientes de gestión
en el acceso a las playas Varadero,
Estudiante i Tío Roig**

planos



 AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA		Regidoria de Foment Econòmic i Sostenible urbanismo@villajoyosa.com	
EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS NECESARIOS PENDIENTES DE GESTIÓN EN EL ACCESO A LAS PLAYAS VARADERO, ESTUDIANTES Y TIO ROIG		Referencia: 2015057	
Plano: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		Dibujado: LUIS GALÁN Delineante Municipal	
Redactor: ALBERTO AGUILERA ZAMORA Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras		Fecha: JUNIO 2015	Número: 1
		Escala:	



AYUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria de Foment Econòmic i Sostenible
urbanismo@villajoyosa.com

EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS NECESARIOS
PENDIENTES DE GESTIÓN EN EL ACCESO A LAS PLAYAS
VARADERO, ESTUDIANTES Y TIO ROIG

Referencia:
2015057

Plano:
TERRENOS OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN URBANIZACIÓN ALMADRABA

Dibujado:
LUIS GALÁN
Delineante Municipal

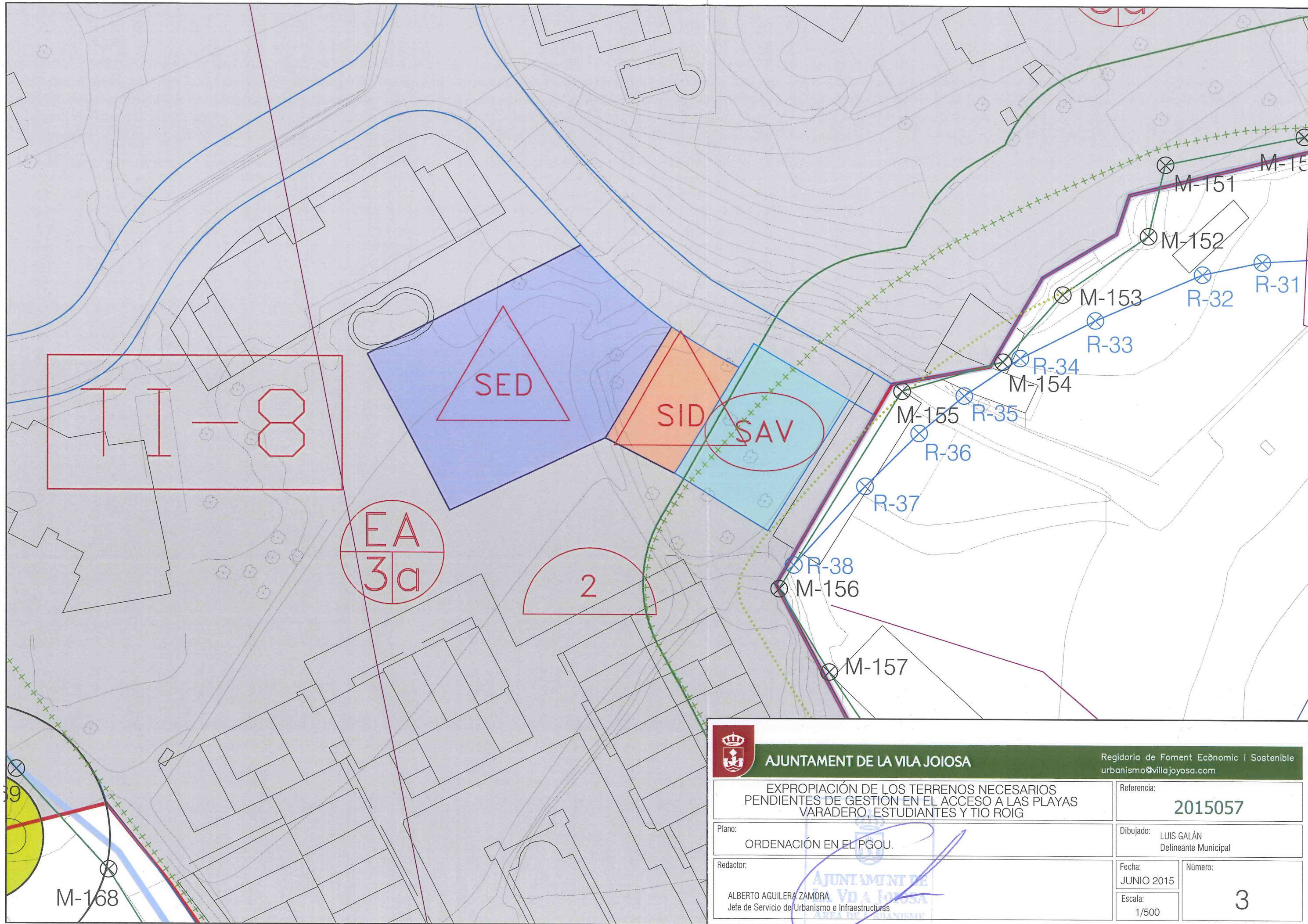
Redactor:
ALBERTO AGUILERA ZAMORA
Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras


