



AJUNTAMENT DE MONÒVER

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR 4

Ronda Constitución, calle Luis Vidal, calle Zurbarán, calle Velázquez

Octubre 2014

REDACTOR: LUCAS ALONSO MAS.
Arquitecto del Servicio de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente



ÍNDICE

A. MEMORIA

1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE LA REPARCELACIÓN

- 1.1. Objeto y circunstancias que motivan la reparcelación
- 1.2. Fundamentos legales
- 1.3. Ámbito Reparcelable
- 1.4. Información urbanística
- 1.5. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados
- 1.6. Criterios de valoración de las fincas adjudicadas y coeficientes de homogeneización
- 1.7. Criterios de adjudicación

2. IDENTIFICACIÓN Y TITULARIDAD DE FINCAS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

- 2.1. Relación de propietarios y datos registrales. Coeficientes de participación
- 2.2. Valoración de edificaciones, plantaciones e infraestructuras que deban extinguirse
- 2.3. Servidumbres y arrendamientos.

3. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

- 3.1. Relación de parcelas resultantes. Adjudicaciones.
- 3.2. Indemnizaciones

4. TRANSMISIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO

5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

- 5.1. Resumen de la estimación económica de los costes de urbanización
- 5.2. Compensación por diferencias de adjudicación
- 5.3. Cuenta de liquidación provisional

6. CUADROS

- 6.1. Cuadro nº 1: Relación de titulares de inicio
- 6.2. Cuadro nº 2: Fincas iniciales. Aportaciones
- 6.3. Cuadro nº 3: Fincas iniciales. Derechos
- 6.4. Cuadro nº 4: Parcelas adjudicadas
- 6.5. Cuadro nº 5: Indemnizaciones
- 6.6. Cuadro nº 6: Cuenta de liquidación provisional

7. FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES

B. PLANOS

- 01. Situación y emplazamiento. E: 1:1000
- 02. Ordenación según PGOU/85 vigente E: 1:1000
- 03. Parcelas aportadas. E: 1:500
- 04. Parcelas adjudicadas. E: 1:500
- 05. Superposición aportadas adjudicadas. E: 1:500



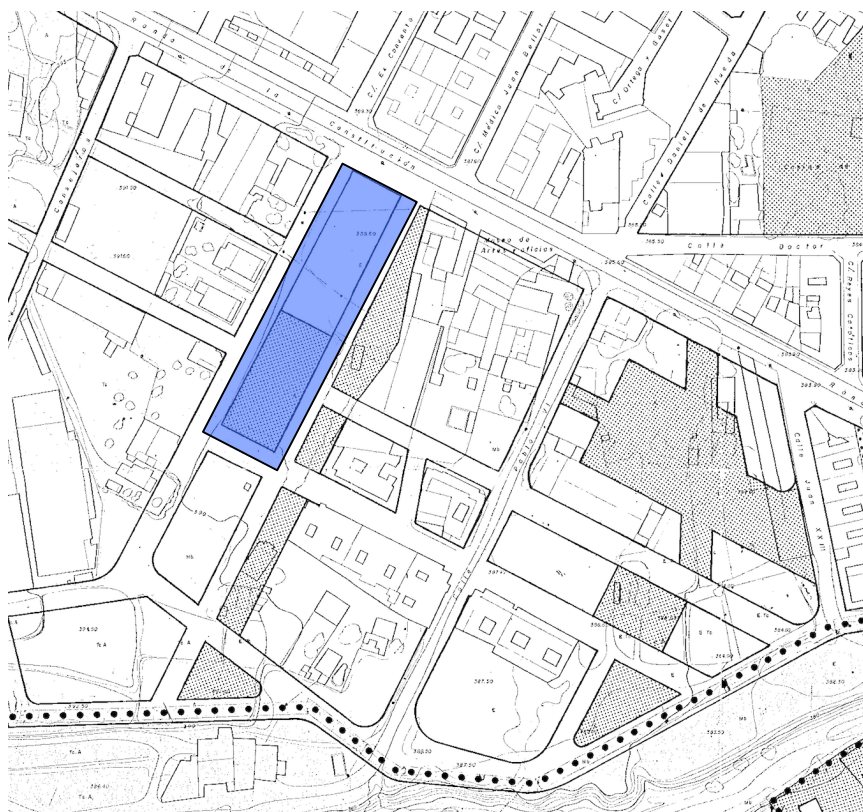


1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE LA REPARCELACIÓN

1.1. OBJETO Y CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta por el **Servicio de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Monóvar** sobre la manzana delimitada por Ronda de la Constitución, calle Velázquez, calle Luis Vidal y calle Zurbarán.

Se elabora para obtener suelo dotacional, calificado como Sistema Local según el vigente P.G.O.U., necesario para la ubicación del nuevo Mercado Municipal, conforme al encargo de la Alcaldía-Presidencia y su objeto es regularizar urbanísticamente la configuración de fincas, materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística retribuyendo al Urbanizador y adjudicar a la administración los terrenos dotacionales, todo ello dentro del ámbito delimitado, cumpliendo de esta forma con las determinaciones del Planeamiento que desarrolla. Siguiendo estas directrices, se mantiene la propuesta del vigente PGOU en cuanto a la ubicación del suelo dotacional entre las calles Velázquez, calle Luis Vidal y calle Zurbarán y la del suelo de uso residencial con frente a Ronda de la Constitución.





1.2. FUNDAMENTOS LEGALES

El vigente **Plan General de Ordenación Urbana** de Monóvar fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión de 22 de octubre de 1.985, siendo publicado el Edicto de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, nº 258, de 12 de noviembre de 1.985.

Según las determinaciones del Plan General, el ámbito delimitado se encuentra clasificado como Suelo Urbano correspondiente al **Sector Cuatro (S-4)**. Define este sector como **“Urbano Planificable”** ya que para obtener la condición de solar y poder edificar es imprescindible previamente su desarrollo mediante reparcelaciones acompañadas de la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a espacios libres de uso público, equipamientos, viales, etc., y su completa urbanización.

Cabe mencionar que el artículo 2.2.10 del Plan General, en orden a establecer diferentes conceptos de Suelo Urbano clasifica este suelo como “Urbano Planificable”, por tratarse de “aquel en el que es preciso el desarrollo de este Plan General mediante reparcelaciones”, para diferenciarlo del “Urbano Ordenado” que tiene su ordenación totalmente definida.

El Plan General establece en el apartado 7 del art. 2.2.12 el proceso previsto para las unidades de actuación sujetas a reparcelación previa:

- a) El inicio del expediente de reparcelación será la fecha de aprobación definitiva del Plan General. Se iniciará solicitando de oficio al Registro de la Propiedad certificado de titularidad de todas las fincas incluidas en la unidad.
- b) Se convocará a los propietarios para que, en un plazo de 3 meses, formulen el proyecto de reparcelación.
- c) Si transcurrido ese plazo, los propietarios no presentan el proyecto correspondiente, la administración lo redactará de oficio en un plazo máximo de 6 meses.
- d) Si en los tres primeros meses posteriores a la aprobación definitiva los dos tercios de los propietarios afectados y del 80% del suelo reparcelable solicitan el inicio de la reparcelación, esta se tramitará como reparcelación voluntaria.”

Por lo tanto, la Reparcelación la formula el Ayuntamiento de oficio, y de manera forzosa, tras haber transcurrido sobradamente el plazo previsto en el Plan General para que los propietarios formulen la reparcelación voluntaria.





