PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA MANZANA DEL CASCO URBANO EN S.U. 1 ENTRE LAS CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, MURCIA Y AVD. MARINA BAIXA, EN EL TÉRMINO MUNICIPALDE L'ALFÁS DEL PI (ALICANTE)

PROMOTOR: **AYUNTAMENT L'ALFÀS DEL PI**

REDACTOR: **ARQUIbacor S.L.P.U.**

52781282P MANUEL CORTES (R: B54308762)

Firmado digitalmente por 52781282P MANUEL CORTES (R: B54308762)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0330/PUESTO 1/70868/31012022090600, serialNumber=IDCES-52781282P, givenName=MANUEL, sn=CORTES SORIANO, cn=52781282P MANUEL CORTES (R: B54308762), 2.5.4.97=VATES-B54308762, o=ARQUIBACOR, c=ES
Fecha: 2023.12.05 14:36:00 +01'00'

INDICE

1 MEMORIA 3

2 CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN 4

3 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE. 6

4 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS AFECTADAS. 7

5 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 89.2 DE ESTE TEXTO REFUNDIDO. 7

6 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. 7

7 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LAS PERSONAS ADJUDICATARIAS. 8

8 CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA QUE CONTRIBUYA A EXPLICAR LOS ACUERDOS QUE SE PROPONGAN. 9

9 RELACIÓN DE PERSONAS PROPIETARIAS E INTERESADAS, CON EXPRESIÓN DE LA CUANTÍA Y NATURALEZA DE SU DERECHO. 10

10 DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS, BIENES Y DERECHOS APORTADOS A LA REPARCELACIÓN. 11

FINCAS INICIALES 12

11 FINCAS RESULTANTES 30

11.1 PARCELAS RESULTANTES: 30

11.2 FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES: 31

12 TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN. 39

13 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. 39

14 PLANOS 41

1 MEMORIA

La presente memoria del Proyecto de Reparcelación de la manzana del casco urbano en S.U. 1, situada entre las calles Federico García Lorca, Les Escoles, Murcia y Avd. Marina Baixa, en el término municipal de L'Alfás del Pi (Alicante), cumplirá con el cumplimiento del artículo 97 de la TROLUP, la Reparcelación se concretará en un Proyecto de Reparcelación, que constará de los siguientes documentos.

Contenido documental del proyecto de reparcelación, Artículo 97 TRLOTUP:

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto de reparcelación, que constará de los siguientes documentos:

"a) Memoria, que incluirá las siguientes determinaciones:
1.º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurran.
2.º Descripción de la unidad reparcelable.
3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas afectadas.
4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 89.2 de este texto refundido.
5.º Criterios de adjudicación.
6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.
7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.
b) Relación de personas propietarias e interesadas, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.
c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Reglamentariamente se determinarán los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.
d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de las personas adjudicatarias.
e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario o propietaria, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.
g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos establecidos en el presente texto refundido.
h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica".

MARCO JURÍDICO

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley de ordenación de 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.
- Plan general de Ordenación Urbana de L'Alfàs de Pi.
- Estudio de Detalle

La Ley de ordenación de 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 sus artículos 85 en adelante desarrolla la Reparcelación.

El Artículo 85 de la TROLUP establece, Reparcelación: definición, finalidad y vinculación al plan:

"*La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre las personas afectadas según su derecho, y tiene por objeto:*

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 agente 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 las y 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 propietaria o propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas."

2 CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN

REDACTOR:

ARQUIBACOR S.L.P.U., COL 90164 COACV con CIF: B54308762, representado por el Arquitecto D. Manuel Cortés Soriano con DNI 52781282P y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. País Valencià nº34 local2 de Villajoyosa 03570 (Alicante).

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE L'ALFÀS DE PI, Carrer Federico García Lorca, 11, 03580 l'Alfàs del Pi, Alicante.

