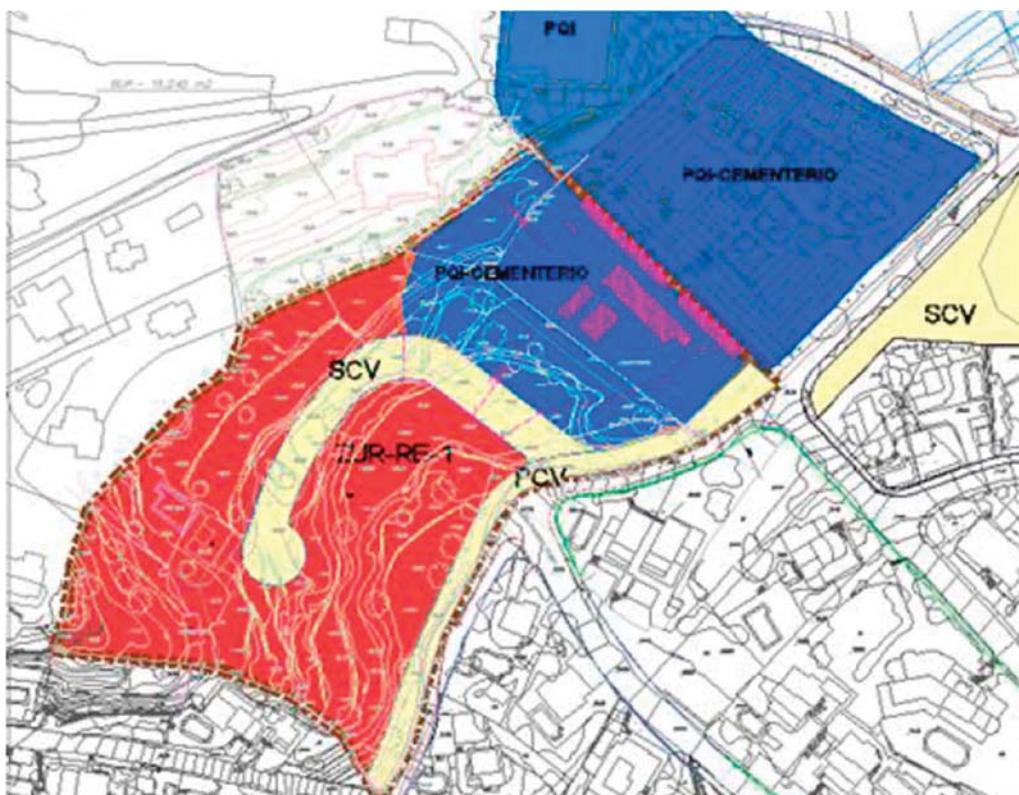




**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
UNIDAD DE EJECUCIÓN “CEMENTERIO” ZUR RE-1
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - ALTEA**

**TEXTO REFUNDIDO
PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA**



ALTEA, MARZO 2.025





TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O. ALTEA

INDICE

1.- MEMORIA.

- 1.1. Antecedentes. Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación.
- 1.2. Descripción de la unidad reparcelable.
- 1.3. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los propietarios de terrenos en la Unidad de Actuación.
- 1.4. Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización.
- 1.5. Criterios de adjudicación.
- 1.6.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

2.- JUSTIFICACIÓN.

3.- PROCEDIMIENTO.

4.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS, BIENES Y DERECHOS APORTADOS A LA REPARCELACIÓN.

5.- CESIONES.

- 5.1. Justificación legal.
- 5.2.- Definición de las cesiones a realizar.

6.- CARGAS URBANÍSTICAS.

7.- PROPUESTA DE ADJUDICACIONES DE FINCAS RESULTANTES.

8.- FINCAS ADJUDICADAS AL AYUNTAMIENTO DE ALTEA.

9.- FINCAS ADJUDICADAS A PROPIETARIOS INICIALES.

10.- CUADRO RESUMEN PROYECTO REPARCELACIÓN UE ZUR RE-1.

11.- CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

12.- DECLARACIONES A EFECTOS REGISTRALES.

13.- CONCLUSIÓN.

ANEXO I – PLANOS REPARCELACIÓN.

ANEXO II.- FICHAS PARCELAS RESULTANTES.





1.- MEMORIA.

1.1.- Antecedentes. Circunstancias o acuerdos que motiven la Reparcelación.

El presente Proyecto de Reparcelación forma parte del Programa de Actuación integrada de la Unidad de Ejecución ZUR – RE1 del PGOU de Altea, presentado por la mercantil “REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.”, para urbanizar el ámbito de la Unidad de Ejecución, con el objetivo de dotar a las parcelas edificables conforme al PGOU de Altea, la condición de solar, de conformidad con el artículo 186 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP).

En fecha 23 de enero de 2012 la Comisión Territorial de Urbanismo acordó la aprobación de una Modificación del Plan General para la ampliación de suelo dotacional para uso de cementerio. Los terrenos a los que afectaba esta primera modificación eran colindantes a la parcela dotacional perteneciente al sistema general, hoy red estructural primaria, del PGOU del 82, por su extremo sur (suroeste), y estaban clasificados por el Plan como suelo no urbanizable común, sin ninguna protección específica. La modificación aprobada afectaba a una superficie de 2.305 m², que pasó a formar parte de la red estructural primaria de dotaciones.

Ante la necesidad del Ayuntamiento de Altea de obtener los terrenos para acometer la ampliación del cementerio y el viario circundante, con fecha 22 de agosto de 2002 suscribió un Convenio con el entonces propietario del suelo afectado, D. GREGORY PLANT, en cuya virtud, de manera anticipada, cedió al Ayuntamiento de Altea una superficie de 2.305 m² de suelo para destinarlo a dicha ampliación y vial, adquiriendo la Corporación el compromiso correlativo de incluir la finca en el ámbito de Suelo Urbano, clase 4e, que se corresponde con la tipología de edificación aislada.

Dicho convenio incluía también el compromiso por parte del Ayuntamiento de elaboración de la modificación de planeamiento general pertinente, quedando la cesión como anticipo de las cesiones gratuitas y obligatorias a realizar en el momento de gestión urbanística de los terrenos.

En fecha de 14 de noviembre de 2016 se suscribe un nuevo convenio con el propietario del suelo, con el fin de dotar de ordenación la zona, de modo que permita la obtención del suelo dotacional necesario para realizar una nueva ampliación del cementerio, y el cierre del suelo urbano. Para ello el Ayuntamiento se compromete nuevamente a iniciar los trámites para cometer una modificación puntual del PGOU de 1982. Así, se había de generar una nueva unidad de ejecución, en la gestión de la cual se habilitaría la cesión obligatoria del suelo dotacional, tanto para su destino al uso de cementerio, como el requerido para viario.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O.U. ALTEA



El Excmo. Ayuntamiento de Altea, mediante Acuerdo de Pleno de fecha 3 de mayo de 2018, aprobó provisionalmente la Modificación Puntual del PGOU, y aprobada definitivamente en Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 27 de noviembre de 2018 (BOP nº 243, de fecha 21 de diciembre de 2018), en la que quedaba definida la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 de suelo urbanizable del PGOU de Altea, Unidad de Ejecución cuya programación ahora se pretende con los siguientes parámetros urbanísticos:

Clasificación: Suelo Urbano

Zonificación: ZUR-RE-1, zona urbanizada de uso global residencial de baja densidad San Chunchim.

Parámetros UE:

Superficie Bruta del Sector	15.682,82m ²
Superficie dotaciones públicas del ámbito	7.093,02m ²
Red Primaria de dotaciones:	
- PQI - Cementerio	4.435,35m ²
- PV – Vialio estructural	1.103,64 m ²
Red secundaria de dotaciones:	
- SV – Vialio red secundaria	1.554,03
Indice de edificabilidad Bruta (IEB)	0,27m ² t/m ² s
Indice de edificabilidad Residencial (IER)	0,27 m ² t/m ² s
Edificabilidad Residencial (ER)	4.285,92m ² t
Superficie parcela neta edificable	8.589,80m ²

Ante la necesidad del Ayuntamiento de ampliación de las instalaciones dotacionales del actual servicio público de cementerio municipal, ampliación prevista en el planeamiento municipal Sector D Rotes San Chuchim Unidad de Ejecución Cementerio en la Zona de Ordenación ZUR RE-1, y no existiendo iniciativa privada para el desarrollo de dicha unidad de ejecución, mediante Acuerdo de Pleno de fecha 27 de febrero de 2024, el Ayuntamiento acuerda iniciar el procedimiento para la aprobación del PAI mediante gestión directa, con un ámbito de superficie de 15.682,82 m² y un IEB de 0,2733 m²t/m²sb.

Con fecha 19 de julio de 2024, el propietario de los terrenos que conforman el ámbito de la Unidad de Ejecución, D. OSCAR PLANT, comunicó al Ayuntamiento de Altea el acuerdo de colaboración alcanzado con la mercantil “REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.”, empresa dedicada a la transformación de suelo y promoción inmobiliaria, para el desarrollo del ámbito en Gestión por la propiedad. Proponiéndose la modificación del régimen de gestión directa por la programación y desarrollo en el régimen de gestión indirecta, mediante reparcelación voluntaria, respaldada por el 100 % de la propiedad.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O.U. ALTEA



Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de agosto de 2024, se acuerda:

"PRIMERO. Modificar el procedimiento para la aprobación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Cementerio, con clasificación urbano – residencial y zona de ordenación (ZUR- RE-1) Residencial Baja Densidad, con un ámbito de superficie de 15.682,82 m² y un IEB de 0,2733 m²t/m²sb, conforme a su correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión, para dejar sin efecto la Programación Directa por la Administración y admitir a trámite la Programación por el Propietario Sr. Oscar Plant.

SEGUNDO.- Requerir al Sr. Plant, que en el plazo improrrogable de DOS MESES a contar desde la notificación del presente Acuerdo, aporte toda la documentación completa de alternativa técnica de programa de actuación y proposición jurídico – económica, reparcelación y proyecto de urbanización que redactado, así como la garantía provisional de promoción del PAI, por importe de 18.246,84 €.

...."

Este proyecto de reparcelación se redacta de acuerdo con las previsiones que vienen fijadas en la Modificación puntual del PGOU de Altea, que determina los parámetros de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1, y las previstas en el Acuerdo municipal de 20/08/2024, y resulta de aplicación la siguiente normativa:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (BOE nº 270, de 9 de noviembre de 2011).
- 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 (B.O.E. núm. 175, de 23 de julio de 1997).

Se presenta el presente Proyecto de Reparcelación, como el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas, al amparo del artículo 117 del TRLOTUP.

1.2. Descripción de la unidad reparable.

La unidad reparable viene determinada por el ámbito que se marca en los planos adjuntos y ordenación pormenorizada definida en la Modificación Puntual del P.G.O.U. del Término Municipal de Altea, aprobada definitivamente en Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de noviembre de 2018 (BOP nº 243, de 21 de diciembre de 2018), y que constituye el ámbito del Programa de Actuación Integrada del que forma parte el presente documento de gestión urbanística.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O.U. ALTEA



El ámbito del Programa de Actuación Integrada del Sector ZUR RE-1 cuenta con una superficie de 15.682,82 m², situada en el Término Municipal de Altea, junto al Cementerio Municipal, y cuya delimitación es la siguiente:

Norte: Resto de finca registral 19.123 propiedad de D. Oscar Plant y Cementerio Municipal de Altea.

Sur: Con Suelo Urbano del TM de Altea.

Este: Vial Público, Calle Partida de Les Rotes.

Oeste: Suelo no Urbanizable.

El artículo 86.3 del TRLOTUP “Modalidades, iniciativa y ámbito reparcelable” dispone:

“3. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. Si, respecto a una misma unidad de ejecución, se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a las personas afectadas de haberla tramitado en un solo expediente.

Con carácter general, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable; no obstante, podrán incluirse a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el registro de la propiedad.”

El Sector ZUR RE-1 tiene previsto su desarrollo en el PGOU del Municipio, y el Ayuntamiento de Altea ha dictado Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 20 de agosto de 2024, por el que se ha acordado la modificación del procedimiento para la aprobación del PAI de la Unidad de Ejecución “Cementerio”, con clasificación urbano – residencial y zona de ordenación (ZUR RE-1) Residencial Baja Densidad. Estando tan solo pendiente, una vez aprobado el PAI, del que este documento forma parte, para la construcción de la misma, la cesión de los suelos dotacionales, así como la urbanización de los viales previstos en la misma. Cesiones que articula el presente Proyecto, por lo que queda éste plenamente justificado realizándose también en el mismo la distribución de cuotas de urbanización y restantes cargas entre las parcelas resultantes.

Los terrenos inscritos dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución ZUR-RE-1, se concretan en la siguiente propiedad:

PROPIETARIO	SUPERF. m ²
REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.	12.321,71 m ²
D. OSCAR PLANT	3.089,30 m ²
ZONA DOMINIO PÚBLICO	271,81 m ²
SUP. TOTAL	15.682,82 m²



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O. ALTEA



Por lo tanto, el área reparable, objeto del presente Proyecto de Reparcelación tiene una superficie, tras el levantamiento topográfico de **QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (15.682,82 m²)**, distribuidos del siguiente modo:

Parcelas edificables: 8.589,80 m²

Zona dotacional: 7.093,02 m²

1.3. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los propietarios de terrenos en la Unidad de Actuación.

Para determinar quiénes son los titulares de derechos afectados por la actuación, se han tomado en cuenta las titularidades catastrales y registrales, siendo la totalidad de la superficie del ámbito reparable propiedad de D. OSCAR PLANT y de la mercantil "REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.", empresa que opta a la adjudicación de la condición de agente urbanizador del Sector, tras la firma entre ambos de un convenio de colaboración urbanística, habiendo propiciado de manera conjunta el desarrollo y gestión del Sector, por lo que el presente documento de gestión urbanística cuenta con el refrendo del 100 % de la propiedad de la Unidad de Actuación.

El Artículo 87 del TRLOTUP, dispone:

"Las personas propietarias 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 a la o el propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al agente urbanizador en pago de cargas de urbanización.*
- b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen pertenecen a áreas de reparto que presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada titular de la propiedad 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 83.4 de este texto refundido.*
- d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de una persona propietaria, en vez de ser un terreno, consista en un aprovechamiento urbanístico no transferido."*

Y el artículo 93.2 TRLOTUP dispone que:

"2. Las personas propietarias y titulares de fincas, bienes y derechos afectados están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos. La omisión, error o falsedad en estas





declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda."

En los procedimientos de gestión urbanística, se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los/las titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad (art. 93.4 TRLOTUP). A tal efecto se acompaña al presente proyecto levantamiento topográfico.

El proyecto de reparcelación tiene carácter inmatriculador, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, 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 – art. 8.1, en relación con el artículo 103 del Reglamento de Gestión urbanística – sirviendo de rectificación, en su caso, de las superficies de las fincas iniciales, tras la medición de las mismas, siendo firme la superficie resultante tras la nueva medición efectuada en el Proyecto que haya superado el trámite administrativo correspondiente.