Tras la entrada en vigor el día 20 de agosto de 2014 de la **Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje** (en adelante LOTUP), el presente Proyecto se tramita con arreglo a dicha disposición legal.

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, y **tiene por objeto** (Art. 80 de la LOTUP):

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.
- d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.
- e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.
- f) Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.
- g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.
- h) Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas."

El **procedimiento de aprobación** del proyecto de reparcelación se ajustará a lo establecido en el Art. 92 de la LOTUP:

- a) *Información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y notificación individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable.*
- b) *Acreditación, previa o simultánea al inicio del período de información pública, de la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.*
- c) *Audiencia, por quince días desde su notificación, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.*
- d) *Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 86 de esta ley a fin de extinguir o regularizar proindivisos.*
- e) *Aprobación del proyecto de reparcelación, acordada por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.*





La aprobación de la reparcelación forzosa producirá **los efectos** siguientes (Art. 92 de la LOTUP):

- 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 público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.*
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.*
- c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.*
- d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.*

La ocupación de las fincas procederá, respecto a todos los propietarios, por aprobación del proyecto de reparcelación. La ocupación de las fincas de los propietarios adheridos podrá realizarse con antelación a la aprobación del proyecto de reparcelación cuando la administración la juzgue necesaria para la realización de las obras de urbanización.

La ocupación se notificará a los interesados con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento del acta de ocupación, que será extendida por funcionario, quien anexará una descripción y tasación suscrita por el mismo de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la que fuere aprobada en la reparcelación.

La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación y, si esta fuese anterior a la aprobación de la cuenta de liquidación provisional, la indemnización se tasaré estimativamente por la administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.

La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral.

Las adjudicaciones de las fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del proyecto de reparcelación en el registro de la propiedad.





1.3. ÁMBITO REPARCELABLE

El ámbito reparcelable es coincidente con la delimitación gráfica de la Unidad de Actuación que se refleja en los planos de ordenación del P.G.O.U. vigente. El suelo que no está destinado a viales, se encuentra vacante en la actualidad, no existe vegetación, utilizado habitualmente como bolsa de aparcamiento y eventualmente para la instalación de ferias ambulantes.

Norte: Ronda de la Constitución

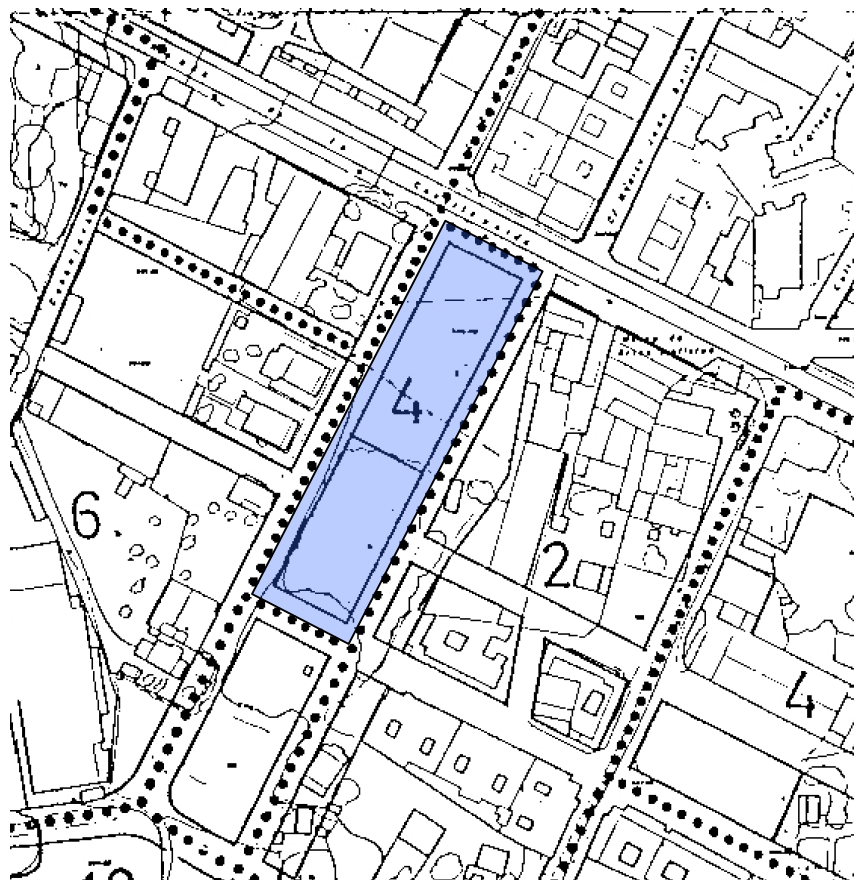
Sur: Calle Zurbarán

Este: Calle en proyecto. Nuevo trazado Calle Velázquez

Oeste: Calle Luis Vidal

La delimitación del ámbito se sitúa en eje de calles salvo en Ronda Constitución que coincide con el bordillo que delimita la acera respecto al aglomerado.

Superficie ámbito reparcelable: 5.543,81 m²





1.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Una vez distribuidos justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizada la configuración de las fincas y situados sus aprovechamientos en zonas aptas para la edificación el resto de normativa aplicable con arreglo al Plan General es la siguiente:

a) Parcela Mínima:

- Vivienda: 100 m².
- Otros usos: 100 m².

b) Fachada Mínima:

- Vivienda: 10 m
- Otros usos: 10 m

c) Número máximo de plantas:

- 6 plantas (PB + 5 PP).

d) Altura máxima de cornisa:

- Nueve metros (20,25 m)

e) Coeficiente de edificabilidad máximo:

- 1,75 m²/m²s respecto sup. Bruta.

f) Tipo de manzana:

- Corresponde a la tipología de alineación a vial.

g) Alturas mínimas libres:

- Usos industrial comercial o de servicios: 3,20 m
- Uso residencial: 2,50 m (diferencia de nivel entre la rasante del pavimento y la cara inferior del techo o falso techo acabado).

h) Tipo de cubierta:

- Su tipología no se fija pudiendo ser inclinada o plana
- La pendiente de la cubierta será igual o inferior al cincuenta por ciento (50 %).
- La cubierta dispondrá de canalón y bajante de recogida de aguas pluviales. La embocadura de la bajante se efectuará a ras de la acera.

i) Vuelos autorizados sobre la vía pública:

- Balcones: El vuelo del balcón será equivalente al 10 % de la anchura promedia de la calle en el tramo comprendido por la fachada de la finca, no debiendo sobrepasar en ningún caso los 80 cms. Los vuelos de los balcones deberán retranquearse en un metro (1,00 m) desde las medianeras. El retranqueo mínimo a las medianeras de dichos balcones será igual o mayor de un metro (1,00 m).
La altura mínima a contar desde la rasante de la acera con la que se podrá disponer los vuelos de los balcones de la primera planta alta será de tres metros y sesenta centímetros (3,60 m).
- Miradores: La longitud de los vuelos abiertos o cerrados no superará el 50% de la longitud de fachada.





j) **Acabados de fachada:**

- Revestimientos: No se fija

k) **Usos:**

- Residencial.
- Industrial. Categoría II. Correspondiente a Talleres artesanales y actividades de servicios compatibles con el uso residencial. Se incluyen en esta Categoría los garajes privados o públicos. No se producirán desprendimientos de gases, polvos y olores molestos.
- Potencia: 50 CV o 55 KW.
- Emisión de ruidos al exterior: 35 dBA.
- Superficie máxima: Mil metros cuadrados (1.000 m²) en sótano o planta baja ó 40 automóviles.