Tal como establece el artículo 98 de la TROLUP: El proyecto de Reparcelación puede ser formulado de oficio por la administración, en este caso es el Ayuntamiento de L'Alfàs de Pi, en fecha 19/09/2022 encargó a la mercantil Arquibacor S.L.P.U., el Servicio de asistencia Técnica para redacción del Proyecto de Reparcelación manzana Casco Urbano S.U. 1, calles Federico García Lorca, Les Escoles y Avenida Marina Baixa.

El Ayuntamiento de L'Alfàs de Pi, en el Pleno celebrado en sesión extraordinaria de fecha 29 de abril de 2011, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle, promovido por el Ayuntamiento, para la ordenación de volúmenes y del espacio público adyacente de la manzana sita entre las calles Federico García Lorca, Les Escoles, Murcia, y avd. Marina Baixa, en Suelo urbano 1, "Casco Urbano" en el término municipal de L'Alfàs de Pi, expediente G.U. 013/(BOP núm.98, de fecha 25 de mayo de 2011.

Se realizó un *ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO ADYACENTE DE LA MANZANA DE CASCO URBANO UBICADA EN EL S.U. Nº1 ENTRE LAS CALLES FEDERICO GRACÍA LORCA, LES ESCOLES, MURCIA Y AVDA. MARINA BAIXA EN L'ALFÀS DEL PI, aprobado en Junta de Gobierno Local de fecha 15 de Marzo de 2011.*
La solución aprobada se modificaba las alineaciones del solar, disminuyendo su tamaño, con el fin de crear una plaza pública para generar un espacio de tránsito y encuentro eliminando el tráfico rodado frente al edifico del nuevo ayuntamiento. Se compensó el defecto de techo edificable con la posibilidad de edificar una planta ático adicional a lo inicialmente establecido por el PGOU.

Punto 5 del Estudio de Detalle aprobado:

5.- SOLUCIÓN PROPUESTA: DATOS ESPECÍFICOS FINALES.

Una vez dicho todo esto y habiendo definido la nueva solución propuesta así como los motivos y justificación que nos han llevado a establecer esta nueva solución, las condiciones urbanísticas y superficies de la manzana urbana y espacio público adyacente quedan de la siguiente manera:

APROBADO EN JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA: 15 MAR. 2011

JUNTAMENT L'ALFÀS DEL PI (Alicant) SECRETARIA

MANZANA URBANA

- Superficie final manzana urbana s/ solución que se propone	1.105,52 m2.
- Techo edificable de dicha manzana s/ solución que se propone	5.193,28 m2t
- Nº Alturas según s/ solución que se propone	Pb+3+Ático (5)

ESPACIO PÚBLICO: PORCIÓN DE CALLE ESCUELAS: NUEVA PLAZA PÚBLICA

- Superficie afectada de vial urbanizado de la C/ Las Escuelas	521,75 m2.
- Superficie de plaza pública y patio interior a transformar en nueva plaza	174,00 m2.
- Superficie final transformada de la nueva plaza como espacio público	638,20 m2.

3 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

La manzana objeto de la reparcelación se encuentra clasificada por el actual P.G.O.U. como Suelo Urbano 1 "Casco Urbano" Sector 7-A2.

La manzana actual tiene una superficie actual de 1.396,06 m2, obtenida por reciente medición topográfica. Se encuentra delimitada:

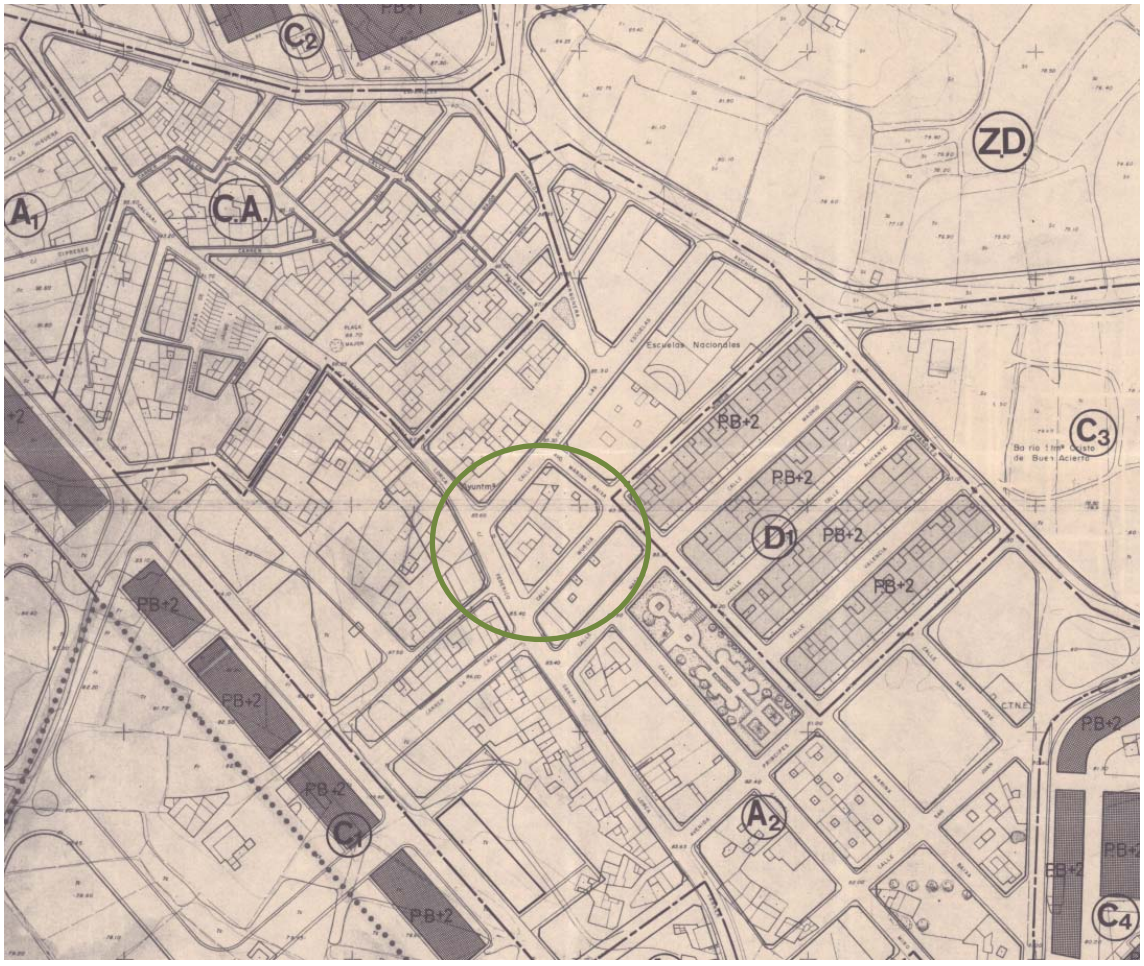
-Norte: Avenida de la Marina Baixa y Calle Les Escoles.

-Sur: Calle Murcia y Calle García Lorca.

-Este: Calle Murcia y Avda. Marina Baixa

-Oeste: Calle Federico García Lorca.

El ESTUDIO DE DETALLE aprobado en Junta de Gobierno Local de fecha 15 de Marzo de 2011, modificaba las alineaciones del solar, disminuyendo su tamaño, con el fin de crear una plaza pública para generar un espacio de tránsito y encuentro eliminando el tráfico rodado frente al edifico del nuevo ayuntamiento. Se compensó el defecto de techo edificable con la posibilidad de edificar una planta ático adicional a lo inicialmente establecido.



4 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS AFECTADAS.

Según el artículo de la TROLUP, Artículo 82.c) Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento.

"Excepcionalmente, en las actuaciones de renovación urbana que afecten a áreas preferentes o ámbitos considerados como vulnerables, podrán ser exoneradas de la participación por parte de la administración actuante en el aprovechamiento urbanístico resultante, en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento o empleadas en la mejora de la reurbanización del espacio público o de la infraestructura verde urbana de ese ámbito u otro inmediato."