En el mismo sentido lo establece el artículo 95 del TRLOTUP:

"1. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. El proyecto de reparcelación será título hábil por sí solo para la inmatriculación de las fincas no inscritas, expresando el título o modo en que fueron adquiridas; así como para la reanudación del trámite sucesivo interrumpido previsto en el artículo 94 de este texto refundido y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Asimismo, el proyecto de reparcelación propondrá la realización de las operaciones de modificación física que sean necesarias para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable, siendo necesaria la delimitación de los restos de fincas no incluidos, en caso de afectación parcial.

2. 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."

1.4. Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización.

Los derechos de los propietarios afectados se cuantificarán de conformidad con los principios legales previstos en el artículo 89 del TRLOTUP.

Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por las personas interesadas, siempre que sean conformes a derecho, y, sin perjuicio del interés público o de tercera personas (art. 89.1 TRLOTUP).



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O. ALTEA



En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal del suelo (art. 89.3 TRLOTUP).

Si bien, en el presente caso no existe ninguna valoración realizada en el planeamiento, dada la circunstancia de que la unidad reparable está formada únicamente por dos propietarios, que suscriben el Proyecto de Reparcelación, no existe discrepancia alguna, y la valoración de bienes y derechos, se realizará de acuerdo con el régimen de valoraciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Valoración que es tomada en cuenta a los efectos de valoración del suelo urbanizado con cargas de urbanización, a los efectos del cálculo de las diferencias de adjudicación.

En el presente proyecto no existen coeficientes de homogeneización, ya que el tipo de edificación de la unidad es uniforme.

1.5. Criterios de adjudicación.

Las reglas para poder proceder a la adjudicación de las parcelas se contienen en el artículo 90 del TRLOTUP:

- “1. Las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden las y los propietarios*
- 2. En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:*
 - a) La parcela se adjudicará a la misma persona propietaria de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño o dueña tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación semiconsolidada previsto en el artículo 207 y siguientes de este texto refundido.*
 - b) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.*
 - c) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunas personas propietarias no permita que se adjudiquen fincas independientes a todas ellas, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a las mismas.*
- Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios y propietarias no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.*
- d) Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios y propietarias, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros y comuneras.*
- e) Si la cuantía de los derechos de las y los propietarios, una vez deducida la retribución al agente urbanizador, en su caso, no alcanzase el 5 % de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.*



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN “UE ZUR RE-1” P.G.O. ALTEA



La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado c) anterior no alcancen dicho tanto por ciento. En ambos casos será la propiedad la que deba ejercitar dicha opción.

f) Salvo en el caso de edificación semiconsolidada regulado en el artículo 207 y siguientes de este texto refundido, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de las y los adjudicatarios. La persona propietaria a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.
g) Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a las personas propietarias cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.”

En el presente Proyecto de Reparcelación las parcelas se adjudican en la forma decidida por los propietarios, en virtud de acuerdo previo.

1.6.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse, y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

Conforme al artículo 150.2 del TRLOTUP, son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, el coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del Programa de Actuación Integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la Administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

En el presente caso, existe dentro del ámbito del Sector unas edificaciones en muy mal estado de conservación, prácticamente en estado de ruina, por lo que su valoración a efectos indemnizatorios se establece en 0 €., comprometiéndose la urbanizadora del Sector a hacerse cargo del coste que suponga su derribo.

2.- JUSTIFICACIÓN.

El presente documento de gestión urbanística se justifica y es oportuno por aplicación de lo dispuesto en el art. 100 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP), que determina la colaboración de los propietarios afectados por una actuación con la Administración actuante que, en el presente supuesto, se materializa a través de la reparcelación voluntaria que acuerdan y a la que se someten los propietarios del ámbito, mediante su tramitación con las particularidades derivadas del carácter voluntario de la formulación de este instrumento de equidistribución.

El carácter voluntario de este instrumento de equidistribución viene justificado en la medida que D. Oscar Plant y la empresa que se postula como urbanizadora “Regeneración de Viviendas del Mediterráneo, S.L.”, ostentan la totalidad de la propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito de programación.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O. ALTEA



Por tanto, la totalidad de propietarios, acuerdan voluntariamente el reparto tanto de aprovechamiento lucrativo como de cargas que pudieran corresponderles en función de su participación en las propiedades iniciales que conforman el ámbito en cuestión y pactos concertados de acuerdo con sus preferencias.

La acumulación de las anteriores particularidades, especialmente, el carácter voluntario de este proyecto de equidistribución, permite su formulación por el agente urbanizador en su doble condición de agente urbanizador y propietario de suelo y derechos de aprovechamiento urbanístico incluido en el ámbito de su gestión, sin que resulte de aplicación lo dispuesto en el art. 86 del TRLOTUP, quedando plenamente justificadas las circunstancias y acuerdos que motivan la reparcelación, a los efectos previstos en el artículo 100 y concordantes del TRLOTUP.

3.- PROCEDIMIENTO.

El trámite del presente Proyecto será el mismo del Programa de Actuación Integrada en que se incluye, y se establece en el apartado Tercero del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Altea de 20 de agosto de 2024:

"TERCERO. Una vez recibida, someter dicha documentación a participación pública y consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas interesadas, por plazo de 45 días, en los términos establecidos en el artículo 55.2 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell. Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://altea.sedelectronica.es/tablón>."

Su tramitación y aprobación será conforme al previsto en el art. 83 del TRLOTUP, siendo los efectos de dicha aprobación de la reparcelación voluntaria lo previstos en el art. 99 del TRLOTUP, cuyo tenor literal dice así:

"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, así como la modificación de oficio del inventario de bienes de las administraciones públicas, con los efectos consiguientes.

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".





4.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS, BIENES Y DERECHOS APORTADOS A LA REPARCELACIÓN.

En función de los criterios expuestos en la Memoria, y con base en los títulos registrales y catastrales, y en la medición topográfica para determinar la cuantía de sus derechos, las fincas aportadas al presente documento de gestión urbanística son las siguientes:

FINCA INICIAL 1.-

TITULARES.- REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L., en cuanto a un 91,38 % en proindiviso y D. OSCAR PLANT, en cuanto a un 8,62 % en proindiviso en pleno dominio con carácter privativo, de la siguiente finca.

DESCRIPCIÓN: *"Trozo de tierra seca con algarrobos y almendros, en la partida Rotes del término de Altea, con una superficie aproximada de una hectárea diez áreas (11.000 m²), que linda norte, con propiedades del Ayuntamiento de Altea; Sur, las de Josefa Such; Este, camino, Guillermo Pons Ibáñez y propiedades de Pedro Martínez Benimeli; y Oeste, porción segregada propiedad de los señores Plant y José Orozco Sevilla, lindando hoy según el título que se despacha: norte, parcela segregada de la presente, propiedad de Gregory Plant; Este, Carretera de Carbonera, y Oeste, parcela 33 del Polígono Les Rotes de Don John Parkis, y parcela 32 del mismo polígono, propiedad de Paul Maarschakkenweer y Trudy Pugnewburgh, y parcela 31 de Derek y PatkHellicar. Sobre dicha finca existe construida una vivienda unifamiliar compuesta de planta baja y un piso de alzada, distribuidas en varias habitaciones y servicios, con una superficie para ambas plantas de noventa metros cuadrados, ocupando lo edificado en el solar una extensión de sesenta y cinco metros cuadrados. El resto del terreno no ocupado por la edificación se destina a ensanches y zona ajardinada."*

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Altea, al Tomo 959, Libro 231, Folio 97, Finca número 7.405.

TÍTULO: La finca fue adquirida por D. OSCAR PLANT, en cuanto al pleno dominio, con carácter privativo, en virtud de escritura de compraventa otorgada en Benidorm, en fecha 4 de agosto de 1.999, ante el notario D. Fernando Planelles Chapuli, protocolo 2.256.

El 91,38 % de la finca ha sido adquirido por la mercantil "REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L." en virtud de escritura de compraventa otorgada en Callosa de Segura, en fecha 23 de octubre de 2.024, ante el notario D. Antonio Botía Valverde, protocolo 2.986. Tras dicha transmisión, D. OSCAR PLANT, queda como propietario del 8,62 % de la propiedad en virtud del título indicado.

REFERENCIA CATASTRAL: 03018A008000780000US

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O. ALTEA



La parcela, según reciente medición topográfica realizada sobre la finca, con objeto de la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, tiene en realidad una superficie de **TRECE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CON TRES DECÍMETROS CUADRADOS (13.484,03 m²)**, tal y como se delimita y queda georreferenciada en el plano de fincas iniciales que se aporta.

SUPERFICIE AFECTADA POR LA REPARCELACIÓN: La superficie total de esta finca se aporta a la unidad reparable, por quedar toda ella incluida dentro de su ámbito, según reciente medición topográfica, **una superficie de 13.484,03 m²**.

FINCA INICIAL 2.-

TITULAR.- D. OSCAR PLANT, en cuanto a la totalidad en pleno dominio con carácter privativo.

DESCRIPCIÓN: *"Parcela de terreno secano, en la partida Rotes hoy número 37, del término de Altea, con una superficie de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), lindante: norte, propiedades del Ayuntamiento de Altea; Sur, la de Josefa Such Barber; Este, resto de finca de donde se segregó que queda propiedad de Gregory Plant; y Oeste, camino. Sobre esta finca se ha construido una casa – chalet, señalada con el número treinta y seis de policía, compuesta de planta baja un piso de alzada, distribuidos en varias habitaciones y servicios; la planta baja con una superficie edificada de ciento diez metros cuadrados, y el piso con una superficie edificada de ciento cuarenta metros cuadrados; el resto del terreno no ocupado por la edificación se destina a ensanches y zona ajardinada."*

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Altea, al Tomo 709, Libro 143, Folio 51, Finca número 19.123.

TÍTULO: Adquirida en virtud de escritura de donación otorgada en Altea, en fecha 18 de mayo de 2.012, ante la notaria D^a. Beatriz Azpitarte Melero, protocolo 532.

REFERENCIA CATASTRAL: 03018A008000750000UI

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

Sin embargo no toda la superficie se aporta al presente Proyecto de Reparcelación, por no estar toda incluida en su ámbito.

SUPERFICIE AFECTADA POR LA REPARCELACIÓN: De la finca inicial descrita se aporta al presente Proyecto de Reparcelación, una superficie de **MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS METROS Y NOVENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (1.926,98 m²)**, que se segregó de la finca matriz, por estar incluida dentro del área reparable, con la delimitación que se detalla en el plano que se acompaña en el que se detallan las correspondientes georreferencias.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O. ALTEA



DETERMINACIÓN RESTO: Queda fuera de la Unidad de Ejecución el resto de finca matriz con una superficie de TRES MIL SETENTA Y TRES METROS CON DOS DECÍMETROS CUADRADOS (3.073,02 m²), dentro de la que queda enclavada la vivienda descrita, con la siguiente delimitación, Norte, propiedades del Ayuntamiento de Altea; Sur y Este, con parcela propiedad del Sr. Plant aportada al Proyecto de Reparcelación de la UE ZUR RE-1; y Oeste, camino. Sobre esta finca se ha construido una casa – chalet, señalada con el número treinta y seis de policía, compuesta de planta baja un piso de alzada, distribuidos en varias habitaciones y servicios; la planta baja con una superficie edificada de ciento diez metros cuadrados, y el piso con una superficie edificada de ciento cuarenta metros cuadrados; el resto del terreno no ocupado por la edificación se destina a ensanches y zona ajardinada.”

5.- CESIONES.

5.1. Justificación legal

Las cesiones que contiene y constituyen el objeto del presente Documento de Gestión Urbanística son las propias del régimen jurídico que se concretan en aplicación de los parámetros de la ordenación pormenorizada del General de Altea, del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) y 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 (TRLSRU/15).

A tal efecto, el Art. 18 del TRLSRU/15 establece:

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1, a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O. ALTEA



b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O. ALTEA



Además de la obligación de ceder en favor de la Administración los suelos dotacionales públicos, habrá que tener en cuenta la cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente, previsto en el artículo 82.1 a) del TRLOTUP:

"Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento.

1. El aprovechamiento resultante que le corresponde a la administración promotora en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:

a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan".

De todo lo expresado resulta la obligación de ceder al Ayuntamiento de Altea, tanto las parcelas destinadas a equipamientos y dotaciones públicas (parcelas demaniales), como aquellas parcelas en las que se localice el 10 % del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Actuación, libre de costes de urbanización.

5.2.- Definición de las cesiones a realizar.

Las cesiones que contiene y constituyen el objeto del presente Documento de Gestión urbanística son las contenidas en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector, y consisten en:

- a) Superficie inscrita comunicaciones
 - b) Superficie inscrita equipamientos.
 - c) Cesiones Patrimoniales.
- a) La superficie de los **viales** es de **DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS Y SESENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (2.657,67 m²)**, es cedida, sin compensación alguna a cambio, por los propietarios del Sector.
- b) La **zona de equipamientos** cedida al Ayuntamiento de Altea, se concreta en una manzana con una superficie de **CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS Y TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (4.435,35 m²)**, de la que parte, una superficie de 2.305 m², ya están en posesión del Ayuntamiento de Altea, por haber sido cedidos de forma anticipada por el Sr. PLANT.
- c) Se ceden como **Patrimoniales**, el 10 % del aprovechamiento lucrativo del Sector:

Superficie Suelo Lucrativo:

	SUPERFICIE
Suelo Residencial:	8.589,80 m ²
Cesión obligatoria Ayuntamiento:	10 % s/ 8.589,80 m ² s 858,98 m² s





6.- CARGAS URBANÍSTICAS.

Los costes de urbanización, en términos estimativos y sin perjuicio de su concreción en la ejecución de obras correspondientes, son los que se determinan en el artículo 150 del TRLOTUP, que establece:

Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del agente urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los





TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O. ALTEA

bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de este texto refundido.

4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público.”

En base a lo ya dispuesto en las condiciones de programación de la Unidad de Ejecución por el Ayuntamiento de Altea, los costes repercutibles, tal y como vienen recogidos en la Proposición Jurídico Económica que forma parte del PAI:

CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA			
CARGAS FIJAS	IMPORTE €. (B.I.)	IVA (21 %)	TOTAL CON IVA
Obras Programadas	646.839,35 €.	135.836,26 €.	782.675,61 €.
Redacción Proyectos	12.500,00 €.	2.625,00 €.	15.125,00 €.
Dirección de obras (2,5 %)	16.170,98 €.	3.395,91 €.	19.566,89 €.
Gastos de Gestión:	0,00 €.	0,00 €.	0,00 €.
Mantenimiento y conservación urb. Hasta recepción (2 %)	12.936,79 €.	2.716,73 €.	15.653,51 €.
Gastos, aranceles, tasas y honorarios tramitación (1,5 %)	9.702,59 €.	2.037,54 €.	11.740,13 €.
Controles de calidad y peritajes	0,00 €.	0,00 €.	0,00 €.
Beneficio empresarial (8 %)	55.851,98 €.	11.728,92 €.	67.580,89 €.
TOTAL CARGAS FIJAS ESTIMADAS	754.001,69 €.	158.340,35 €.	912.342,04 €.
CARGAS VARIABLES	IMPORTE €. (B.I.)	IVA (21 %)	TOTAL CON IVA
	0,00 €.	0,00 €.	0,00 €.
TOTAL CARGAS ESTIMADAS	754.001,69 €.	158.340,35 €.	912.342,04 €.