1.5. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

En este apartado se indican los criterios para definir y cuantificar los derechos de los titulares de los terrenos aportados en la reparcelación, teniendo en cuenta que tratándose de suelo urbano clasificado como tal en el vigente P.G.O.U./85 y que la actuación tiene por objeto incrementar las dotaciones públicas del ámbito urbano, no existe en el presente caso excedente de aprovechamiento, al coincidir el aprovechamiento tipo y el aprovechamiento subjetivo.

La **definición** de los derechos de los afectados se efectúa de acuerdo con las prescripciones contenidas en el art. 82 de la LOTUP:

Los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, con las siguientes precisiones:

- a) En caso de retribución en especie, la adjudicación al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de cargas de urbanización.
- b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada propietario recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.
- c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia, conforme al artículo 78.4 de esta ley.
- d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de un propietario consista en una reserva de aprovechamiento en vez de ser un terreno.





A efectos de la determinación de la titularidad, derechos y cargas, se ha considerado adecuada la información obtenida de las notas simples informativas y certificaciones emitidas por el Registro de la Propiedad, así como de la documentación e información facilitada por los propietarios.

Asimismo, por el alto grado de consolidación del ámbito de reparcelación se ha considerado suficientemente ajustados a la realidad los datos obtenidos de la base cartográfica del Instituto Cartográfico Valenciano. No obstante lo anterior, para el caso de que durante el periodo de alegaciones se planteen discrepancias por parte de los propietarios sobre la delimitación de sus terrenos o se manifiesten discordancias sobre la superficie registral de las parcelas, se podrá aclarar la delimitación de los terrenos mediante levantamiento topográfico. En este caso prevalecerán estas últimas mediciones sobre las descripciones documentales. La delimitación definitiva se llevará a cabo en los diez días posteriores a la finalización de la información pública, con la presencia en el acto de delimitación de los técnicos municipales y los propietarios afectados, levantando acta administrativa, que se incluirá en el expediente de la reparcelación. En el caso de existir diferencias respecto a las descripciones registrales se solicitará al Sr. Registrador de la Propiedad, la práctica de las oportunas modificaciones.

Al proceso reparcelatorio se aportan cuatro fincas, todas ellas privativas. Se considera que la totalidad de las fincas aportadas parten, en principio, de un valor unitario idéntico.

Dicho criterio se fundamenta en tres causas:

- 1ª.- Parten de una misma clasificación y calificación urbanística
- 2ª.- El conjunto urbano circundante a la unidad reparcelable presenta valores equivalentes y ofrece características urbanísticas similares.
- 3ª.- El nivel de urbanización del entorno de la unidad es, así mismo, equivalente.

En consecuencia se ha optado por asignar a cada parcela un coeficiente de participación según su superficie en relación con la superficie total de la unidad que equivale a su valor en el momento de la aportación y determina el reconocimiento de derechos y la adjudicación de las fincas resultantes. En base a todo ello se distribuye la propiedad de la siguiente manera:

Finca Inicial	Propietario	Superficie aportada m2
I.1	CONSUELO ESTEVE HURTADO	1.949,26
I.2	Hermanos ESTEVE MAQUEDA	1.561,00
I.3	VIDAL ESPINOSA y PEREZ VIDAL	1.100,00
I.4	Consortes GUILLÉN-CERDÁ	287,73





Se acompañan al presente Proyecto notas simples informativas actualizadas del Registro de la Propiedad de Monóvar al que pertenecen las fincas, cuya información, como se ha mencionado anteriormente, deberá contrastarse en el trámite de audiencia, en el que asimismo se resolverán cualesquiera cuestiones relativas a deslindes, titularidad, dominio y cargas, distintas a las reflejadas en el presente proyecto.

La superficie computable a efectos de la edificabilidad asignada por el P.G.O.U. se obtiene deduciendo del ámbito reparcelable los bienes de dominio público existentes que no generan derecho de aprovechamiento. Conforme a lo establecido en el art. 83 de la LOTUP los bienes de dominio público se presumen adquiridos por cesión gratuita, salvo que conste lo contrario, y en el caso de que su superficie sea igual o inferior a la resultante, se entenderá sustituida una por otra, y no conferirá derecho a aprovechamiento.

Sup. ámbito reparcelable:	5.543,81 m ²
Sup. dominio público existente:	<u>- 645,82 m²</u>

Sup. computable a efectos de edificabilidad:	4.897,99 m ²
---	-------------------------

Tal y como se establece en el art. 89 de la LOTUP, el proyecto de reparcelación será título hábil por sí solo para la inmatriculación de las fincas no inscritas. En este caso se incluyen los viales existentes en el área reparcelable, a efectos de su inmatriculación o cuadro de ámbitos de gestión, pero no computan a efectos equidistributivos.

Sup. dominio público existente:	645,82 m ²
--	-----------------------

1.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS ADJUDICADAS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

En este caso, el acuerdo aprobatorio de la Reparcelación producirá el efecto de subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios y la Administración, en cuanto al suelo reservado para viales, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación.

El valor de las fincas adjudicadas, a efectos fiscales y de compensaciones monetarias) se expresa en euros/m² de parcela neta urbanizada y se obtiene en función de la zona de ordenanza a la que pertenecen y el aprovechamiento que se obtiene de su edificabilidad correspondiente.





Los coeficientes de homogeneización son necesarios cuando la parcela de resultado no se superponga o no esté próxima a la original. En estos casos, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según localización, uso y calificación de las fincas adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y ésta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.

En el presente proyecto no es necesario su establecimiento ya que en todos los casos las fincas resultantes se adjudican bien coincidiendo o bien próximas o muy cercanas a la situación de las fincas originarias, sin que existan diferencias que justifiquen la corrección.

1.7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Las adjudicaciones se han previsto de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Criterio de proporcionalidad

El derecho de los propietarios afectados es proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quedan comprendidas en la Unidad de Actuación única.

b) Criterio de manifestación expresa

Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplican, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o al tercero.

c) Criterio de objetividad y universalidad

La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado que es objeto de adjudicación, se valora con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Actuación.

d) Criterio sobre fincas independientes inferiores a la parcela mínima edificable

No se adjudican como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable

e) Criterio de proximidad entre finca aportada y adjudicada

Se procura, siempre que lo consienten las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares





2.- IDENTIFICACIÓN Y TITULARIDAD DE FINCAS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

2.1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DATOS REGISTRALES. COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN

La localización y dimensiones de las parcelas iniciales queda reflejado en el plano “0.3 PARCELAS APORTADAS”

Finca Inicial	Propietario	Superficie registral m2	Superficie aportada m2	Aportación superf. Bruta computable %
I.1	CONSUELO ESTEVE HURTADO	3.462,00	1.949,26	39,80
I.2	Hermanos ESTEVE MAQUEDA	1.561,00	1.561,00	31,87
I.3	VIDAL ESPINOSA y PEREZ VIDAL	1.100,00	1.100,00	22,46
I.4	Consortes GUILLÉN-CERDÁ	1.913,92	287,73	5,87

Las fincas, según Notas Simples Informativas del Registro de la Propiedad de Monóver que igualmente se acompañan, están detalladas como se describe a continuación:

FINCA INICIAL Nº 1

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo 940, Libro 289, Folio 182, Finca nº.: 19.476

DESCRIPCION

RUSTICA: TIERRA Y CASITA en MONÓVER, PARTIDA DE LA HUERTA DE ABAJO, LLAMADA DEL CAÑAMO.
NO CONSTA LA MEDIDA SUPERFICIAL DE LA CASITA

REFERENCIA CATASTRAL

No consta

SUPERFICIE

Ocupa una superficie de 34.62 áreas.