Los derechos de las personas afectadas se definen mediante documentación que identifique la titularidad de las fincas, y de la medición topográfica actual de las mismas.

De estas superficies aportadas surgen unos derechos expresados en % del total de la superficie reparcelable. En el caso de la edificación semiconsolidada situada en la manzana se ha excluido como se justifica en este documento.

5 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 89.2 DE ESTE TEXTO REFUNDIDO.

Las parcelas que adjudicadas quedan afectadas por el cumplimiento de cargas y gravámenes, artículo 89.2 de la TROLUP, Valoración de bienes y derechos.

"2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 78.1 de este texto refundido ***mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación."***

Se aporta una tasación de la empresa ALIA TASACIONES, sociedad registrada en el Banco de España con el Número 4.406. En esta tasación se obtiene el Valor de Repercusión Local y el Valor de Repercusión Residencial. Con la finalidad de compensar las diferencias de aprovechamiento.

6 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Los criterios para distribuir las adjudicaciones, viene especificado en el artículo Artículo 90. Reglas para distribuir las adjudicaciones.

"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. 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 la presente Reparcelación se han tenido en cuenta estos criterios para realizar las adjudicaciones.

7 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LAS PERSONAS ADJUDICATARIAS.

En la presente reparcelación no se destruyen construcciones edificios ni elementos arquitectónicos, vegetación u otros elementos dignos de valorar. La construcción existente formada por un edifico de 3 plantas se mantiene, quedando fuera de la superficie reparcelable. No hay edificios y elementos que deban destruirse.

8 CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA QUE CONTRIBUYA A EXPLICAR LOS ACUERDOS QUE SE PROPONGAN.

En la manzana existe una construcción con fachada a Avenida Federico García Lorca, compuesta por planta baja y dos plantas piso, lateralmente presenta dos medianeras sin aberturas y en la parte posterior una fachada con ventanas a patio.

Las referencias catastrales no están coordinadas, por lo que las superficies indicadas en la certificación catastral no coincide.

Referencia Catastrales actuales:

- 2643105YH5724S0001XT
- 2643105YH5724S0002MY
- 2643105YH5724S0003QU

Esta construcción en cumplimiento de la TROLUP artículo 207, Concepto de situaciones semiconsolidadas:

"*1. **La parcelación del plan procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.***

*2. A tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle **se delimitará la parcela neta** que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto.*

*3. **La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales**."*

Según la TROLUP:

"Artículo 208. Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación.

*1. **Se adjudicará a la antigua persona titular las parcelas netas lícitamente consolidadas. La adjudicación a favor de su dueña o dueño de la parcela neta se efectuará en todo caso como nueva finca registral y el resto de la finca será siempre incluido en el proyecto de reparcelación**, cualquiera que sea el posicionamiento del dueño o dueña respecto del programa. No obstante,*

se podrá adjudicar a una tercera parte contando con la aceptación de la antigua persona propietaria.
2. El exceso de edificación consolidado fuera de ordenación no consume aprovechamiento ni computa como adjudicación, aunque quede en propiedad y en beneficio de su antigua persona titular".

En el artículo *de* la TROLUP establecelos deberes urbanisticos que deben asumir los propietarior en las situaciones semiconsolidadas:
"Artículo 209. Deberes urbanísticos de las personas propietarias en situaciones semiconsolidadas.
1. La persona propietaria del edificio consolidado contribuirá al pago de las cuotas de urbanización en la parte de servicios, obras o instalaciones que no tenga en funcionamiento o cuya calidad se mejore sustancialmente. A tal efecto, de la cuota que le correspondería en la reparcelación se deducirá la parte correspondiente a los servicios, obras o instalaciones ya preexistentes en servicio. La administración actuante tendrá que redactar una memoria económica justificativa a estos efectos.
2. El resto de cargas de urbanización, que exceda de lo susceptible de ser liquidado conforme al apartado anterior, si es asumido por terceras personas afectadas, se traducirá en aprovechamiento conforme al coeficiente de canje aplicable.
3. Los beneficios antes regulados son renunciables, en todo o parte, si el propietario o propietaria prefiere la inmediata liquidación de sus obligaciones urbanísticas en el seno del correspondiente programa."