TOTAL CARGAS ACTUACIÓN: SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL UN EURO CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (754.001,69 €.) más IVA, en total NOVECIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (912.342,04 €.) IVA incluido.

REPERCUSIÓN DE CARGAS:

- Sobre m² de terreno bruto (superficie computable: 15.682,82 m²s):
912.342,04 €./15.682,82 m²s = **58,17 €./m²s**
- Sobre m² de terreno resultante (8.589,80 m²s):
912.342,04 €./8.589,80 m²s = **106,21 €./m²s**
- Por unidad de aprovechamiento (techo edificable: 4.209,00 m²t):
912.342,04 €./4.209,00 m²t = **216,76 €./m²t**





7.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.

En base a los criterios de adjudicación establecidos en la memoria, y el acuerdo alcanzado entre los propietarios del Sector, D. Oscar Plant y la mercantil que se postula como urbanizadora del Sector “Regeneración de Viviendas del Mediterráneo, S.L.” (REGEVI), se articula la adjudicación de fincas, así como el pago de las cargas de urbanización, del modo que se recoge en las fichas individualizadas que se adjuntan.

Las fincas resultantes que se relacionan y describen en el presente apartado del Proyecto de Reparcelación provienen de las fincas iniciales definidas, una vez que se han realizado las cesiones correspondientes.

El objeto del presente apartado es definir las fincas resultantes, de manera que quede suficientemente claro: la procedencia, ubicación, situación, titularidad y cargas urbanísticas de las mismas.

PROPIETARIO	SUPERFICIE BRUTA	CUOTA PROPIEDAD
REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.	12.321,71 m ²	79,9539 %
D. OSCAR PLANT	3.089,30 m ²	20,0461 %
TOTAL SUELO COMPUTABLE	15.411,01 m²	100,0000 %
ZONA DOMINIO PÚBLICO	271,81 m ²	
TOTAL	15.682,82 m²	

Superficie Suelo Lucrativo:

Suelo Residencial: **SUPERFICIE**
8.589,80 m²_s

Cesión Ayuntamiento:

Superficie: **10 % s/ 8.589,80 m²_s 858,98 m²_s**

Dado que, según la Ordenanza prevista para el Sector, la parcela mínima es de 1.000 m², se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Altea, con carácter de bienes patrimoniales, afectos al régimen que establece el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, una parcela con una superficie total de 1.000 m² neto, con un exceso de adjudicación de 141,02 m².

CUADRO REPARTO SUELO LUCRATIVO:

De acuerdo con los coeficientes de propiedad de los dos propietarios en el Sector, teniendo en cuenta los acuerdos previos alcanzados entre ambos, y tomando en consideración la cesión del 10 % del suelo lucrativo al Ayuntamiento, con el exceso referido, para cumplir con el estándar de parcela mínima en el Sector, el presente Proyecto de Reparcelación realiza la siguiente adjudicación del suelo lucrativo.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O.U. ALTEA



PROPIETARIO	SUP. NETA ADJUDICADA
REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.	6.039,80 m ²
D. OSCAR PLANT	1.550 m ²
AYUNTAMIENTO ALTEA	1.000 m ²
TOTAL	8.589,80 m²

Los propietarios a los que se adjudica una superficie neta superior o inferior a la que correspondería por su cuota de propiedad, deberá compensar o ser compensado por el exceso o defecto en la adjudicación. El precio del m² de suelo neto para realizar las compensaciones pertinentes resulta de los cálculos que a continuación se refieren.

Porcentaje suelo neto del Sector = 8.589,80 m² / 15.411,01 m² = 55,738 %

Coste Cargas Urbanización = 754.001,69 €.

754.001,69 €./15.411,01 m² = 48,93 €./m²

Coste Suelo Bruto = 15,12 €./m² bruto

Valor de Repercusión suelo bruto = 15,12 + 48,93 = 64,05 €./m²

64,05 €./m² / 55,738 % = **114,91 €./m² neto.**

La ficha de Planeamiento y Gestión del PGOU para la Unidad de Ejecución, establece una parcela mínima de 1.000 m², por lo que pese a que la cesión obligatoria y gratuita a la Administración, en este caso el Ayuntamiento de Altea, correspondiente al 10 % del aprovechamiento del Sector, art. 82.1.a) TRLOTUP se concretaría en una superficie de 858,98 m², con la finalidad de que el Ayuntamiento de Altea pueda disponer de una parcela edificable, la parcela que se le adjudica tiene un exceso de adjudicación por la diferencia, esto es, 141,02 m², que habrá de compensar al Urbanizador, a razón de 114,91 €./m² neto.

PROPIETARIO	m ² a compensar al Urbanizador	€. a compensar al Urbanizador
Ayuntamiento de Altea	141,02 m ²	16.204,61 €.
TOTAL	141,02 m²	16.204,61 €.





8.- FINCAS ADJUDICADAS AL AYUNTAMIENTO DE ALTEA.

A) ADJUDICACIONES PÚBLICAS O DEMANIALES:

VIALES Y APARCAMIENTOS

Se adjudican al Excmo. Ayuntamiento de Altea con carácter de viales, pasos peatonales y aparcamientos de la Ordenación Pormenorizada del Sector "UE ZUR RE-1" todos aquellos que la documentación gráfica del mismo así establece con la superficie total de *DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS Y SESENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS* (2.657,67 m²), que se concreta en dos viales, uno de la Red Estructural o Primaria – PCV, con una superficie de 1.103,64 m², y otro de la Red Secundaria – SCV con una superficie de 1.554,03 m², tal y como se recoge en las siguientes fichas individualizadas, quedando afectos como bienes de uso y dominio público.

ZONA VIARIA - PCV – VIARIO RED ESTRUCTURAL	
SUPERFICIE:	1.103,64 m ²
TITULAR:	Excmo. Ayuntamiento de Altea.
DESCRIPCIÓN:	Zona Viaria - PCV – Vial de la Red Estructural o Primaria de la Unidad de Ejecución, con una superficie de 1.103,64 m ² .
FINCA ORIGEN:	Finca resultante de la agrupación de fincas iniciales aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 del PGOU de Altea, adjudicada como resultado de las cesiones obligatorias.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	
USO CARACTERÍSTICO:	Viario Red Estructural
CARGA URBANÍSTICA:	Sin cargas.

Se adjunta ficha individualizada del vial en documento Anexo y archivo GML para su correcta georreferenciación.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O.U. ALTEA



ZONA VIARIA - SCV – VIARIO RED SECUNDARIA

SUPERFICIE:	1.554,03 m ²
TITULAR:	Excmo. Ayuntamiento de Altea.
DESCRIPCIÓN:	Zona Viaria SCV – Vial de la Red Secundaria de la Unidad de Ejecución, con una superficie de 1.554,03 m ² .
FINCA ORIGEN:	Finca resultante de la agrupación de fincas iniciales aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 del PGOU de Altea, adjudicada como resultado de las cesiones obligatorias.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	
USO CARACTERÍSTICO:	Viario y zona de estacionamiento de la Red Secundaria
CARGA URBANÍSTICA:	Sin cargas.

Se adjunta ficha individualizada del vial en documento Anexo y archivo GML para su correcta georreferenciación.





SUPERFICIE ADSCRITA - EQUIPAMIENTOS.

Se adjudican al Excmo. Ayuntamiento de Altea, con carácter de uso público, afecta al sistema de espacios libres y destinada a dotación pública.

PARCELA PQI-CEMENTERIO	
SUPERFICIE:	4.435,35 m ²
TITULAR:	Pertenece al Excmo. Ayuntamiento de Altea, en cuanto al 100 % del pleno dominio y con carácter demanial.
DESCRIPCIÓN:	Parcela destinada a Equipamiento público, de la Unidad de Ejecución ZUR – RE-1 del PGOU de Altea con una superficie de CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CON TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (4.435,35 m ²). Linderos: Norte, Cementerio Municipal de Altea; Sur, vial de la red secundaria del Sector- SCV; Este, Vial estructural del Sector - PCV; y Oeste, en parte con Parcela R-1 y suelo no urbanizable.
FINCA ORIGEN:	Finca resultante de la agrupación de fincas iniciales aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 del PGOU de Altea, adjudicada como resultado de las cesiones obligatorias.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	--
USO CARACTERÍSTICO:	Suelo dotacional público.
CARGA URBANÍSTICA:	Sin cargas.

Se adjunta ficha individualizada de la parcela en documento Anexo y archivo GML para su correcta georreferenciación.





B) ADJUDICACIONES PATRIMONIALES.

Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Altea, con carácter de bienes patrimoniales afectos al régimen que establece el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales la siguiente parcela:

PARCELA R-7 RESIDENCIAL AISLADA UNIFAMILIAR	
SUPERFICIE:	1.000,00 m ²
TITULAR:	Pertenece al Excmo. Ayuntamiento de Altea, en cuanto al 100 % del pleno dominio.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de terreno en Término Municipal de Altea, Unidad de Ejecución "UE ZUR RE-1", con una extensión superficial de MIL METROS CUADRADOS (1.000,00 m ²). Linderos: Norte, con Vial de la Red Secundaria - SCV y Parcela R-8; Sur, Parcela R-6; Este, con Vial de la Red Primaria - PRV y Oeste, con Parcela R-8.
FINCA ORIGEN:	Finca resultante de la agrupación de fincas iniciales aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 del PGOU de Altea, adjudicada como resultado de las cesiones obligatorias.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,49 m ² t/m ² s
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial baja densidad.
CARGA URBANÍSTICA:	Sin cargas urbanísticas (Art. 82.1.a TRLOTUP)
CARGA EXCESO ADJUDICACIÓN:	16.204,61 €.
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	0,00 €.
CUOTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA:	Cuota que le corresponde en el pago de la liquidación definitiva por gastos de urbanización y demás del proyecto (art. 19.1.b, R.D. 1093/1997): 0,00%

Se adjunta ficha individualizada de la parcela en documento Anexo y archivo GML para su correcta georreferenciación.





90.- FINCAS ADJUDICADAS A PROPIETARIOS INICIALES.

PARCELA R-1 RESIDENCIAL AISLADA UNIFAMILIAR	
SUPERFICIE:	1.000,00 m ²
TITULAR:	Pertenece a la mercantil "REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.", en cuanto a un 50 % en proindiviso del pleno dominio y a D. OSCAR PLANT, S.L., en cuanto a un 50 % en proindiviso del pleno dominio con carácter privativo.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de terreno en Término Municipal de Altea, Unidad de Ejecución "UE ZUR RE-1", con una extensión superficial de MIL METROS CUADRADOS (1.000,00 m ²). Linderos: Norte, resto de finca propiedad D. Oscar Plant; Sur, Vial de la Red Secundaria - SCV; Este, Parcela equipamientos Ampliación cementerio; y Oeste, con Parcela R-2.
FINCA ORIGEN:	Finca resultante de la agrupación de fincas iniciales aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 del PGOU de Altea.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,49 m ² t/m ² s
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial baja densidad.
CARGA URBANÍSTICA:	La cuota de propiedad correspondiente al 50 % propiedad de la mercantil REGEVI, S.L. queda afecta al pago del saldo en la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación (art. 19.1.a) RD 1093/1997)) La cuota de propiedad correspondiente al 50 % propiedad de D. OSCAR PLANT, libre de cargas, por convenio alcanzado con la empresa urbanizadora.
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	El coeficiente de propiedad de 50 % propiedad de REGEVI, S.L. 62.420,03 €. El coeficiente de propiedad del 50 % titularidad de D. Oscar Plant, 0,00 €.
CUOTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA:	Cuota que le corresponde en el pago de la liquidación definitiva por gastos de urbanización y demás del proyecto (art. 19.1.b, R.D. 1093/1997): 8,2785 %, únicamente en el 50 % indiviso propiedad de la parcela de REGEVI, S.L.

Se adjunta ficha individualizada de la parcela en documento Anexo y archivo GML para su correcta georreferenciación.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O.U. ALTEA



PARCELA R-2	RESIDENCIAL AISLADA UNIFAMILIAR
SUPERFICIE:	1.000,00 m ²
TITULAR:	Pertenece a la mercantil "REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.", en cuanto al 100 % en pleno dominio.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de terreno en Término Municipal de Altea, Unidad de Ejecución "UE ZUR RE-1", con una extensión superficial de MIL METROS CUADRADOS (1.000,00 m ²). Linderos: Norte, con suelo no urbanizable y Parcela R-1; Sur, con Parcela R-3; Este, con vial de la red secundaria SCV; y Oeste, con suelo no urbanizable.
FINCA ORIGEN:	Finca resultante de la agrupación de fincas iniciales aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 del PGOU de Altea.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,49 m ² t/m ² s
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial baja densidad.
CARGA URBANÍSTICA:	La finca queda afecta al pago del saldo en la cuenta de liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación (art. 19.1.a) RD 1093/1997).
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	124.838,55 €.
CUOTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA:	Cuota que le corresponde en el pago de la liquidación definitiva por gastos de urbanización y demás del proyecto (art. 19.1.b, R.D. 1093/1997): 16,5568 %.

Se adjunta ficha individualizada de la parcela en documento Anexo y archivo GML para su correcta georreferenciación.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O.U. ALTEA



PARCELA R-3 RESIDENCIAL AISLADA UNIFAMILIAR	
SUPERFICIE:	1.000,00 m ²
TITULAR:	Pertenece a la mercantil "REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.", en cuanto al 100 % en pleno dominio.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de terreno en Término Municipal de Altea, Unidad de Ejecución "UE ZUR RE-1", con una extensión superficial de MIL METROS CUADRADOS (1.000,00 m ²). Linderos: Norte, con Parcela R-2; Sur, Parcela R-4 y R-5; Este, con Vial red secundaria SCV; y Oeste, con suelo no urbanizable.
FINCA ORIGEN:	Finca resultante de la agrupación de fincas iniciales aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 del PGOU de Altea.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,49 m ² t/m ² s
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial baja densidad.
CARGA URBANÍSTICA:	La finca queda afecta al pago del saldo en la cuenta de liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación (art. 19.1.a RD 1093/1997)).
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	124.838,55 €.
CUOTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA:	Cuota que le corresponde en el pago de la liquidación definitiva por gastos de urbanización y demás del proyecto (art. 19.1.b, R.D. 1093/1997): 16,5568 %.