LINDEROS

Norte, CARRETERA DE RONDA,
Sur, ANTOLIANO PEREZ,
Este, SENDA,
Oeste, CAMINO Y JOSE ESTEVE

TITULARIDAD

Usufructo vitalicio: Dña. JUANA HURTADO CERDÁ
Nuda propiedad: Dña. CONSUELO ESTEVE HURTADO





FINCA INICIAL Nº 2

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo 1.355, Libro 392, Folio 135, Finca nº.: 10.762

DESCRIPCION

URBANA: En Monóver, PARTIDA HUERTA DE ABAJO CALLE LUIS VIDAL

REFERENCIA CATASTRAL

No consta

SUPERFICIE

1.561,00 m²

LINDEROS

Norte, frente CARRETERA RONDA CONSTITUCIÓN,
Sur, derecha, SILVESTRE MARTINEZ,
Este, CONSUELO ESTEVE
Oeste, fondo, CALLE LUIS VIDAL

TITULARIDAD

Usufructo vitalicio: Dña. PURIFICACIÓN MAQUEDA VIDAL
50% Nuda propiedad: **Dña. PURIFICACIÓN ESTEVE MAQUEDA**
50% Nuda propiedad: **D. JOSE ESTEVE MAQUEDA**

FINCA INICIAL Nº 3

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo 1.304, Libro 369, Folio 173, Finca nº.: 1.516

DESCRIPCION

RUSTICA: TIERRA BLANCA En Monóver, PARTIDA DE LA HUERTA DE ABAJO, DE CAÑAMO

REFERENCIA CATASTRAL

No consta

SUPERFICIE

11,00 áreas

LINDEROS

Norte, SENDA
Sur, ANTOLIANO PEREZ
Este, HEREDEROS DE CANDIDO PINA
Oeste, SENDA

TITULARIDAD

50% Pleno Dominio: **D. SILVESTRE VIDAL ESPINOSA**
50% Pleno Dominio: **D. BENJAMIN PEREZ VIDAL**





FINCA INICIAL Nº 4

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo 779, Libro 249, Folio 12, Finca nº.: 16.129

DESCRIPCION

RUSTICA: TIERRA HUERTA en Monóver, PARTIDA EL ZAFARICH, LLAMADO "ESCALERA DE GARRAFA"

REFERENCIA CATASTRAL

No consta

SUPERFICIE

Reducida, después de una segregación, a una superficie de 1.913 m2, 92 decímetros cuadrados.

LINDEROS

Norte, CONSUELO ESTEVE

Sur, SENDA

Este, SENDA

Oeste, JOSE Y REMEDIOS PICO PINA

TITULARIDAD

Pleno dominio: **Consortes D. ANTONIO GUILLEN MONTESINOS y Dña. LUISA CERDÁ GOMEZ**

2.2. VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, PLANTACIONES, INFRAESTRUCTURAS QUE DEBAN EXTINGUIRSE.

En la Cuenta de Liquidación Provisional se establecerá, respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir.

En un principio no se aprecian edificaciones, plantaciones e infraestructuras en el ámbito afectado por la reparcelación.

2.3. SERVIDUMBRES Y ARRENDAMIENTOS QUE DEBAN EXTINGUIRSE.

No se conoce existencia alguna de servidumbres y arrendamientos en el ámbito afectado por la reparcelación.





3.- ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

3.1. RELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES. ADJUDICACIONES

Las superficies adjudicadas se determinan mediante el producto del coeficiente de participación definitiva por la superficie neta de suelo edificable residencial.

La localización y dimensiones de las parcelas adjudicadas queda reflejado en el plano **“0.4 PARCELAS ADJUDICADAS”**

En el **“Cuadro nº 3. PARCELAS ADJUDICADAS”** se relacionan las fincas individualmente, mediante folios independientes. La descripción se lleva a cabo reflejando, la realidad física de las fincas con los parámetros derivados de la ordenación que se ejecuta (naturaleza, superficie, edificabilidad y uso) adjuntándose simultáneamente plano de descripción gráfica de la finca adjudicada.

También se incluyen los datos para la inscripción registral de la parcela resultante (fincas registrales a las que reemplaza la parcela resultante), finca aportada correlativa, propietario a quien se adjudica, datos del representante legal en caso de adjudicación a personas jurídicas, carácter ganancial o privativo de la adjudicación y cuota de participación en la adjudicación en condominio, en su caso, valor descripción, linderos, título de adquisición, usos y edificabilidad, construcciones, vuelos y cargas, tanto derivadas del proyecto como provenientes de las fincas aportadas y establecidas por subrogación.

3.2. INDEMNIZACIONES

No se establecen

4.- TRANSMISIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO

La localización y dimensiones de las parcelas adjudicadas queda reflejado en el plano **“0.4 PARCELAS ADJUDICADAS”**

La aprobación definitiva de este Proyecto de Reparcelación supone la cesión de derecho al Ayuntamiento de Monóver, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita según el Planeamiento que se ejecuta, los cuales quedan localizados y dimensionados en el presente proyecto, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y afectados los usos previstos en el citado planeamiento urbanístico. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones, se efectuará, una vez terminadas.





5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

5.1. RESUMEN DE LA ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Datos superficiales:

▪ Sup. ámbito reparcelable:	5.543,81 m2
-Sup. Uso privativo residencial:	1.959,92 m2
-Sup. Uso dotacional Equipamiento:	1.560,39 m2
-Sup. Uso dotacional Viales:	2.023,50 m2

La estimación económica de la Cuenta de Liquidación se integra por:

- el coste de la urbanización
- el conjunto de los Honorarios profesionales para la elaboración de los proyectos de desarrollo de la Unidad de Actuación, incluyendo los de contratación de los estudios topográficos y geotécnicos.
- los gastos de gestión de naturaleza jurídica administrativa, así como los de notaría y registro
- el conjunto de tasas, licencias, publicaciones y otros derivados de la tramitación y aprobación de los planes y proyectos.

A todos estos conceptos se les deberá aplicar el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), correspondiente.

▪ Presupuesto de Ejecución Material:	160.000,00 m2
- Gastos Generales 13%:	20.800,00 m2
- Beneficio Industrial 6%:	9.600,00 m2
Total:	190.400,00 m2
- IVA 21%:	39.984,00 m2
▪ Presupuesto de Ejecución por Contrata:	230.384,00 m2
▪ Honorarios técnicos (Proyectos y Dirección):	40.000,00 m2
▪ Notaría, Registro y otros conceptos:	4.000,00 m2
Total:	44.000,00 m2
- IVA 21%:	9.240,00 m2
▪ Total Honorarios Técnicos, Notaría y Registro:	53.240,00 m2

TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN: 283.624,00 m2





Por lo tanto, el conjunto de los costes de urbanización y gastos de reparcelación que constituye la Cuenta de Liquidación Provisional se han estimado en 283.624,00 € resultando los siguientes módulos de repercusión:

- Módulo de repercusión sobre superficie unidad de actuación: **51,16 €/m²c**
- Módulo de repercusión sobre aprovechamiento resultante: **33,08 €/m²c**

5.2. COMPENSACIÓN POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

No existen en la presente reparcelación diferencias de adjudicación a las que hacer referencia

5.3. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Conforme a lo establecido en el art. 90 de la LOTUP la cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar estas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quien resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la propiedad la reparcelación, respondiendo el urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente. El secretario del ayuntamiento certificará el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos.