Se deduce de la aplicación de los artículos anteriores que la **construcción existente** en la manzana objeto de esta reparcelación sita en Calle Federico García Lorca nº15 se considera EDIFICACIÓN SEMICONSOLIDADA:

- El edificio existente respeta los usos respeta los usos y es se integra sin desajustes relevantes.
- La parcela neta que alberga la edificación y el patio de luces necesario.
- La superficie de parcela neta no computa, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales.

La parcela según medición topográfica tiene una superficie real de 262,60 m2.
Para determinar una superficie de la parcela neta de la edificación semiconsolidada sumamos la superficie ocupada por la edificación 176,66 m2 y el patio de luces necesario para su iluminación 44,21 m2, haciendo una PARCELA NETA de 220,87 m2.
El resto de la superficie de parcela de los propietarios, es decir 41,73 m2 pasará a formar parte de la reparcelación y por tanto forma parte de aportaciones y derechos, la denominaremos FA5.

9 RELACIÓN DE PERSONAS PROPIETARIAS E INTERESADAS, CON EXPRESIÓN DE LA CUANTÍA Y NATURALEZA DE SU DERECHO.

CUADRO DE APORTACIONES Y DERECHOS

FINCAS		FINCA	SUP REG	MEDICION	APORTADA	APORTACIÓN
	PROPIETARIOS	REGISTRAL	m2	m2	m2	%
FA 1	María Concepción Devesa Rodríguez	883	126,5	139,75	139,75	**11,89**
FA 2	Exmo. Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi	19379	150	148,26	148,26	**12,62**
FA 3	Benicosa 7 S.L. (50%)-Alfaralbir Invest S.L. (50%)	5632	250	147,48	147,48	**12,55**
FA 4	Roque Devesa Pérez	8067	240,3	554,11	554,11	**47,15**
	Roque Devesa Pérez	5961	298			
FA 5 A	Antonio José Galiana Soler	9349	130	262,6	41,73	**3,55**
FA 5 B	Antonio José Galiana Soler	9351	130			
FA 5 C	Carlos-Joaquín Galiana Soler	9353	130			
FA 6 A	Angela Soler Devesa 50%	5974	105	122,93	122,93	**10,46**
FA 6 B	María Concepción Devesa Rodríguez 50%	5975	152			
	Ángela Soler Devesa 50%					
FA 7	María Soler Devesa 50%	Resto F M		20,93	20,93	**1,78**
SUPERFICIE TOTAL:				**1396,06**	**1175,19**	100,00

Siendo en porcentaje por propietario:

CUADRO DE APORTACIONES POR PROPIETARIO

PROPIETARIOS	APORTADO %
María Concepción Devesa Rodríguez	17,12
Exmo. Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi	12,62
Benicosa 7 S.L. (50%)-Alfaralbir Invest S.L. (50%)	12,55
Roque Devesa Pérez	47,15
Antonio José Galiana Soler	2,37
Carlos-Joaquín Galiana Soler	1,18
Angela Soler Devesa	6,12
María Soler Devesa	0,89
	100,00