Fecha:
JUNIO 2015

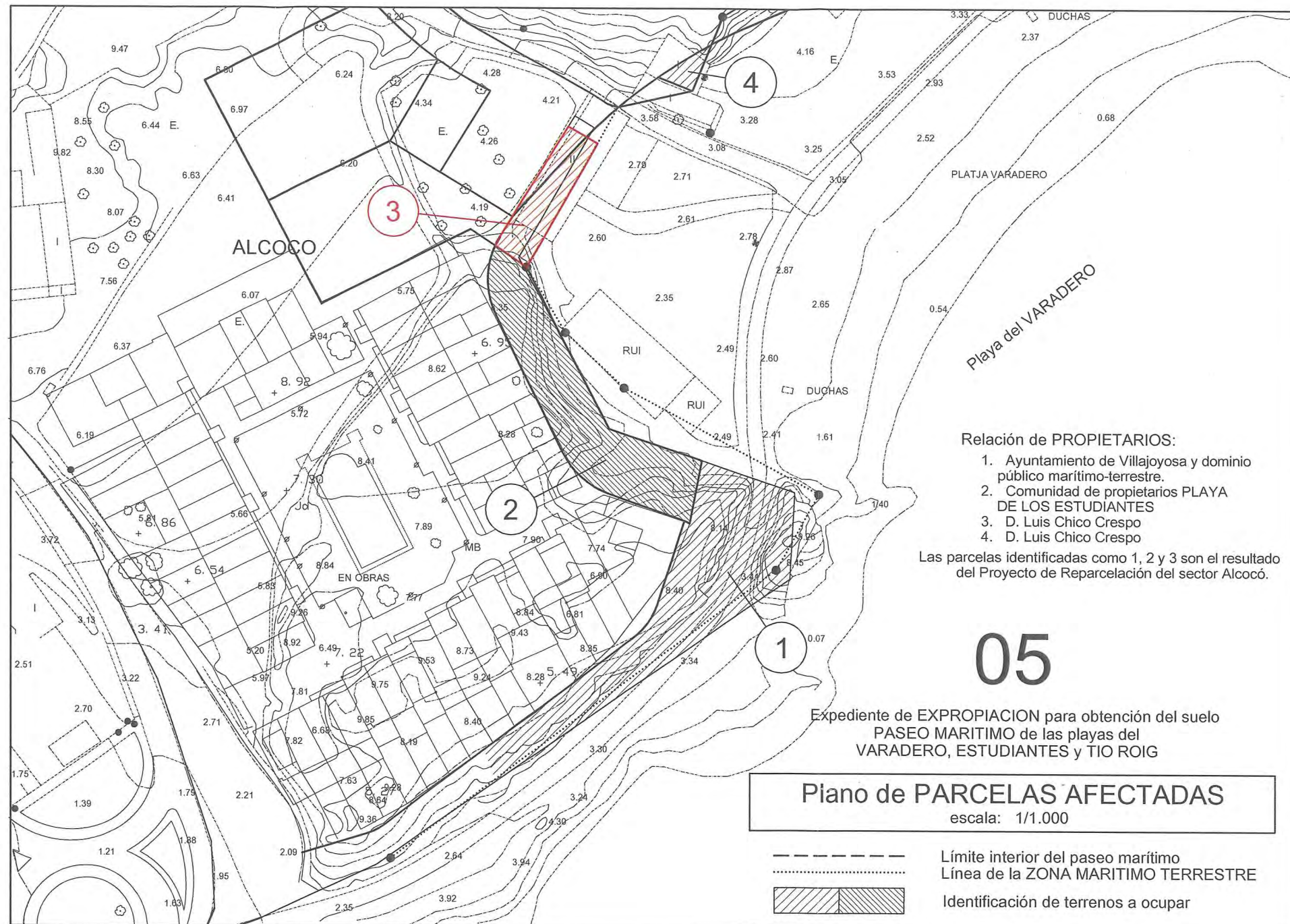
Escala: Reducción
a 1/600

Número:

2



 AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA		Regidoria de Foment Econòmic i Sostenible urbanismo@vilajoyosa.com	
EXPROPIACIÓ DE LOS TERRENOS NECESARIOS PENDIENTES DE GESTIÓN EN EL ACCESO A LAS PLAYAS VARADERO, ESTUDIANTES Y TIO ROIG		Referencia: 2015057	
Plano: ORDENACIÓN EN EL PGOU.		Dibujado: LUIS GALÁN Delineante Municipal	
Redactor: ALBERTO AGUILERA ZAMORA Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras		Fecha: JUNIO 2015	Número: 3
		Escala: 1/500	



Ayuntamiento de LA VILA JOIOSA - AREA DE URBANISMO Francisco de Asís García de Gea - Arquitecto municipal



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria de Foment Econòmic i Sostenible
urbanismo@villajoyosa.com

EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS NECESARIOS
PENDIENTES DE GESTIÓN EN EL ACCESO A LAS PLAYAS
VARADERO, ESTUDIANTES Y TIO ROIG