La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la actuación de que forme parte la unidad reparcelable, tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta:

- a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación.
- b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.
- c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.
- d) Las transmisiones patrimoniales y las nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el registro de la propiedad y la aprobación definitiva de la Cuenta de liquidación definitiva.





Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

Se acompaña “Cuadro nº 6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL”

Monóvar, octubre de 2.014
EL ARQUITECTO DEL SERVICIO DE URBANISMO,
OBRAS Y MEDIO AMBIENTE

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Lucas Alonso Más





7. FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SECTOR 4

Ronda Constitución, calle Luis Vidal, calle Zurbarán, calle Velazquez

PARCELAS RESULTANTES

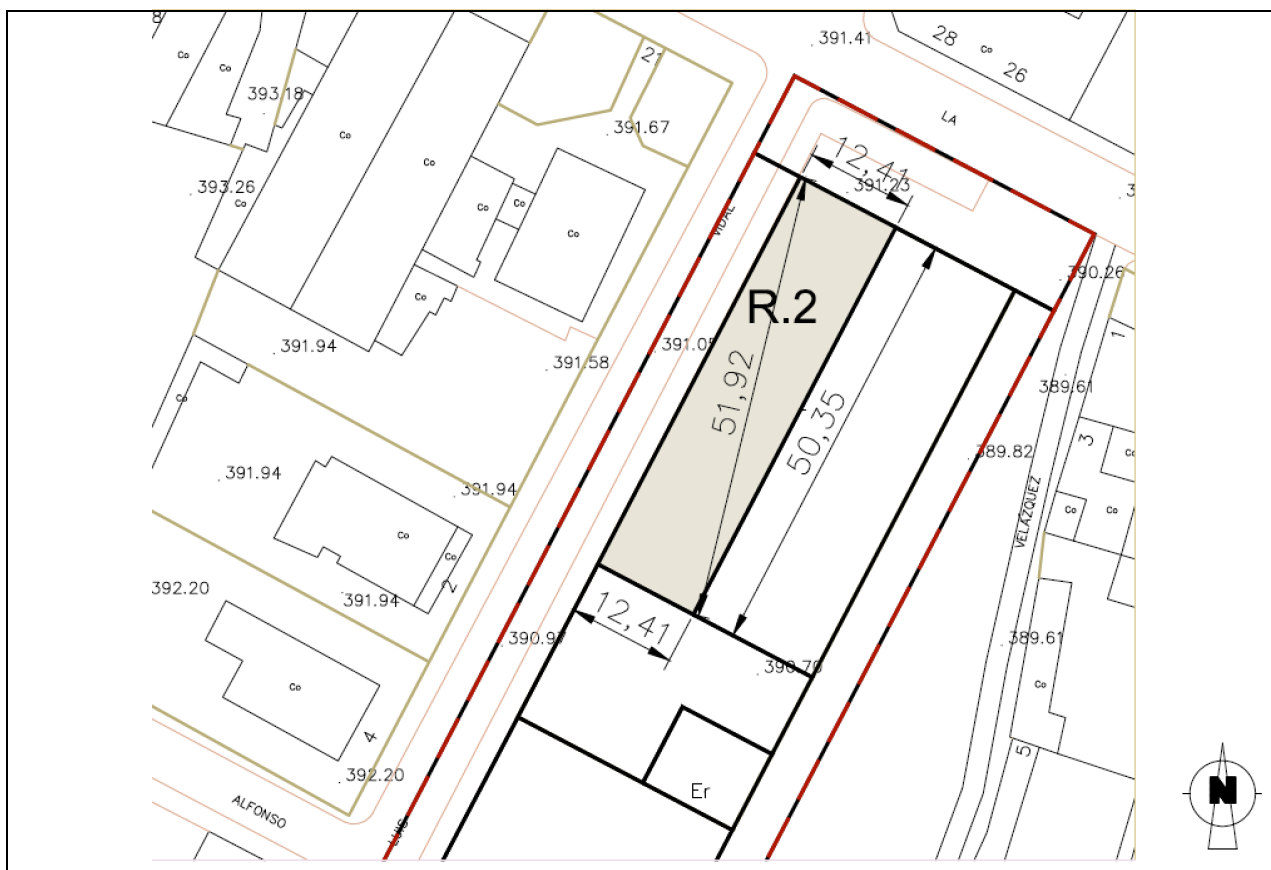
FINCA Nº	R.2
Régimen de propiedad	Privado
Superficie (m2s)	624,63
Finca inicial	I.2

Uso	RESIDENCIAL
Ordenanza	Sector 4
Aprovechamiento (m2t)	2.731,75
Cuota de participación	31,87%

Titular adjudicación	50% indivisa a favor de Dña. PURIFICACIÓN ESTEVE MAQUEDA 50% indivisa a favor de D. JOSE ESTEVE MAQUEDA
----------------------	--

DESCRIPCIÓN	Parcela de forma irregular, situada en suelo urbano del término municipal de Monóvar, Sector 4 "Campo Marín"
-------------	--

LINDEROS	Norte	Ronda Constitución	Sur	Parcela adjudicada R.3
	Este	Parcela adjudicada R.1	Oeste	Calle Luis Vidal



Afecciones y cargas	Esta parcela queda afecta al pago de las cargas de urbanización en un 31,87% que de forma provisional se cifra en la cantidad de 74.703,79 € más IVA (90.391,58 € IVA incluido). Queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el apartado c) del art. 93 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana
---------------------	--