Se adjunta ficha individualizada de la parcela en documento Anexo y archivo GML para su correcta georreferenciación.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O.U. ALTEA



PARCELA R-4 RESIDENCIAL AISLADA UNIFAMILIAR	
SUPERFICIE:	1.050,00 m ²
TITULAR:	Pertenece a D. OSCAR PLANT, en cuanto al 100 % en pleno dominio.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de terreno en Término Municipal de Altea, Unidad de Ejecución "UE ZUR RE-1", con una extensión superficial de MIL CINCUENTA METROS CUADRADOS (1.050,00 m ²). Linderos: Norte, con Parcela R-3; Sur, Con suelo urbano del TM de Altea; Este, con Parcela R-5; y Oeste, con Suelo no urbanizable.
FINCA ORIGEN:	Finca resultante de la agrupación de fincas iniciales aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 del PGOU de Altea.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,49 m ² t/m ² s
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial baja densidad.
CARGA URBANÍSTICA:	La finca se encuentra libre de cargas urbanísticas por convenio alcanzado con la empresa urbanizadora.
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	0,00 €.
CUOTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA:	Cuota que le corresponde en el pago de la liquidación definitiva por gastos de urbanización y demás del proyecto (art. 19.1.b, R.D. 1093/1997): 0,00 %.

Se adjunta ficha individualizada de la parcela en documento Anexo y archivo GML para su correcta georreferenciación.





TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O.U. ALTEA

PARCELA R-5 RESIDENCIAL AISLADA UNIFAMILIAR	
SUPERFICIE:	1.000,00 m ²
TITULAR:	Pertenece a la mercantil “REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.”, en cuanto al 100 % en pleno dominio.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de terreno en Término Municipal de Altea, Unidad de Ejecución “UE ZUR RE-1”, con una extensión superficial de MIL METROS CUADRADOS (1.000,00 m ²). Linderos: Norte, en parte con Parcela R-8 y Vial de la Red Secundaria SCV; Sur, con suelo urbano del TM de Altea; Este, con Parcela R-6; y Oeste, con Parcela R-5.
FINCA ORIGEN:	Finca resultante de la agrupación de fincas iniciales aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 del PGOU de Altea.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,49 m ² t/m ² s
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial baja densidad.
CARGA URBANÍSTICA:	La finca queda afecta al pago del saldo en la cuenta de liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación (art. 19.1.a) RD 1093/1997)).
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	124.838,55 €.
CUOTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA:	Cuota que le corresponde en el pago de la liquidación definitiva por gastos de urbanización y demás del proyecto (art. 19.1.b, R.D. 1093/1997): 16,5568 %.

Se adjunta ficha individualizada de la parcela en documento Anexo y archivo GML para su correcta georreferenciación.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O.U. ALTEA



PARCELA R-6 RESIDENCIAL AISLADA UNIFAMILIAR	
SUPERFICIE:	1.535,80 m ²
TITULAR:	Pertenece a la mercantil "REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.", en cuanto al 100 % en pleno dominio.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de terreno en Término Municipal de Altea, Unidad de Ejecución "UE ZUR RE-1", con una extensión superficial de MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.535,80 m ²). Linderos: Norte, con Parcelas R-7 y R-8; Sur, con Suelo urbano del T.M. de Altea; Este, con Vial de la Red Primaria - PRV; y Oeste, con Parcela R-5.
FINCA ORIGEN:	Finca resultante de la agrupación de fincas iniciales aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 del PGOU de Altea.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,49 m ² t/m ² s
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial baja densidad.
CARGA URBANÍSTICA:	La finca queda afecta al pago del saldo en la cuenta de liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación (art. 19.1.a) RD 1093/1997).
DERECHO POR DEFECTO ADJUDICACIÓN:	16.204,61 €.
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	191.727,55 €.
CUOTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA:	Cuota que le corresponde en el pago de la liquidación definitiva por gastos de urbanización y demás del proyecto (art. 19.1.b, R.D. 1093/1997): 25,4280 %.

Se adjunta ficha individualizada de la parcela en documento Anexo y archivo GML para su correcta georreferenciación.



TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1" P.G.O.U. ALTEA



PARCELA R-8 RESIDENCIAL AISLADA UNIFAMILIAR	
SUPERFICIE:	1.004,00 m ²
TITULAR:	Pertenece a la mercantil "REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.", en cuanto al 100 % en pleno dominio.
DESCRIPCIÓN:	Parcela de terreno en Término Municipal de Altea, Unidad de Ejecución "UE ZUR RE-1", con una extensión superficial de MIL CUATRO METROS CUADRADOS (1.004,00 m ²). Linderos: Norte y Oeste, con Vial de la Red Secundaria - SCV; Sur, Parcela R-5; Este, con Parcela R-7 adjudicada al Ayuntamiento de Altea.
FINCA ORIGEN:	Finca resultante de la agrupación de fincas iniciales aportadas al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZUR RE-1 del PGOU de Altea.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,49 m ² t/m ² s
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial baja densidad.
CARGA URBANÍSTICA:	La finca queda afecta al pago del saldo en la cuenta de liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación (art. 19.1.a RD 1093/1997)).
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:	125.338,46 €.
CUOTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA:	Cuota que le corresponde en el pago de la liquidación definitiva por gastos de urbanización y demás del proyecto (art. 19.1.b, R.D. 1093/1997): 16,6231 %.

Se adjunta ficha individualizada de la parcela, en documento Anexo y archivo GML para su correcta georreferenciación.





10.- CUADRO RESUMEN PROYECTO DE REPARCELACIÓN "UE ZUR RE-1"

1.- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR **15.682,82 m²**

2.- TERRENOS APORTADOS POR LOS PROPIETARIOS INICIALES:

PROPIETARIO	SUPERF. m²
REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.	12.321,71 m ²
D. OSCAR PLANT	3.089,30 m ²
ZONA DOMINIO PÚBLICO	271,81 m ²
SUP. TOTAL	15.682,82 m²

3.- ADJUDICACIONES:

3.1.- Ayuntamiento de Altea.

-PÚBLICAS Y DEMANIALES.

* Viales

Vial de la Red estructural o primaria – PCV	1.103,64 m ²
Vial de la Red Secundaria– SCV	1.554,03 m ²
Total Zona Varia	2.657,67 m²

* Zona Dotacional Equipamientos
(Parcela ED-1) **4.435,35 m²**

- PATRIMONIALES

* Residencial (Parcela R-7)	1.000,00 m²
--------------------------------	-------------------------------

TOTAL CESIONES **8.093,02 m²**

3.2.- D. Oscar Plant

- RESIDENCIAL

Un 50 % indiviso de la parcela R-1	1.000,00 m ²
Parcela R-4	1.050,00 m ²

3.3.- Regeneración de Viviendas del Mediterráneo, S.L. (REGEVI)

- RESIDENCIAL

Un 50 % indiviso de la parcela R-1	1.000,00 m ²
Parcelas R-2, R-3, R-5, R-6 y R-8	5.539,80 m ²

TOTAL **15.682,82 m²**





11.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL, INDICANDO LA CUANTÍA QUE CORRESPONDE A CADA PROPIETARIO, ASÍ COMO LA CUOTA EN LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.

La liquidación efectuada en el presente Proyecto de Reparcelación recoge las cargas urbanísticas que corresponden a cada una de las parcelas resultantes adjudicadas a los propietarios del Sector. La mercantil “REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.”, de acuerdo con el pacto alcanzado con el otro propietario del Sector, D. OSCAR PLANT, asume sus cargas urbanísticas, por lo que las parcelas adjudicadas al Sr. Plant son libres de cargas de urbanización.

Se recoge también en la cuenta de liquidación provisional adjunta, los excesos y defectos de adjudicación, en este caso el exceso de adjudicación en la parcela patrimonial cedida al AYUNTAMIENTO DE ALTEA, como 10 % del aprovechamiento del Sector, que por no alcanzar la superficie de la parcela mínima, se completa hasta constituir una parcela edificable, debiendo de compensar el Ayuntamiento de Altea por dicho exceso a la mercantil Urbanizadora, que es quien asume el defecto en su adjudicación.

Únicamente hay una parcela con un exceso de adjudicación, que se corresponde con la parcela adjudicada al Ayuntamiento de Altea, Parcela R-7, con una superficie de 1.000 m², y un exceso de adjudicación de, 141,02 m², que habrá de abonar al Urbanizador, a razón de 114,91 €./m² neto.

PROPIETARIO	m ² a compensar al Urbanizador	€. a compensar al Urbanizador
Ayuntamiento de Altea	141,02 m ²	16.204,61 €.
TOTAL	141,02 m²	16.204,61 €.

En el siguiente cuadro se resumen las parcelas de suelo lucrativo adjudicadas a los propietarios iniciales y al Ayuntamiento de Altea, el saldo que les corresponde en la cuenta de liquidación provisional y la cuota en la liquidación definitiva.





PARCELA	PROPIETARIO	COEF. PROPIEDAD	SUP. NETA	CUOTA CTA. LIQUIDACIÓN	CARGAS URBANÍSTICAS	CARGA EXCESO ADJUDICACIÓN	DCHO. DEFECTO ADJUDICACION
R-1	D. Oscar Plant	50 %	1.000,00 m ²	0,00 %	0,00 €		
R.1	Reg. Viviendas del Mediterráneo, SL	50 %		8,2785 %	62.420,03 €		
R.2	Reg. Viviendas del Mediterráneo, SL	100 %	1.000,00 m ²	16,5568 %	124.838,55 €		
R-3	Reg. Viviendas del Mediterráneo, SL	100 %	1.000,00 m ²	16,5568 %	124.838,55 €		
R-4	D. Oscar Plant	100 %	1.050,00 m ²	0,00 %			
R-5	Reg. Viviendas del Mediterráneo, SL	100 %	1.000,00 m ²	16,5568 %	124.838,55 €		
R-6	Reg. Viviendas del Mediterráneo, SL	100 %	1.535,80 m ²	25,4280 %	191.727,55 €		-16.204,61
R-7	Ayuntamiento de Altea	100 %	1.000,00 m ²	0,00 %		16.204,61 €.	
R-8	Reg. Viviendas del Mediterráneo, SL	100 %	1.004,00 m ²	16,6231 %	125.338,46 €		
			8.589,80 m²	100,0000 %	754.001,69 €	16.204,61 €.	-16.204,61 €.





12.- DECLARACIONES A EFECTOS REGISTRALES.

- A) La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el órgano actuante produce los efectos jurídicos que establecen el artículo 99 del TRLOTUP. La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 98.5 TRLOTUP y en el artículo 66 del TRLSRU/15.
- B) Inscribir las segregaciones e inmatriculaciones de las fincas iniciales tal y como se detalla en el presente Proyecto de Reparcelación.
- C) Inscribir como fincas nuevas e independientes, las resultantes de este Documento de Gestión Urbanística a nombre de las personas físicas o jurídicas que han resultado adjudicatarias, ya sean públicas o privadas.
- D) Declarar que las fincas demaniales recibidas con motivo de este expediente por el Ayuntamiento de Altea quedan libres de cargas y gravámenes y afectas a los usos y régimen que se indican en el mismo.
- E) Se solicita del Sr. Liquidador declare la exención de Impuestos de este documento a los efectos previstos en el art. 23.7 del TRLSRU/15.
- F) Afectar todas las fincas que han sido descritas como bienes de uso público, con el mismo carácter en el Registro de la Propiedad.
- G) La propiedad de los terrenos cederá con la firmeza de la aprobación definitiva del Documento de Gestión Urbanística.
- H) La posesión cederá en la medida que se vayan ejecutando las correspondientes obras de urbanización. Sin perjuicio de que pueda ser anticipada la toma de posesión de las fincas cedidas con anterioridad a la realización de tales obras, a criterio municipal.
- I) En cualquier caso, los bienes que se ceden con carácter patrimonial o demanial estarán sujetos al régimen que establece el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio.





13.- CONCLUSIÓN.

Se considera que, con esta Memoria, Planos y demás documentos que se acompañan, los que suscriben dan por finalizada la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, que cumple con todas las Normas legales que le son de aplicación. Quedando a disposición de la Administración para cualquier aclaración o subsanación relacionada con el mismo.

ALTEA, MARZO DE 2025

EL EQUIPO REDACTOR:

**CONEJERO
GOMEZ
TOMAS -
48558799A**

Firmado
digitalmente por
CONEJERO GOMEZ
TOMAS - 48558799A
Fecha: 2025.03.27
11:32:38 +01'00'

Tomás Conejero Gómez

Abogado

**FRANCISCO
MIGUEL
CAPARROS
CALATAYUD**

Francisco Caparrós Calatayud

Arquitecto

Firmado digitalmente
por FRANCISCO MIGUEL
CAPARROS|CALATAYUD
Fecha: 2025.03.27
11:21:52 +01'00'

PROPIETARIA Y URBANIZADORA

"REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.":

**JOSE ENRIQUE
ARQUES|
ALBALADEJO**

Firmado digitalmente
por JOSE ENRIQUE|
ARQUES|ALBALADEJO
Fecha: 2025.03.27
12:32:09 +01'00'

D. José Enrique Arques Albaladejo

**48618012Z
SEBASTIAN
CONEJERO (R:
B44760171)**

D. Sebastián Conejero Gómez

Firmado digitalmente
por 48618012Z
SEBASTIAN CONEJERO
(R: B44760171)
Fecha: 2025.03.27
11:32:12 +01'00'