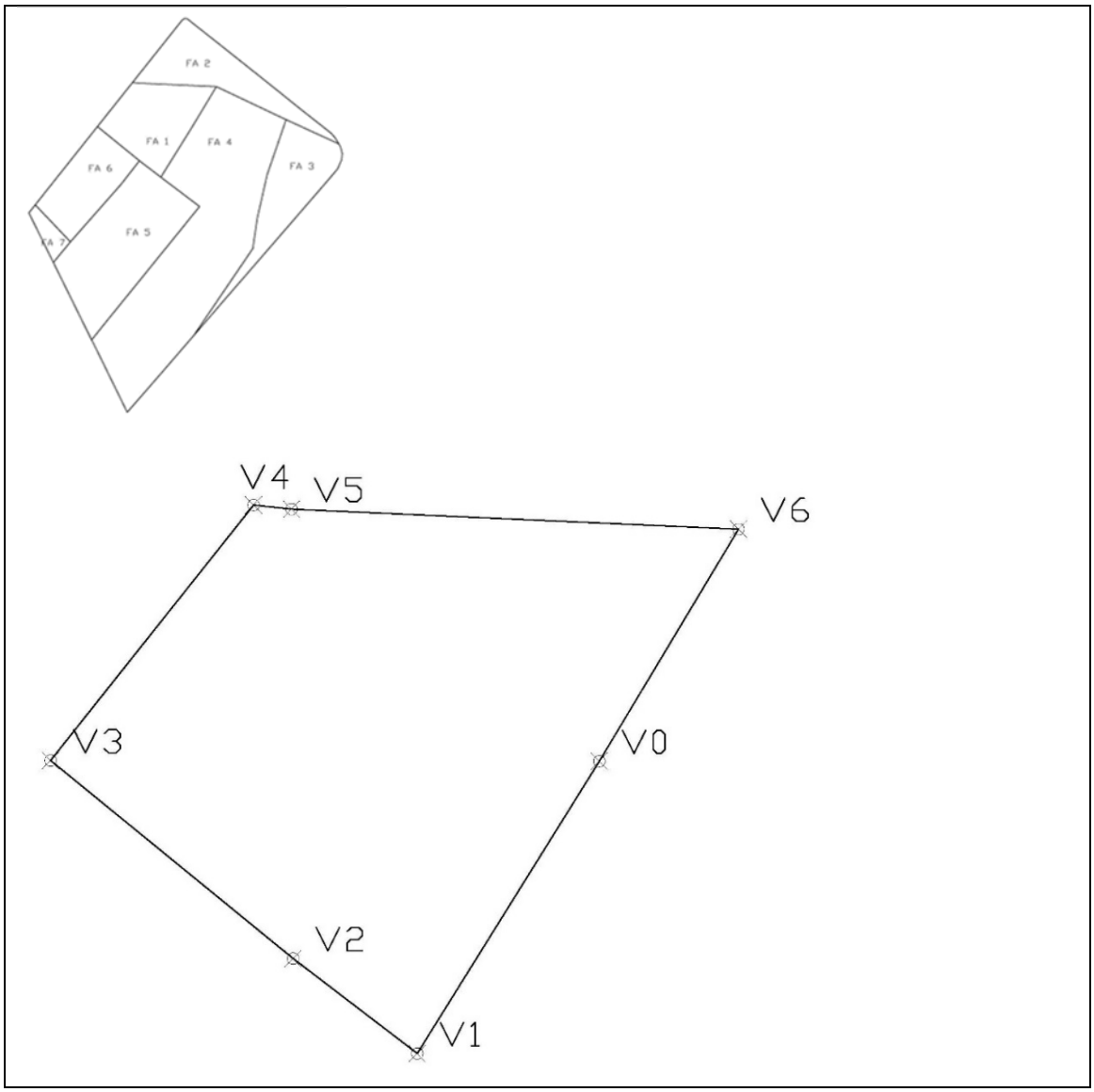
10 DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS, BIENES Y DERECHOS APORTADOS A LA REPARCELACIÓN.

En cumplimiento del 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, se aporta en el presente documento las fichas descriptivas de las fincas, que incluirán descripción, plano, datos registrales, cargas o derechos. Las fincas aportadas se describen a continuación mediante su descripción registral, y con la medición topográfica actual.