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SECTOR 4

Ronda Constitución, calle Luis Vidal, calle Zurbarán, calle Velazquez

PARCELAS RESULTANTES

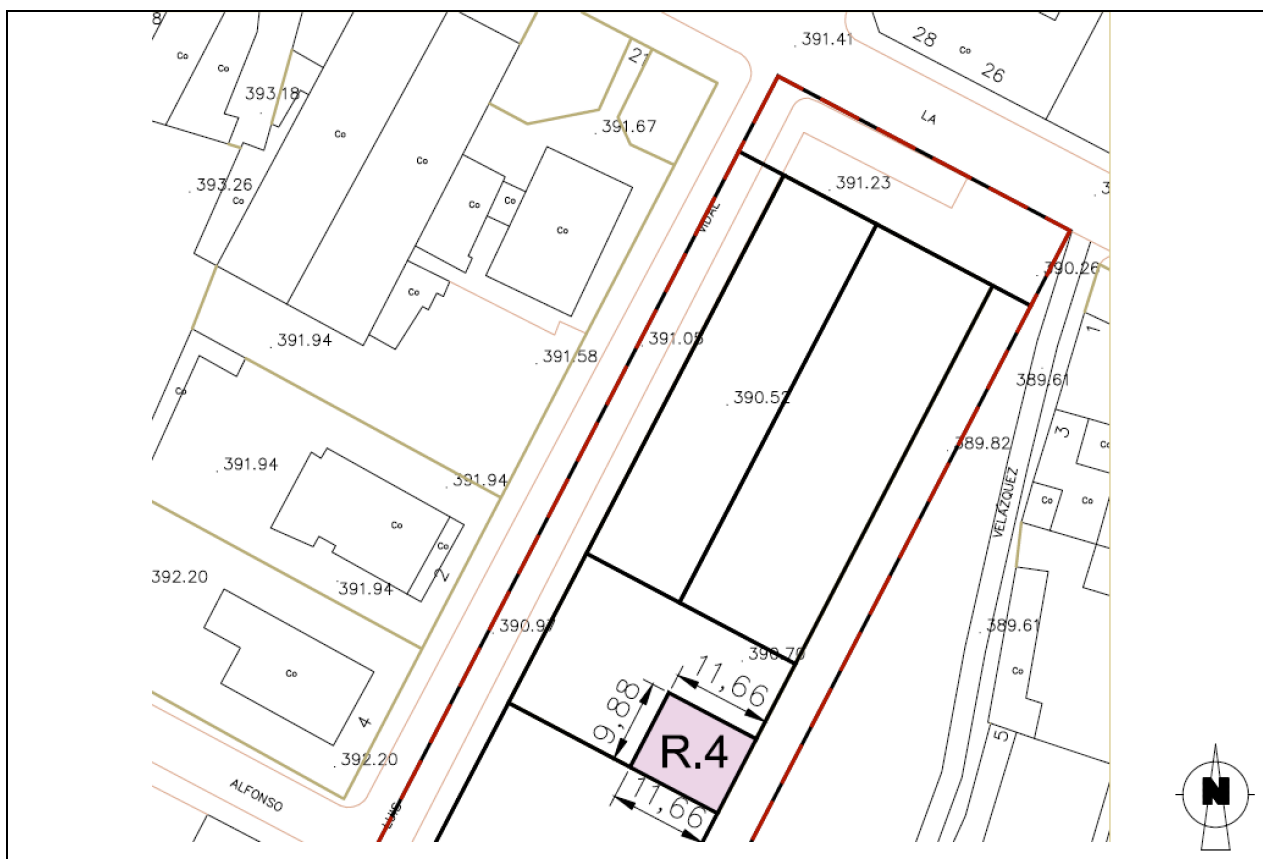
FINCA Nº	R.4
Régimen de propiedad	Privado
Superficie (m2s)	115,13
Finca inicial	I.4

Uso	RESIDENCIAL
Ordenanza	Sector 4
Aprovechamiento (m2t)	503,53
Cuota de participación	5,87%

Titular adjudicación **Los consortes D. ANTONIO GUILLÉN MONTESINOS y Dña. LUISA CERDÁ GOMEZ con carácter ganancial**

DESCRIPCIÓN Parcela de forma irregular, situada en suelo urbano del término municipal de Monóvar, Sector 4 "Campo Marín"

LINDEROS	Norte	Parcela adjudicada R.3	Sur	Parcela Equipamiento
	Este	Calle Velazquez. En proyecto	Oeste	Parcela adjudicada R.3



Afecciones y cargas

Esta parcela queda afecta al pago de las cargas de urbanización en un 39,80% que de forma provisional se cifra en la cantidad de 13.769,71 € más IVA (16.661,35 € IVA incluido). Queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el apartado c) del art. 93 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SECTOR 4

Ronda Constitución, calle Luis Vidal, calle Zurbarán, calle Velazquez

PARCELAS RESULTANTES

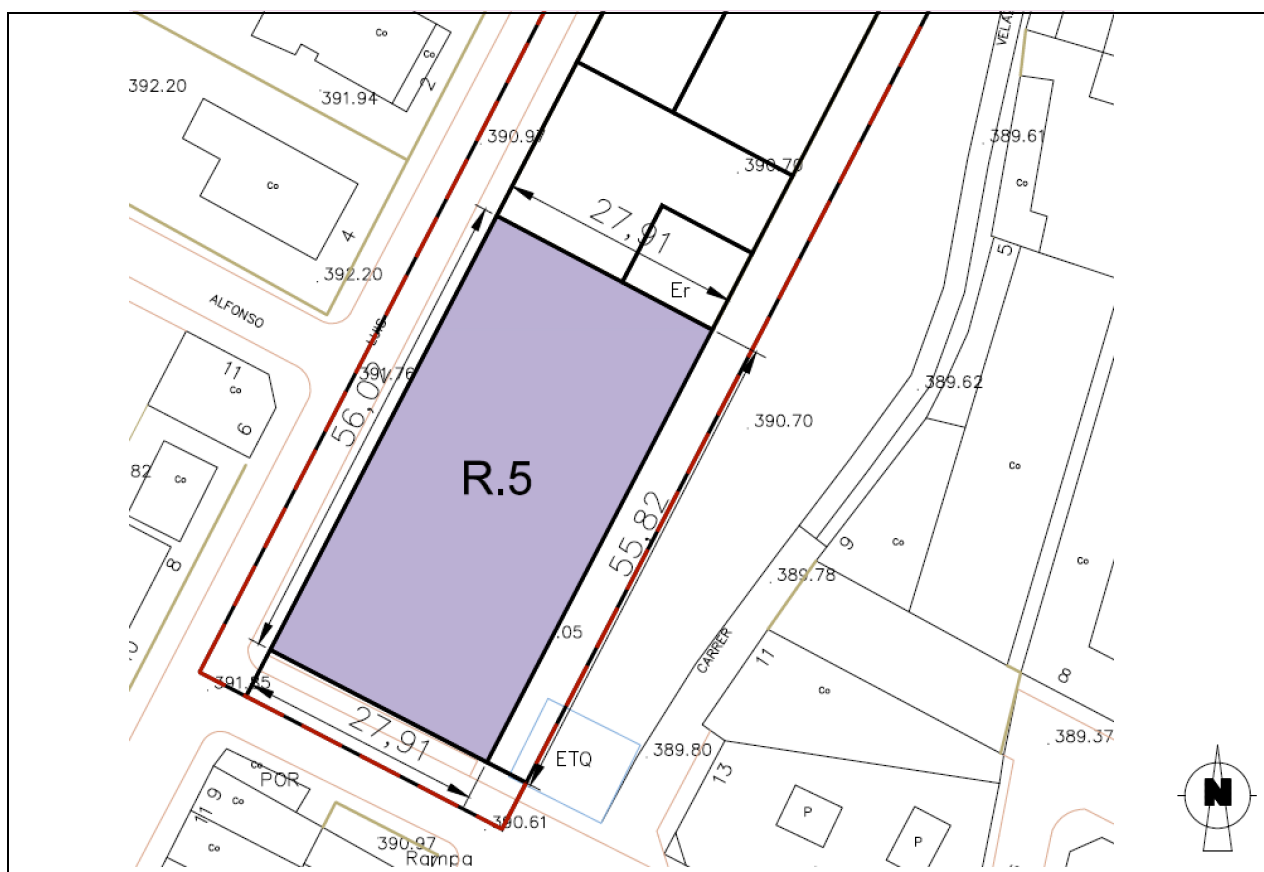
FINCA Nº	R.5
Régimen de propiedad	Público
Superficie (m2s)	1.560,39
Finca inicial	