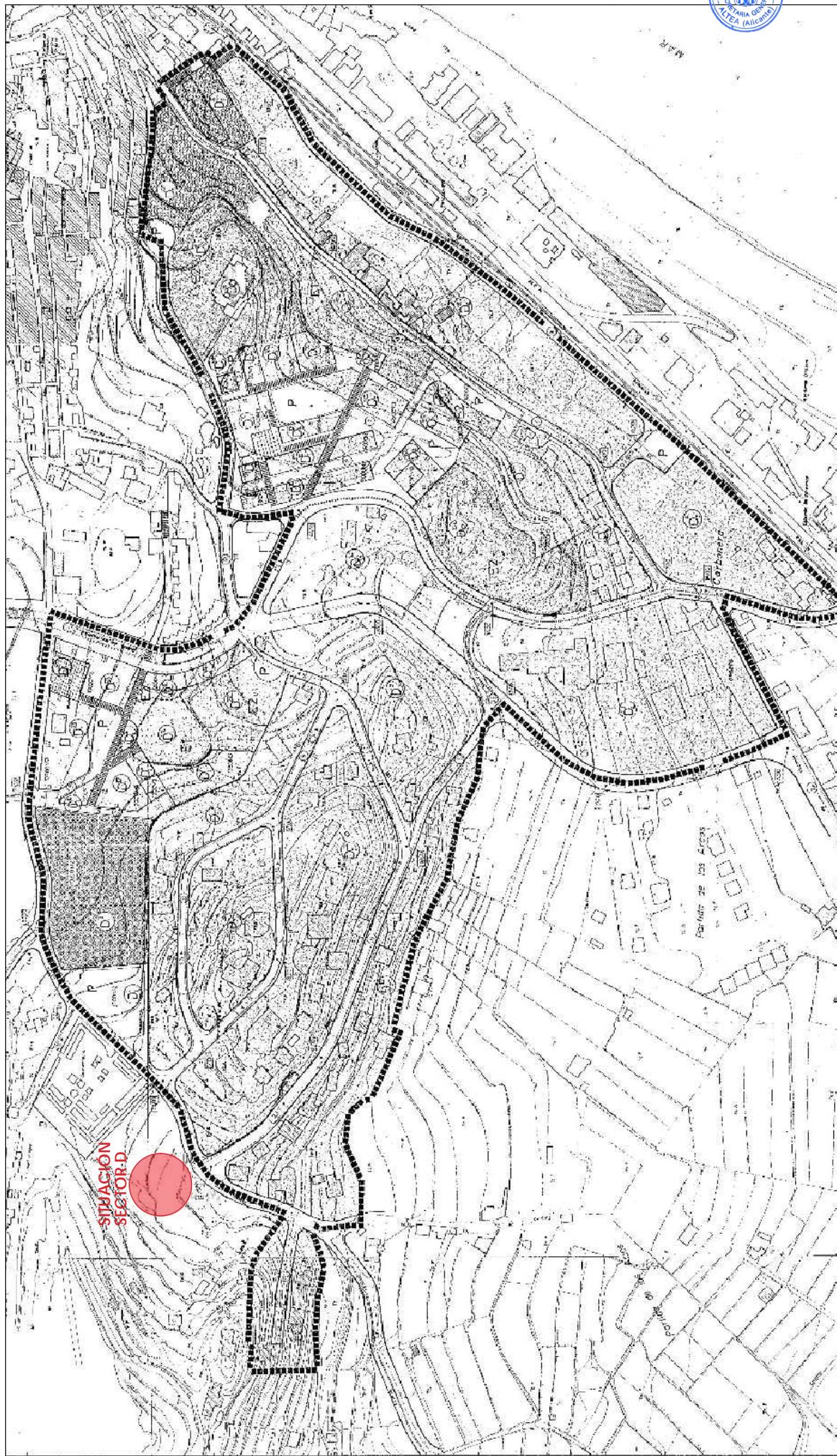


ANEXO I – PLANOS REPARCELACIÓN.

- 1.- Plano de Situación
2. Plano Topográfico
3. Plano Catastral
4. Ordenación Pormenorizada P.G.O.U.
5. Parcelas Iniciales y Aportaciones
6. Parcelas resultantes y Cuadro de Adjudicaciones
7. Parcelas Iniciales – Resultantes

ANEXO II.- FICHAS PARCELAS RESULTANTES



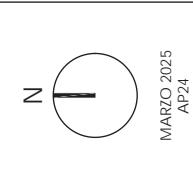


REPARCELACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN, ZUR RE-1, SECTOR D
ROTOES - SAN CHUCHIM
ALTEA, ALICANTE

PLANO DE SITUACIÓN

S/E



MARZO 2025
AP24

Codi Validació: 3Z3MXTW7NRC2R69SaX7JTMZE
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Deement signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 38 de 55





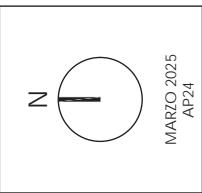
REPARCELACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN, ZUR RE-1, SECTOR D
ROTOES - SAN CHUCHIM
ALTEA, ALICANTE

PLANO TOPOGRÁFICO | 2 |

ESCALAS:

1/1.000





REPARCELACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN, ZUR RE-1, SECTOR D
ROTOES - SAN CHUCHIM
ALTEA, ALICANTE

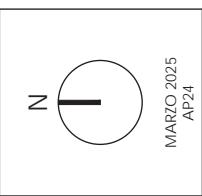
PLANO CATASTRAL

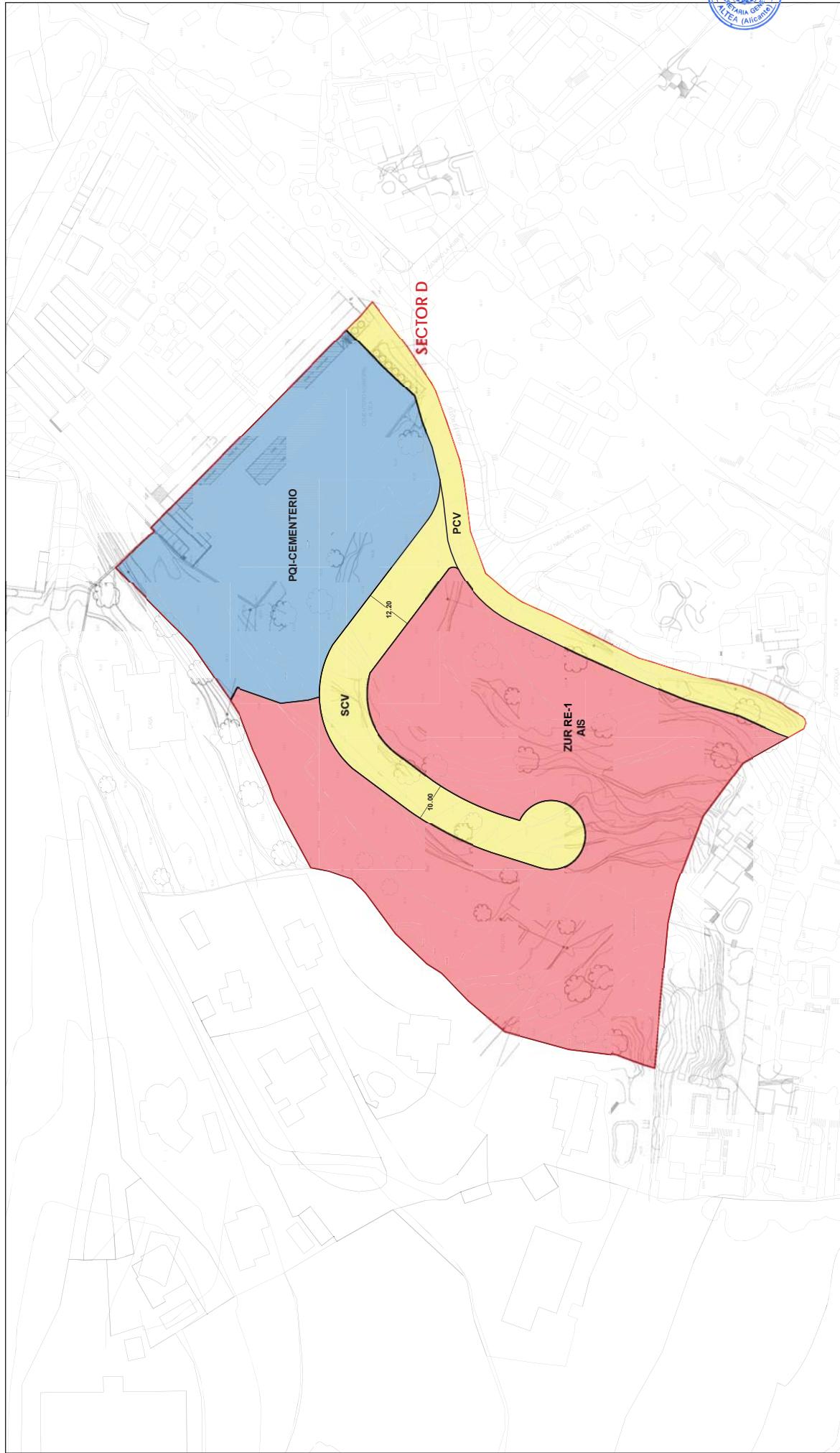
3

ARQUICETO:
FCO. M. CAPARRÓS CALATAUD

ESCALAS:

1/1.000



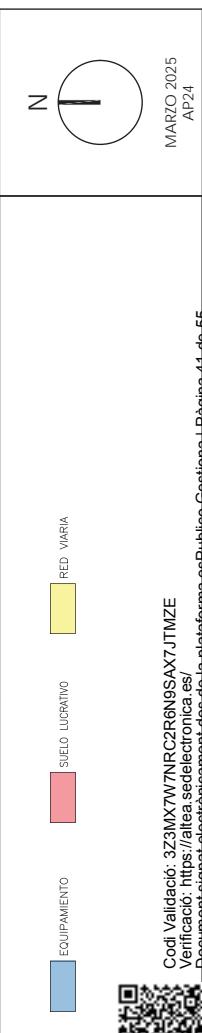


REPARCELACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN, ZUR RE-1, SECTOR D
ROTOES - SAN CHUCHIM
ALTEA, ALICANTE

ORDENACIÓN POR MENORIZADA
P.G.O.U.

ESCALAS:
1/1.000

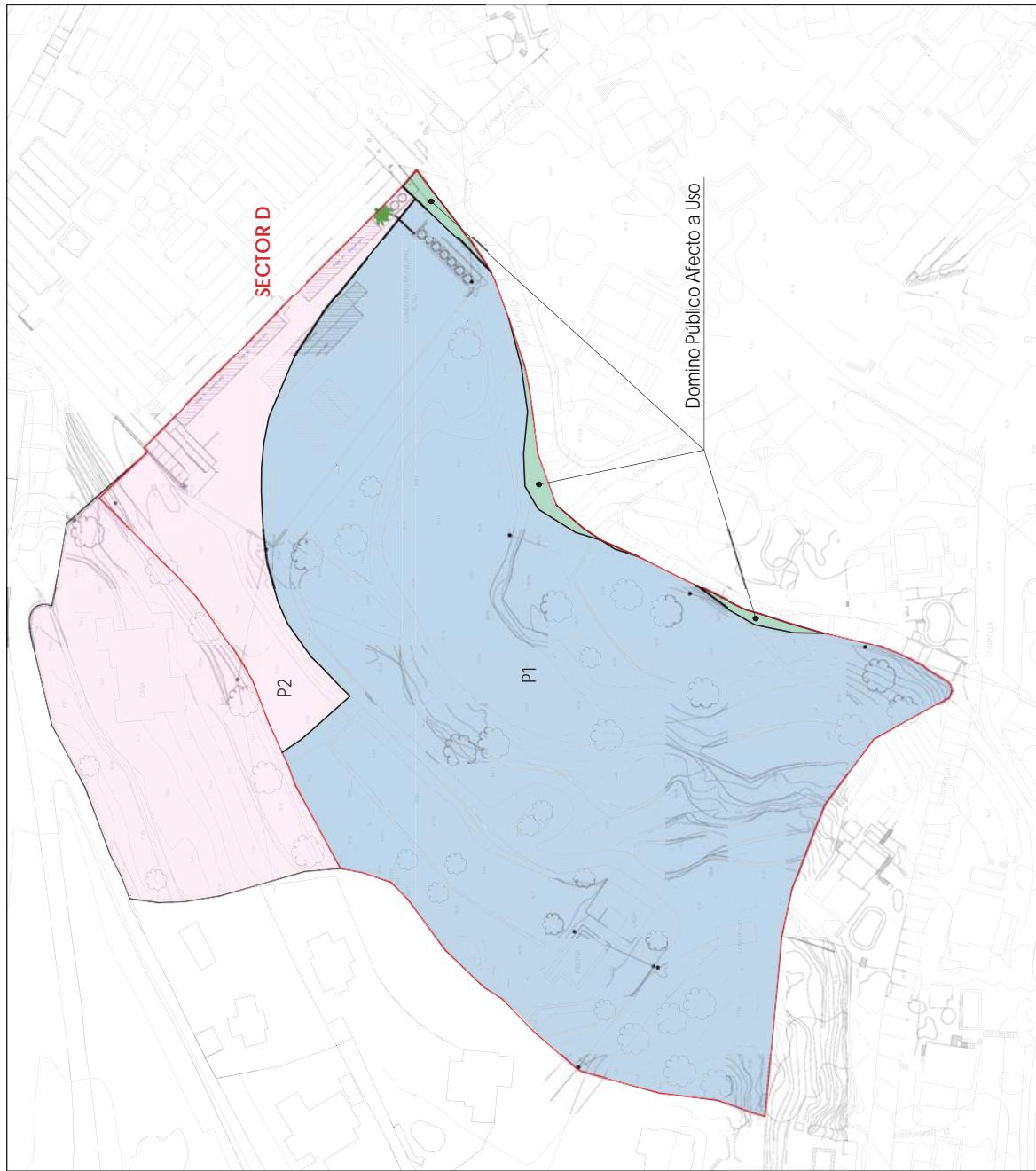


Codi Validació: 3Z3MXTW7NRC2R69SAx7JTMZE
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Declaració signada electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 41 de 55





CUADRO DE APORTACIONES		PROPIEDAD	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES
PARCELAS	PROPIETARIOS			
1	Regeneración Viviendas del Mediterráneo S.L.	91,38 %	7.405	13.484,03 m ²
	Oscar Plant	8,62 %		
2	Oscar Plant	100,00 %	194123	1.926,98 m ²
	Total Parcelas			15.411,01 m ²
	Dominio Público Afecto a uso			271,81 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR				15.682,82 m ²

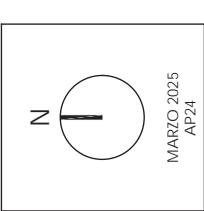


REPARCELACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN, ZUR RE-1, SECTOR D
ROTOES - SAN CHUCHIM
ALTEA, ALICANTE

PARCELAS INICIALES Y
APORTACIONES

5



Codi Validació: 3Z3MXTW7NRC2R69SaX7JTMZE
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Este documento figura electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 42 de 55





CUADRO DE ADJUDICACIÓN (Parcelas No Lucrativas)

ADJUDICATARIO	PARCELA	USO	SUP. PARCELA M2/Suelo
AYUNTAMIENTO DE ALTEA	PQI- Cementerio	EQUIPAMIENTO	4.435,35
	PCV- Vialito R. Estructural	VIAL	1.103,64
	SCV- Vialito R. Secundaria	VIAL	1.554,03
TOTALES			7.093,02

CUADRO DE ADJUDICACIÓN (Parcelas Lucrativas)