FINCAS INICIALES

Finca 1: 883					
PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					**FINCA 1**
DATOS DEL TITULAR:					
NOMBRE	María Concepción Devesa Rodríguez				N.I.F: 21.279.271-Q
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA					
Ref, Catastral NO CONSTA					
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
Código Registral único: 03030000009465					
Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Superficie: 126,50 m2
70	5	221	883	2ª	Pleno dominio de 8,333333%
70	5	221	883	2ª	Pleno dominio de 16,666667%
1070	211	195	883	3ª	Pleno dominio de 8,333333%
1070	211	195	883	3ª	Pleno dominio de 16,666667%
1070	211	195	883	4ª	Pleno dominio de 50,000000%
Superficie según título 126,50 m²					
Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià.					
Descripción: RÚSTICA.-Solar con una superficie de ciento veintiséis metros y cincuenta decímetros cuadrados, sito en la partida Pueblo, llamado "La Herrería", del término de Alfaz del Pi, con los siguientes linderos: Norte, camino de Borret; Sur, herederos de Roque Devesa Ibáñez y herederos de Francisco Devesa Devesa; Este, resto de finca matriz de donde se segregó, propiedad de Josefa Soler; y Oeste, camino y Vicente Soler.					
Afecciones: Afección presentada a sucesiones, según nota al margen de la inscripción 4ª, de fecha 06/07/04.					
DATOS REALES					
Superficie real de la finca afectada por la Reparcelación:					**139,75 m²**
Participación (%)					**11,89 %**
Afección:					Total
Construcciones: No					

Finca A1: 883



FA1		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	752491.96	4274100.88
1	752487.24	4274093.32
2	752484.02	4274095.77
3	752477.74	4274100.90
4	752483.00	4274107.50
5	752483.98	4274107.40
6	752495.56	4274106.88

Finca 2: 19379

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.

INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	**FINCA 2**

DATOS DEL TITULAR:

NOMBRE	Exmo. Ayuntamiento de l'Alfàs de Pi	C.I.F. P0301100D

DATOS CATASTRALES DE LA FINCA

Ref, Catastral: No Coordinado

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000200275

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Superficie: 150,00 m²
1048	197	138	19379	1ª	Pleno dominio de 100,00 %

Superficie según título 150,00 m2

Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià.

Descripción:
URBANA. -Solar identificado como SOLAR EN CALLE ESCUELAS, sito en carrer Escoles, número seis. Tiene una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados aproximadamente. Linda: Norte, carrer Escoles; Sur, Roque y Matías Devesa Pérez; Este, Avenida Marina Baixa; y Oeste, Asunción y María Ángeles Devesa Rodríguez y Matías Devesa Pérez.