Uso	DOTACIONAL.Equipamiento
Ordenanza	Sector 4
Aprovechamiento (m2t)	
Cuota de participación	

Titular adjudicación **Cesión al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR**

DESCRIPCIÓN Parcela destinada a Equipamiento perteneciente a la Red Secundaria de Dotaciones

LINDEROS	Norte	Parcelas adjudicadas R.3 y R.4	Sur	Calle Zurbarán
	Este	Calle Luis Vidal	Oeste	Calle Velazquez. En proyecto



Afecciones y cargas



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SECTOR 4

Ronda Constitución, calle Luis Vidal, calle Zurbarán, calle Velazquez

PARCELAS RESULTANTES

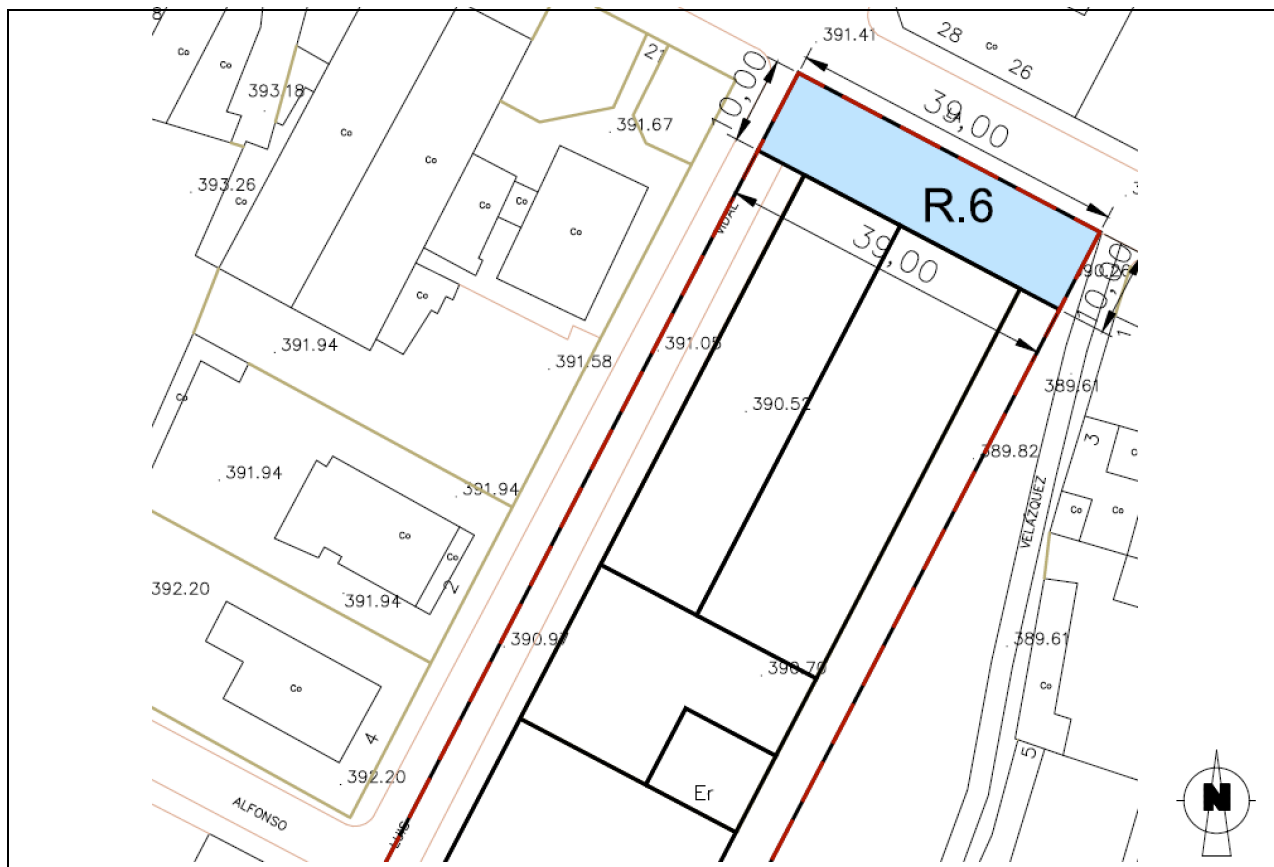
FINCA Nº	R.6
Régimen de propiedad	Público
Superficie (m2s)	390,11
Finca inicial	

Uso	DOTACIONAL.Viario
Ordenanza	Sector 4
Aprovechamiento (m2t)	
Cuota de participación	

Titular adjudicación	Cesión al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR
----------------------	---

DESCRIPCIÓN	Parcela destinada a Viario perteneciente a la Red Secundaria de Dotaciones. Ronda Constitución
-------------	--

LINDEROS	Norte	Resto Ronda Constitución	Sur	Parcelas adjudicadas R.1 y R.2
	Este	Resto Ronda Constitución	Oeste	Resto Ronda Constitución



Afecciones y cargas	
---------------------	--



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SECTOR 4

Ronda Constitución, calle Luis Vidal, calle Zurbarán, calle Velazquez

PARCELAS RESULTANTES

FINCA Nº	R.7
Régimen de propiedad	Público
Superficie (m2s)	793,65
Finca inicial	

Uso	DOTACIONAL.Viario
Ordenanza	Sector 4
Aprovechamiento (m2t)	
Cuota de participación	

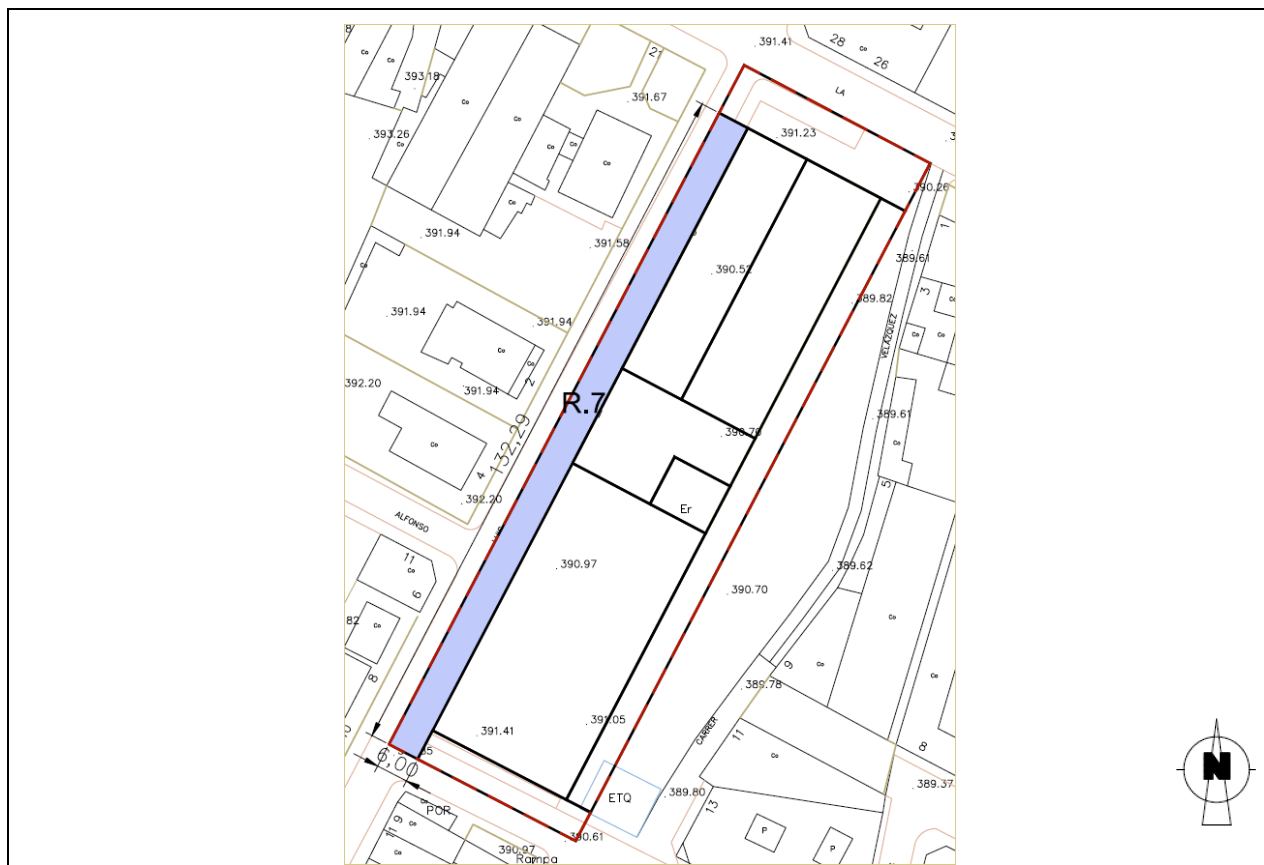
Titular adjudicación **Cesión al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR**