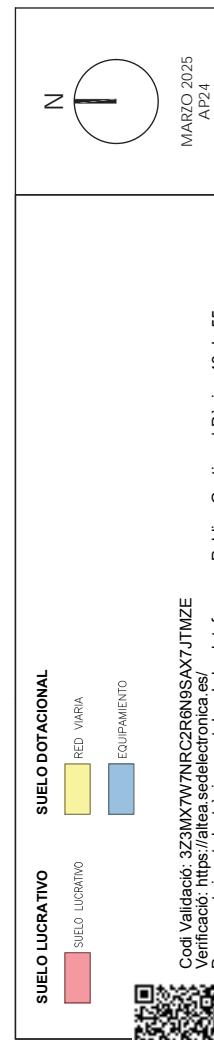
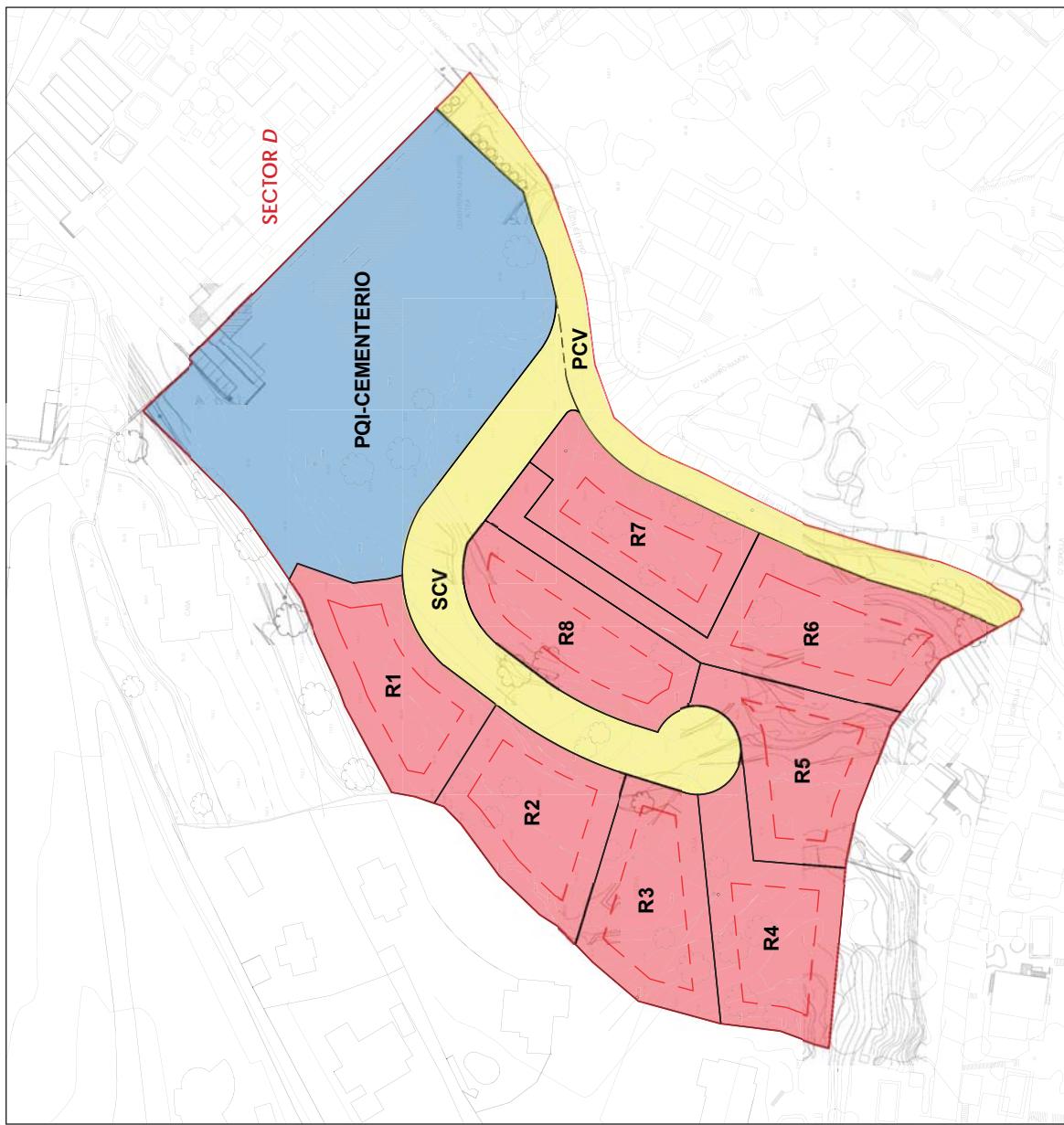
ADJUDICATARIO	PROPIEDAD	PARCELA	USO	SUP. PARCELA M2/Suelo	EDIFICABILIDAD m2/fecha
Oscar Plant	Regeneración Viviendas del mediterráneo SL	50,00 % 50,00 %	R-1	RESIDENCIAL	1.000,00
Regeneración Viviendas del mediterráneo SL	100,00 %	R-2	RESIDENCIAL	1.000,00	490,00
Regeneración Viviendas del mediterráneo SL	100,00 %	R-3	RESIDENCIAL	1.000,00	490,00
Oscar Plant	100,00 %	R-4	RESIDENCIAL	1.050,00	514,50
Regeneración Viviendas del mediterráneo SL	100,00 %	R-5	RESIDENCIAL	1.000,00	490,00
Regeneración Viviendas del mediterráneo SL	100,00 %	R-6	RESIDENCIAL	1.535,80	752,54
Excmo. Ayuntamiento de Altea	100,00 %	R-7	RESIDENCIAL	1.000,00	490,00
Regeneración Viviendas del mediterráneo SL	100,00 %	R-8	RESIDENCIAL	1.004,00	491,96
TOTALES				8.589,80	4.209,00

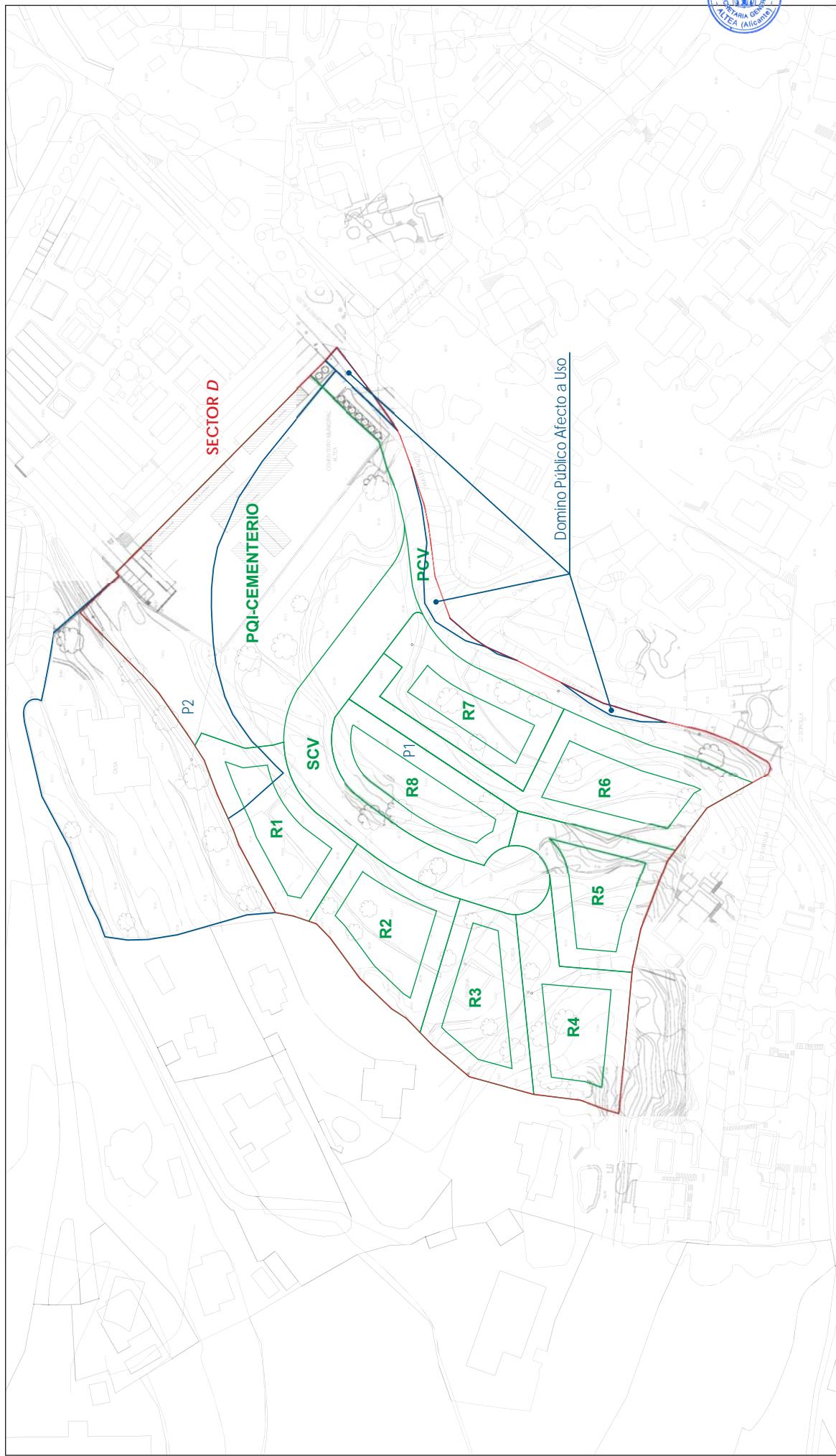
REPARCELACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN, ZUR RE-1, SECTOR D
ROTOES - SAN CHUCHIM
ALTEA, ALICANTE

ESCALAS:
1/1.000

PARCELAS RESULTANTES Y
CUADRO DE ADJUDICACIONES | 6 |

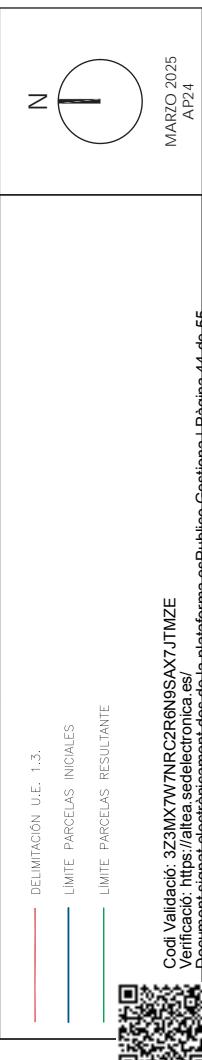




REPARCELACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN, ZUR RE-1, SECTOR D
ROTOES - SAN CHUCHIM
ALTEA, ALICANTE
ARQUITECTO:
FCO. M. CAPPARROS CALATAYUD
ESCALAS:
1/1.000

SUPERPOSICIÓN
PARCELAS INICIALES - RESULTANTES | 7 |





FICHA PARCELAS RESULTANTES

Nº DE ORDEN: 1

Identificador de parcela: R1

Propietario:

Oscar Plant

Regeneración Viviendas del Mediterráneo S.L.

Participación:

50,00 %

50,00 %

Superficie total de parcela (m²):

1.000,00 m²

m²

Uso:

RESIDENCIAL

Coef. Edificabilidad Neta: 0.49 m²t/m²s

ALTURA MAXIMA (en Plantas): 2

ALTURA MAXIMA (m): 7,00

CROQUIS DE LA PARCELA (ESCALA 1:500)



REPARCELACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN ZUR RE-1

SECTOR "D" BOTOS - SAN CHUCHIM

SECTOR D ROT ALTEA ALICANTE

AESEA, ALICANTE EQUIPO REDACTOR:

- ARQUITECTO: ECO M. CAPARRÓS CALATAYUD e r. TA3 S I P





Nº DE ORDEN: 2

FICHA PARCELAS RESULTANTES

Identificador de parcela: R2

Propietario:

Regeneración Viviendas del Mediterráneo S.L.

Participación:

100,00 %

Superficie total de parcela (m²):

1.000,00 m²

Uso:

RESIDENCIAL

Coef. Edificabilidad Neta: 0.49 m²t/m²s

ALTURA MAXIMA (en Plantas): 2

ALTURA MAXIMA (m): 7,00

CROQUIS DE LA PARCELA (ESCALA 1:500)



REPARCELACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN ZUR RE-1

SECTOR "D" ROTOES - SAN CHUCHIM

ALTEA, ALICANTE

EQUIPO REDACTOR:

- ARQUITECTO: FCO. M. CAPARRÓS CALATAYUD e.r. TA3 S.L.P.





Nº DE ORDEN: 3

FICHA PARCELAS RESULTANTES

Identificador de parcela: R3

Propietario:

Regeneración Viviendas del Mediterráneo S.L.

Participación:

100,00 %

Superficie total de parcela (m²):

1.000,00 m²

Uso:

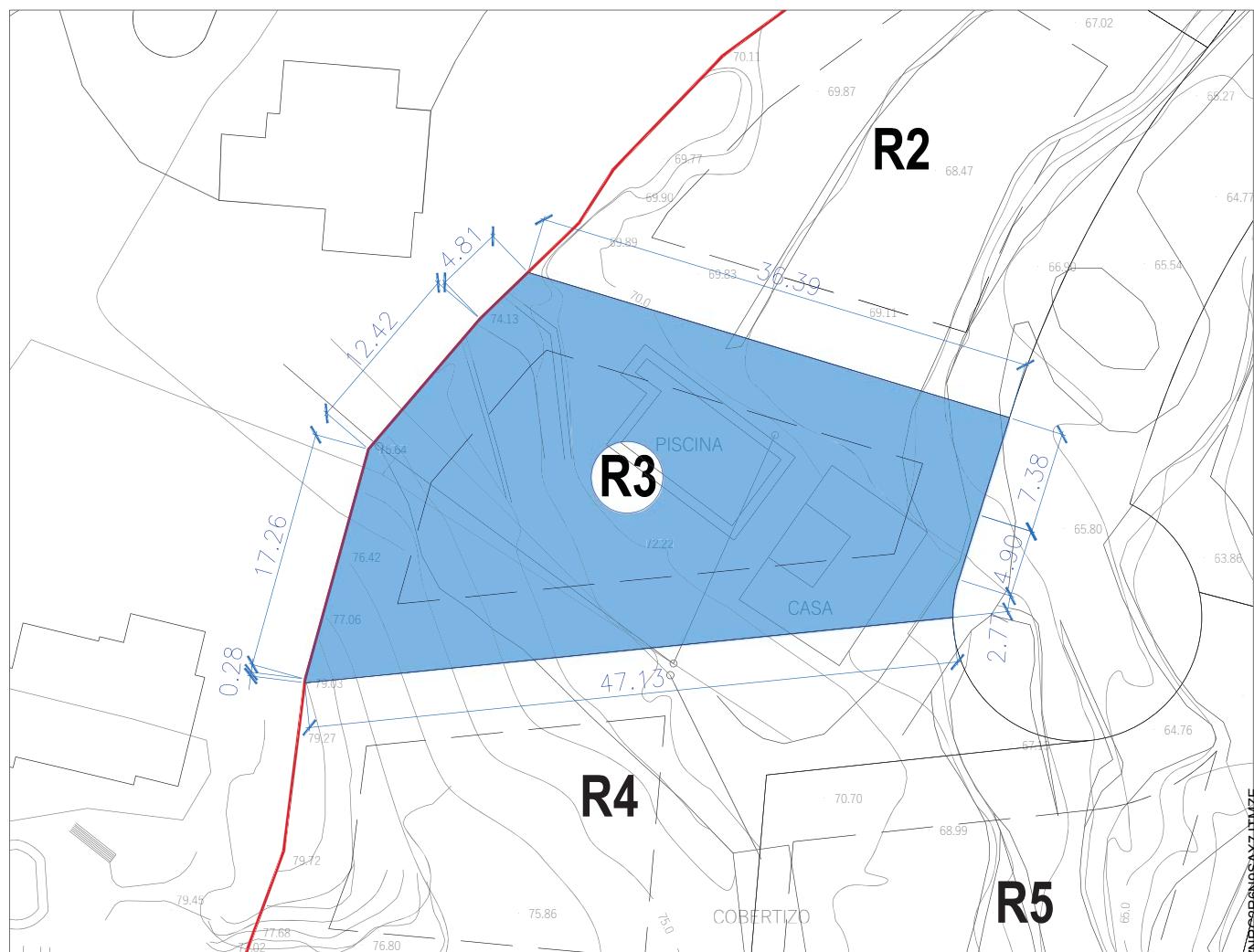
RESIDENCIAL

Coef. Edificabilidad Neta: 0.49 m²t/m²s

ALTURA MAXIMA (en Plantas): 2

ALTURA MAXIMA (m): 7,00

CROQUIS DE LA PARCELA (ESCALA 1:500)





Nº DE ORDEN: 4

FICHA PARCELAS RESULTANTES

Identificador de parcela: R4

Propietario:

Oscar Plant

Participación:

100,00 %

Superficie total de parcela (m²):

1.050,00 m²

Uso:

RESIDENCIAL

Coef. Edificabilidad Neta: 0.49 m²t/m²s

ALTURA MAXIMA (en Plantas): 2

ALTURA MAXIMA (m): 7,00

CROQUIS DE LA PARCELA (ESCALA 1:500)



REPARCELACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN ZUR RE-1

SECTOR "D" ROTOES - SAN CHUCHIM

ALTEA, ALICANTE

EQUIPO REDACTOR:

- ARQUITECTO: FCO. M. CAPARRÓS CALATAYUD e.r. TA3 S.L.P.