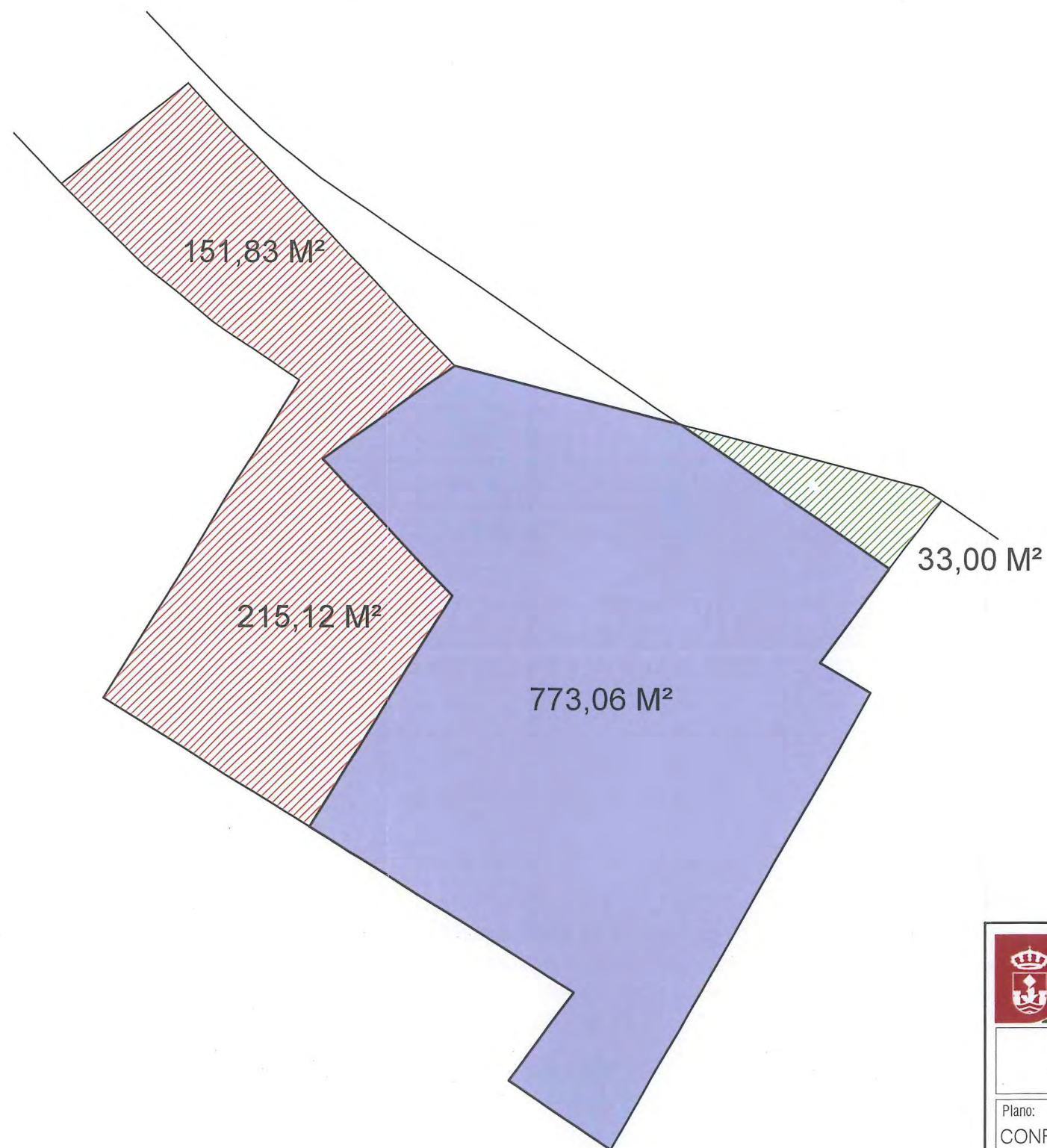
Referencia:
2015057

Plano:
PROY. EXPROPIACIÓN PASEO MARÍTIMO

Dibujado:
LUIS GALÁN
Delineante Municipal

Redactor:
ALBERTO AGUILERA ZAMORA
Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras

Fecha:
JUNIO 2015
Escala:
1/300
Número:
4



EXPROPIACION PARCELA SAV y VIAL
P. CATASTRAL. 3062215

	SUP. REAL PARCELA_____	773,06 M²
	PROPIEDAD MUNICIPAL__	366,95 M²
	SOBRANTE DE VIA PUBLICA_	33,00 M²
	TOTAL_____	1.173,01 M²



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Regidoria de Foment Econòmic i Sostenible
urbanismo@villajoyosa.com

EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS NECESARIOS
PENDIENTES DE GESTIÓN EN EL ACCESO A LAS PLAYAS
VARADERO, ESTUDIANTES Y TIO ROIG

Referencia:
2015057

Plano:
CONFIGURACIÓN REAL DE PARCELA OBJETO DE EXPROPIACIÓN PARCIAL

Dibujado: LUIS GALÁN
Delineante Municipal

Redactor:
ALBERTO AGUILERA ZAMORA
Jefe de Servicio de Urbanismo e Infraestructuras

Fecha:
JUNIO 2015

Escala:
1/300

Número:

5