DESCRIPCIÓN Parcela destinada a Viario perteneciente a la Red Secundaria de Dotaciones. Calle Luis Vidal

LINDEROS

Norte Ronda Constitución
Este Mitad longitudinal Calle Luis Vidal

Sur Calle Zurbarán
Oeste Parcelas adjudicadas R.2 y R.3



Afecciones y cargas



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SECTOR 4

Ronda Constitución, calle Luis Vidal, calle Zurbarán, calle Velazquez

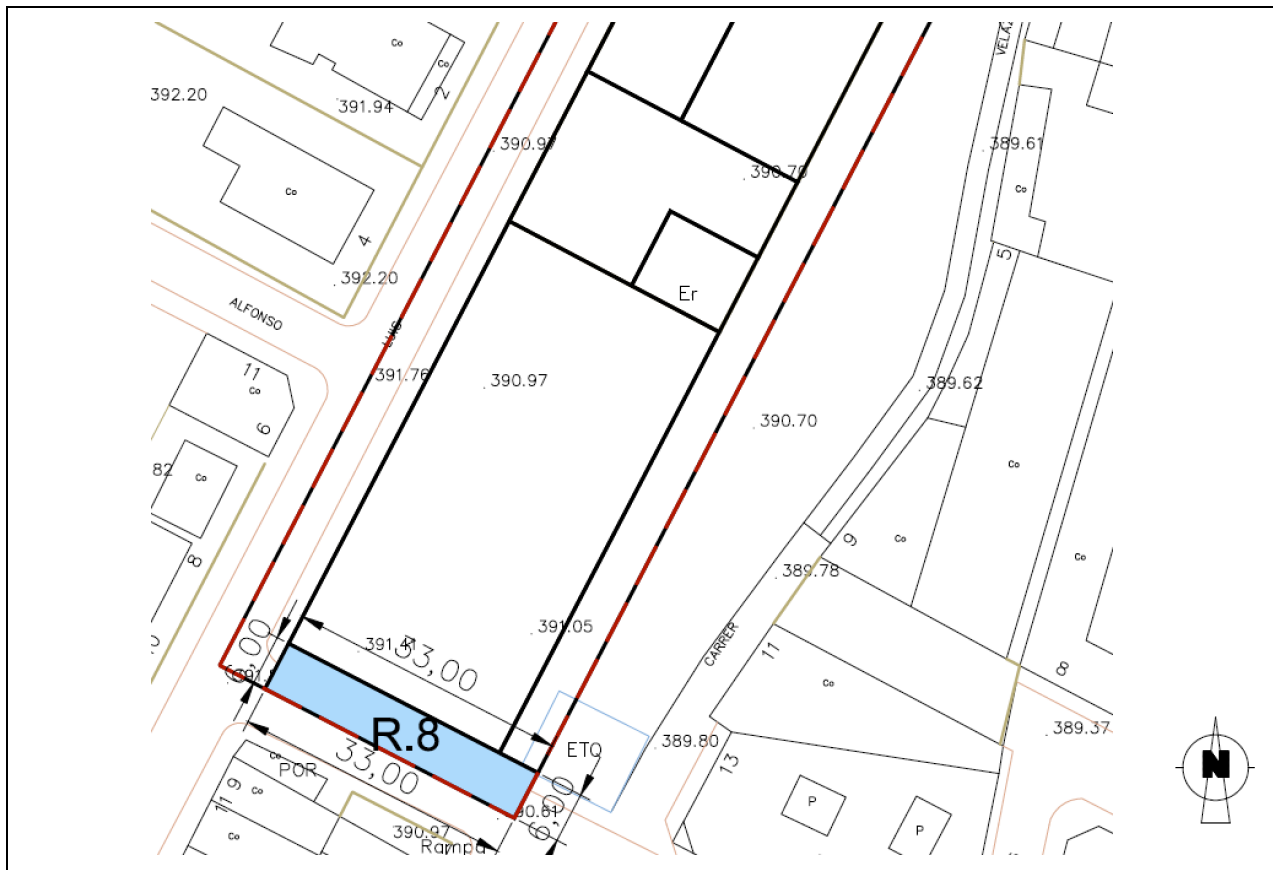
PARCELAS RESULTANTES

FINCA Nº	R.8	Uso	DOTACIONAL.Viario
Régimen de propiedad	Público	Ordenanza	Sector 4
Superficie (m2s)	198,04	Aprovechamiento (m2t)	
Finca inicial		Cuota de participación	

Titular adjudicación	Cesión al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR
----------------------	--

DESCRIPCIÓN	Parcela destinada a Viario perteneciente a la Red Secundaria de Dotaciones. Calle Zurbarán
-------------	--

LINDEROS	Norte	Parcelas adjudicadas R.3 y R.4	Sur	Mitad longitudinal Calle Zurbarán
	Este	Calle Luis Vidal	Oeste	Calle Velazquez. En proyecto



Afecciones y cargas	
---------------------	--



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SECTOR 4

Ronda Constitución, calle Luis Vidal, calle Zurbarán, calle Velazquez

PARCELAS RESULTANTES

FINCA Nº	R.9	Uso	DOTACIONAL.Viario	
Régimen de propiedad	Público	Ordenanza	Sector 4	
Superficie (m2s)	641,70	Aprovechamiento (m2t)		
Finca inicial		Cuota de participación		
Titular adjudicación	Cesión al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONÓVAR			
DESCRIPCIÓN	Parcela destinada a Viario perteneciente a la Red Secundaria de Dotaciones. Calle Velazquez en proyecto			
LINDEROS	Norte	Ronda Constitución	Sur	Calle Zurbarán
	Este	Parcelas adjudicadas R.1, R.3 y R.4	Oeste	Mitad longitudinal Calle Velazquez. En proyecto



Afecciones y cargas