Nº DE ORDEN: 5

FICHA PARCELAS RESULTANTES

Identificador de parcela: R5

Propietario:

Regeneración Viviendas del Mediterráneo S.L.

Participación:

100,00 %

Superficie total de parcela (m²):

1.000,00 m²

Uso:

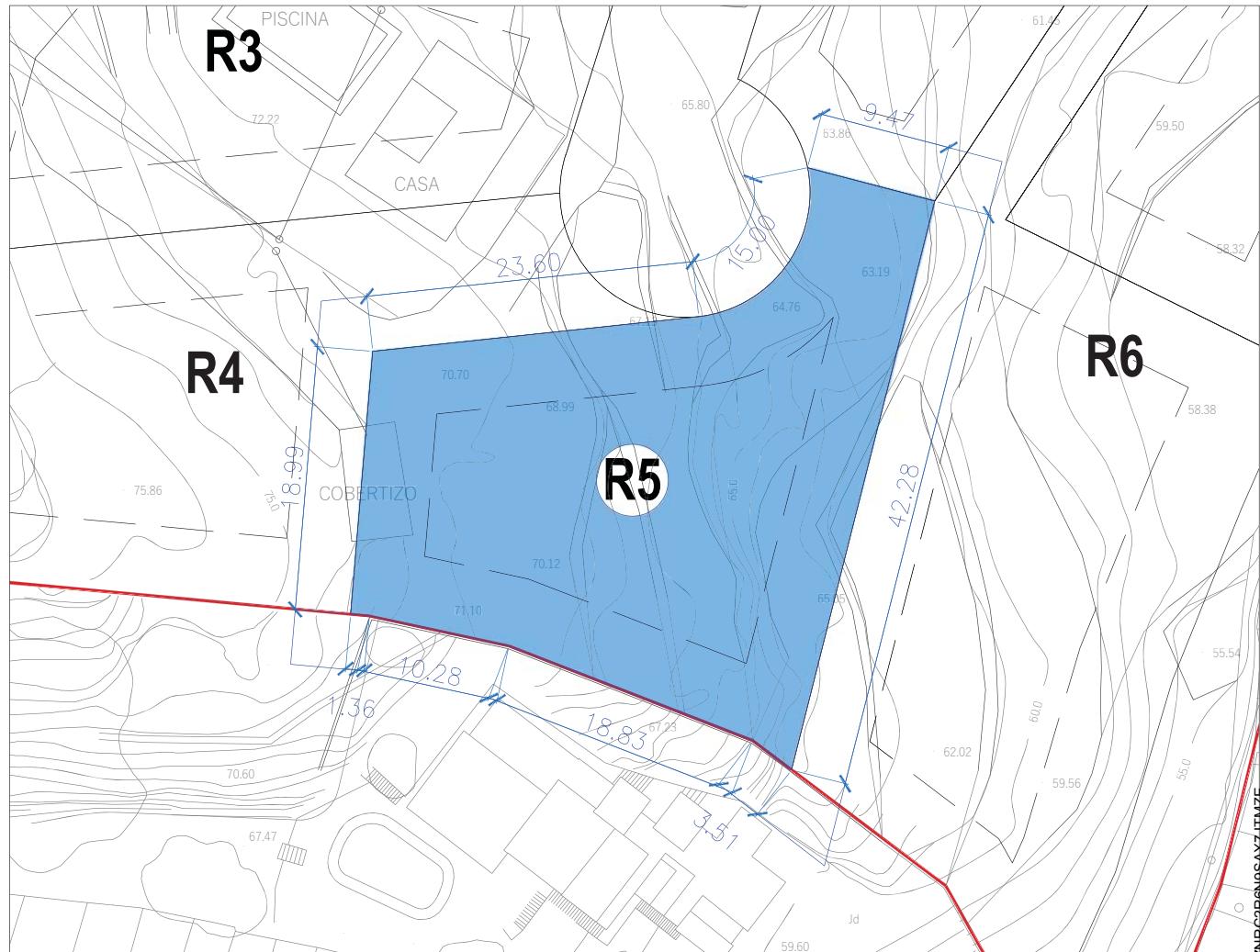
RESIDENCIAL

Coef. Edificabilidad Neta: 0.49 m²t/m²s

ALTURA MAXIMA (en Plantas): 2

ALTURA MAXIMA (m): 7,00

CROQUIS DE LA PARCELA (ESCALA 1:500)



REPARCELACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN ZUR RE-1

SECTOR "D" ROTOES - SAN CHUCHIM

ALTEA, ALICANTE

EQUIPO REDACTOR:

- ARQUITECTO: FCO. M. CAPARRÓS CALATAYUD e.r. TA3 S.L.P.



FICHA PARCELAS RESULTANTES



Nº DE ORDEN: 6

Identificador de parcela: R6

Propietario:

Regeneración Viviendas del Mediterráneo S.L.

Participación:

100,00 %

Superficie total de parcela (m²):

1.535,80 m²

Uso:

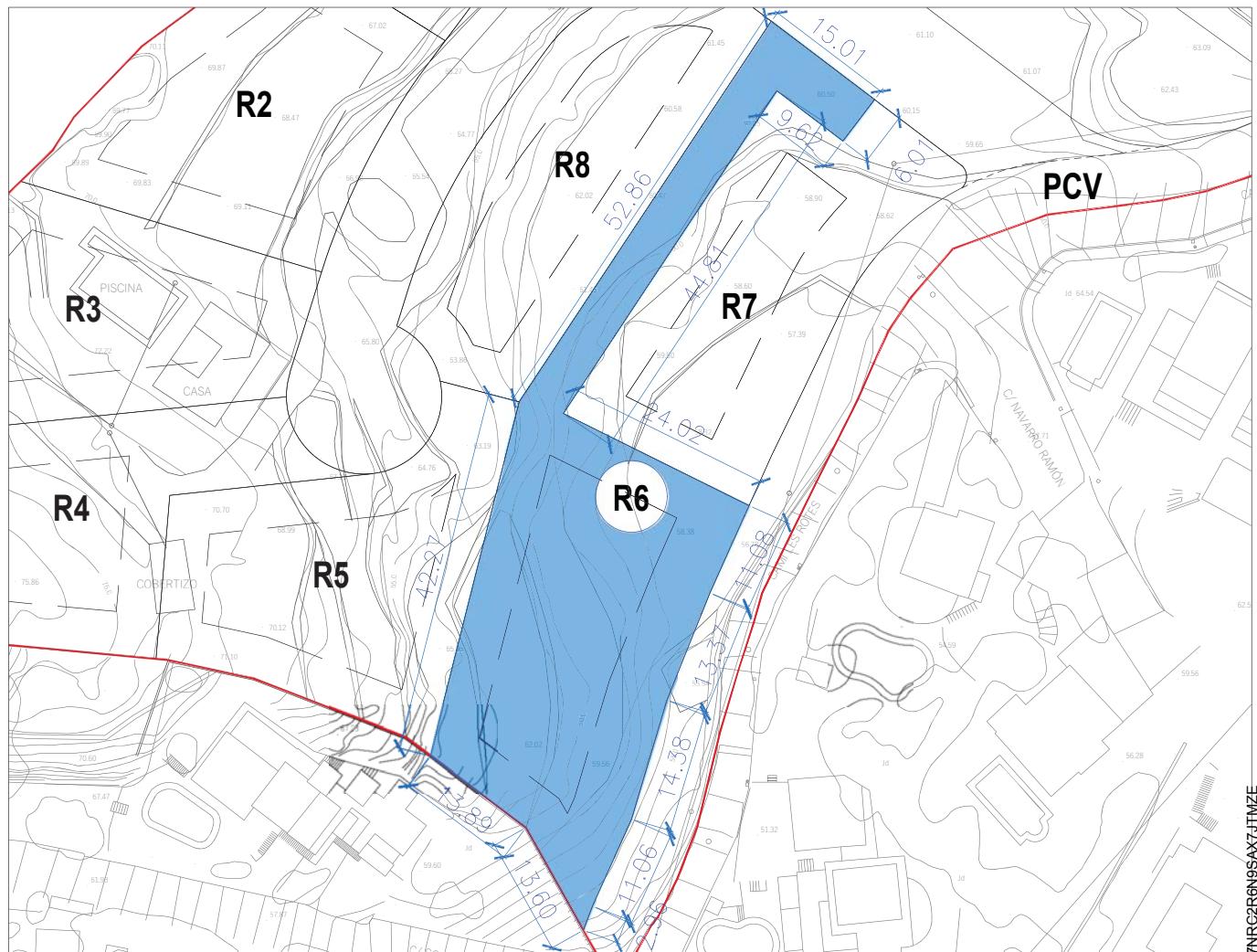
RESIDENCIAL

Coef. Edificabilidad Neta: 0.49 m²t/m²s

ALTURA MAXIMA (en Plantas): 2

ALTURA MAXIMA (m): 7,00

CROQUIS DE LA PARCELA (ESCALA 1:800)



REPARCELACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN ZUR RE-1

SECTOR "D" BOTOES - SAN CHUCHIM

SECTOR D ROT ALTAFA, ALICANTE

AESEA, ALICANTE EQUIPO REDACTOR:

- ARQUITECTO: ECO M. CAPARRÓS CALATAYUD e.r. TA3 S.I.P.





Nº DE ORDEN: 7

FICHA PARCELAS RESULTANTES

Identificador de parcela: R7

Propietario:

Excmo. Ayuntamiento de Altea

Participación:

100,00 %

Superficie total de parcela (m²):

1.000,00 m²

Uso:

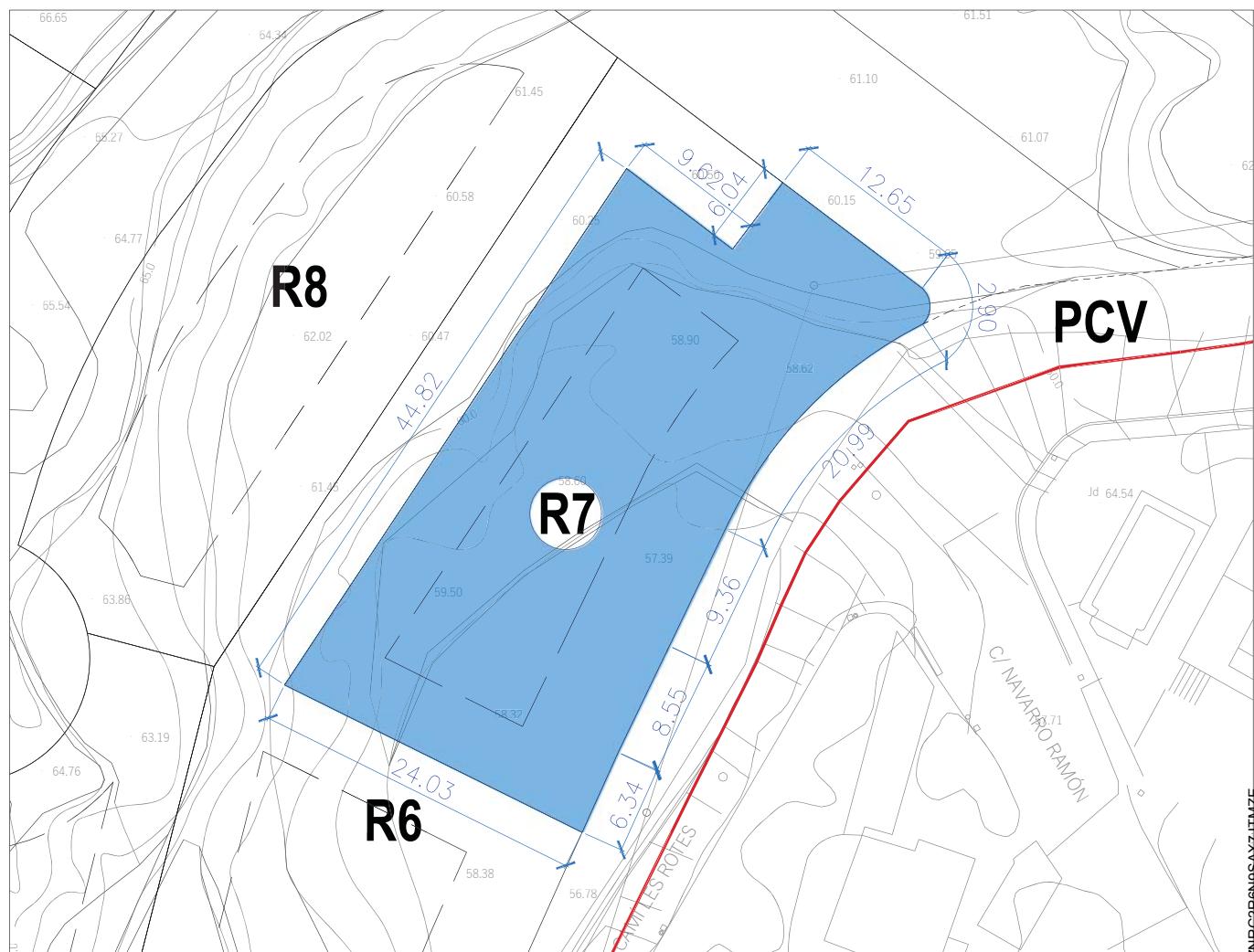
RESIDENCIAL

Coef. Edificabilidad Neta: 0.49 m²t/m²s

ALTURA MAXIMA (en Plantas): 2

ALTURA MAXIMA (m): 7,00

CROQUIS DE LA PARCELA (ESCALA 1:500)



REPARCELACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN ZUR RE-1

SECTOR "D" ROTOES - SAN CHUCHIM

ALTEA, ALICANTE

EQUIPO REDACTOR:

- ARQUITECTO: FCO. M. CAPARRÓS CALATAYUD e.r. TA3 S.L.P.





Nº DE ORDEN: 8

FICHA PARCELAS RESULTANTES

Identificador de parcela: R8

Propietario:

Regeneración Viviendas del Mediterráneo S.L.

Participación:

100,00 %

Superficie total de parcela (m²):

1.004,00 m²

Uso:

RESIDENCIAL

Coef. Edificabilidad Neta: 0.49 m²t/m²s

ALTURA MAXIMA (en Plantas): 2

ALTURA MAXIMA (m): 7,00

CROQUIS DE LA PARCELA (ESCALA 1:500)



REPARCELACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN ZUR RE-1

SECTOR "D" ROTOES - SAN CHUCHIM

ALTEA, ALICANTE

EQUIPO REDACTOR:

- ARQUITECTO: FCO. M. CAPARRÓS CALATAYUD e.r. TA3 S.L.P.





Nº DE ORDEN: 9

FICHA PARCELAS RESULTANTES

Identificador de parcela: PQI-CEMENTERIO

Propietario:

Excmo. Ayuntamiento de Altea

Participación:

100,00 %

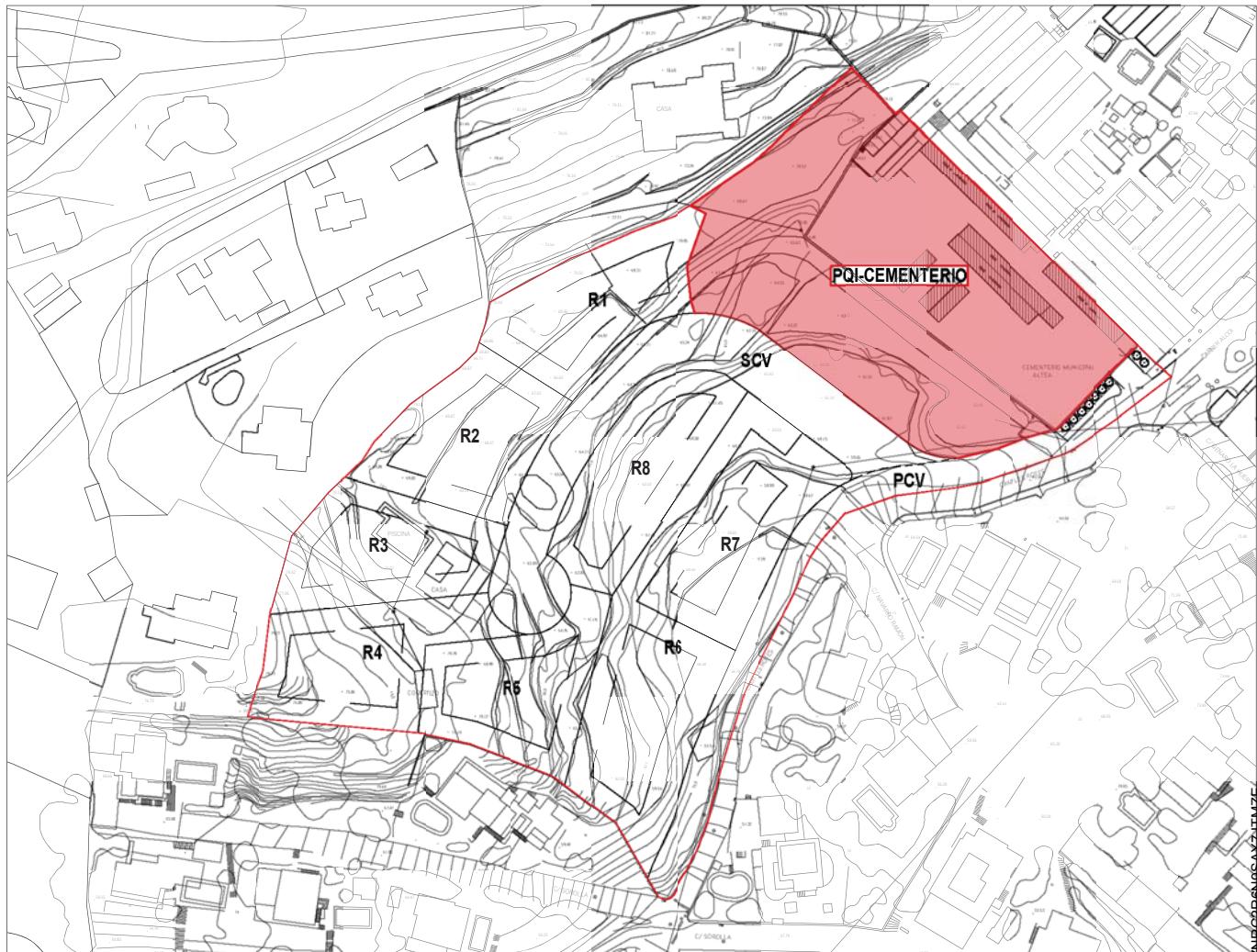
Superficie total de parcela (m²):

4.435,35 m²

Uso:

EQUIPAMIENTO

CROQUIS DE LA PARCELA (ESCALA 1:1.500)



REPARCELACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN ZUR RE-1

SECTOR "D" ROTOES - SAN CHUCHIM

ALTEA, ALICANTE

EQUIPO REDACTOR:

- ARQUITECTO: FCO. M. CAPARRÓS CALATAYUD e.r. TA3 S.L.P.





FICHA PARCELAS RESULTANTES

Nº DE ORDEN: 10

Identificador de parcela: PCV - Viario R Estructural

Propietario:

Excmo. Ayuntamiento de Altea

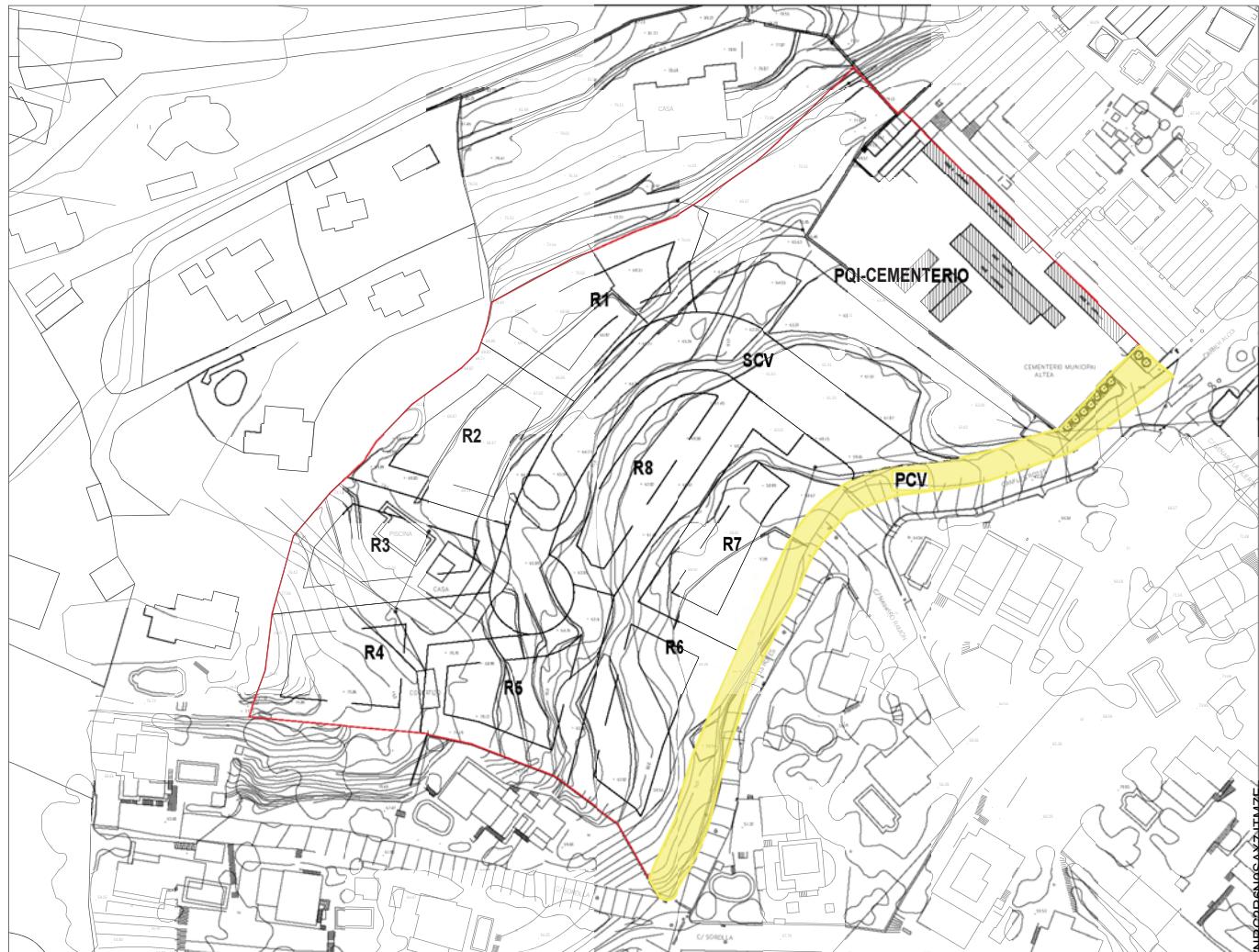
Participación:

100,00 %

Superficie total de parcela (m²): 1.103,64 m²

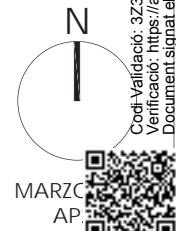
Uso: VIARIO

CROQUIS DE LA PARCELA (ESCALA 1:1.500)



REPARCELACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN ZUR RE-1
SECTOR "D" ROTOES - SAN CHUCHIM
ALTEA, ALICANTE
EQUIPO REDACTOR:

- ARQUITECTO: FCO. M. CAPARRÓS CALATAYUD e.r. TA3 S.L.P.





FICHA PARCELAS RESULTANTES

Nº DE ORDEN: 11

Identificador de parcela: SCV - Viario R Secundaria

Propietario:

Excmo. Ayuntamiento de Altea

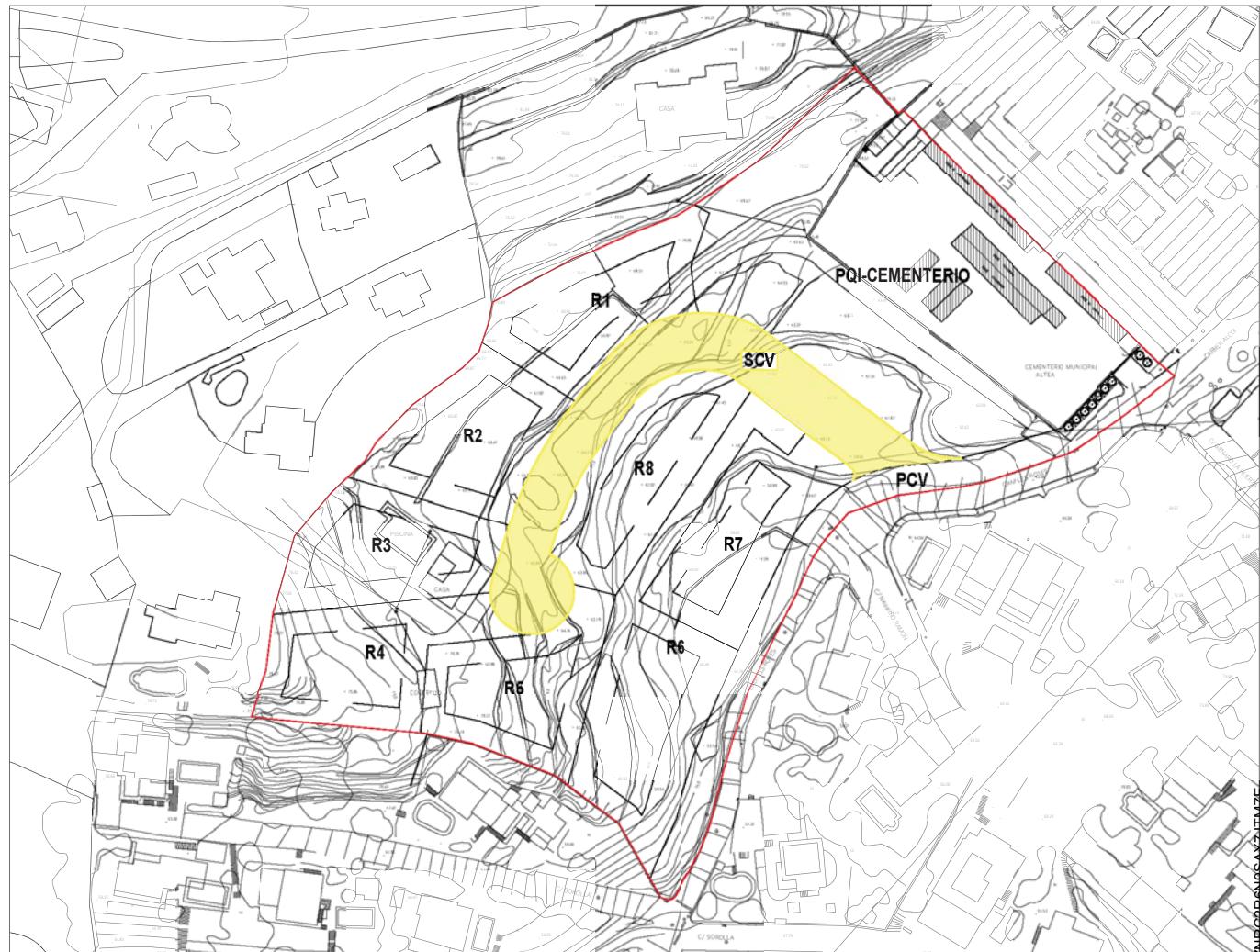
Participación:

100,00 %

Superficie total de parcela (m²): 1.554,03 m²

Uso: VIARIO

CROQUIS DE LA PARCELA (ESCALA 1:1.500)



REPARCELACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN ZUR RE-1
SECTOR "D" ROTOES - SAN CHUCHIM
ALTEA, ALICANTE
EQUIPO REDACTOR:

- ARQUITECTO: FCO. M. CAPARRÓS CALATAYUD e.r. TA3 S.L.P.