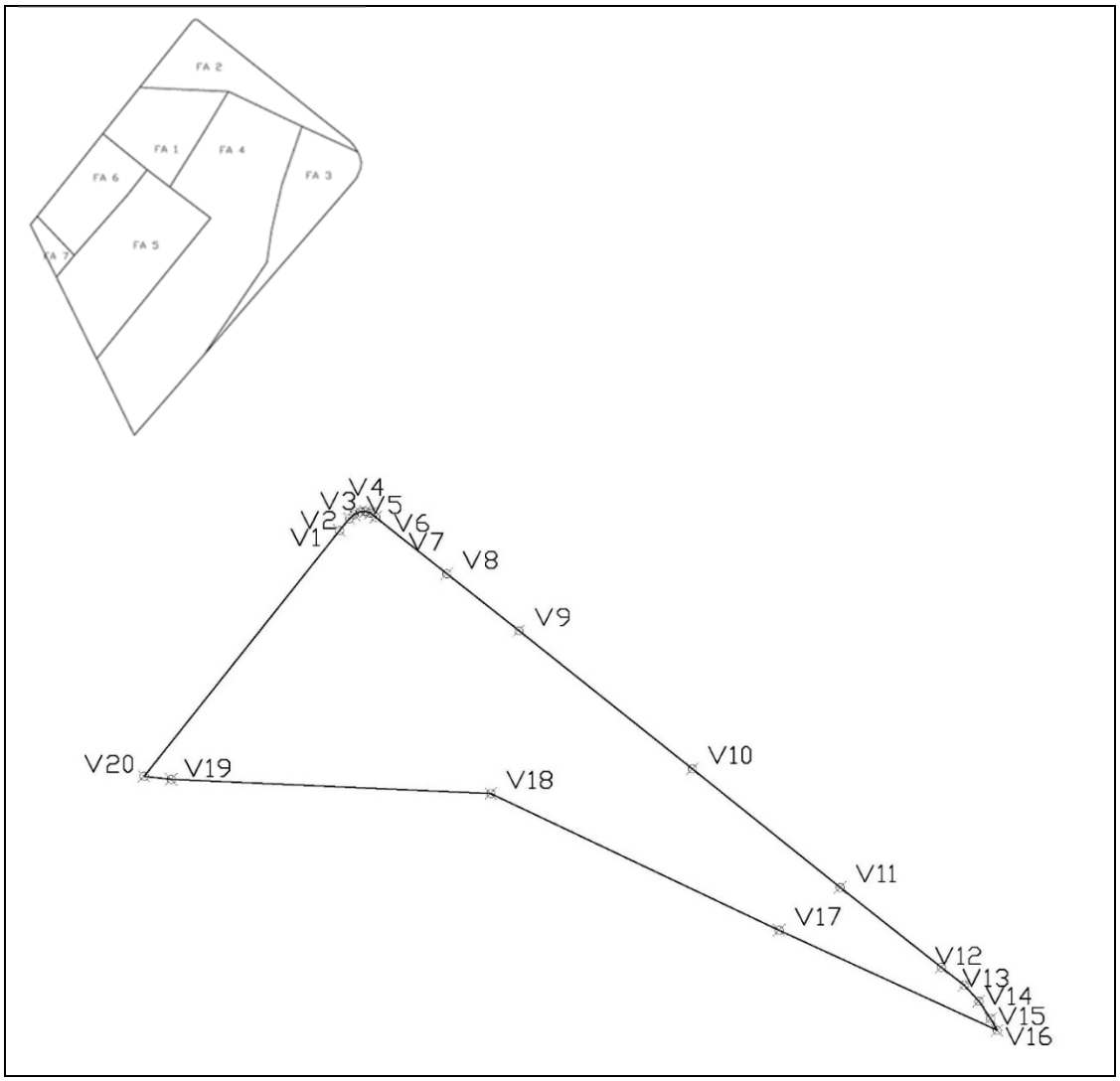
Afecciones:
Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha 14/05/02

DATOS REALES

Superficie real de la finca afectada por la Reparcelación:	**148,26 m²**
Participación (%)	**12,62 %**
Afección:	Total

Construcciones: No

Finca 2: 19379



FA2

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	752490.08	4274116.40
2	752490.44	4274116.83
3	752490.61	4274116.98
4	752490.83	4274117.08
5	752491.03	4274117.10
6	752491.21	4274117.03
7	752491.39	4274116.89
8	752493.97	4274114.84
9	752496.58	4274112.77
10	752502.86	4274107.78
11	752508.22	4274103.48
12	752511.88	4274100.59
13	752512.72	4274099.94
14	752513.25	4274099.36
15	752513.67	4274098.74
16	752513.91	4274098.31
17	752506.01	4274101.93
18	752495.56	4274106.88
19	752483.98	4274107.40

20	752483.00	4274107.50

Finca 3: 5632

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.

INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	**FINCA 3**

DATOS DEL TITULAR:

NOMBRE	BENICOSA 7 S.L.	C.I.F. B54867411
	ALFALBIR INVEST S.L.	C.I.F. B42692970

DATOS CATASTRALES DE LA FINCA

Ref, Catastral: No Coordinado

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000049430

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Superficie: 250,00 m²
1325	348	170	5632	11ª	BENICOSA 7 S.L. Pleno dominio de 50,000000%
1325	348	170	5632	11ª	ALFALBIR INVEST S.L. Pleno dominio de 50,000000%

Superficie según título 250,00 m2

Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià.

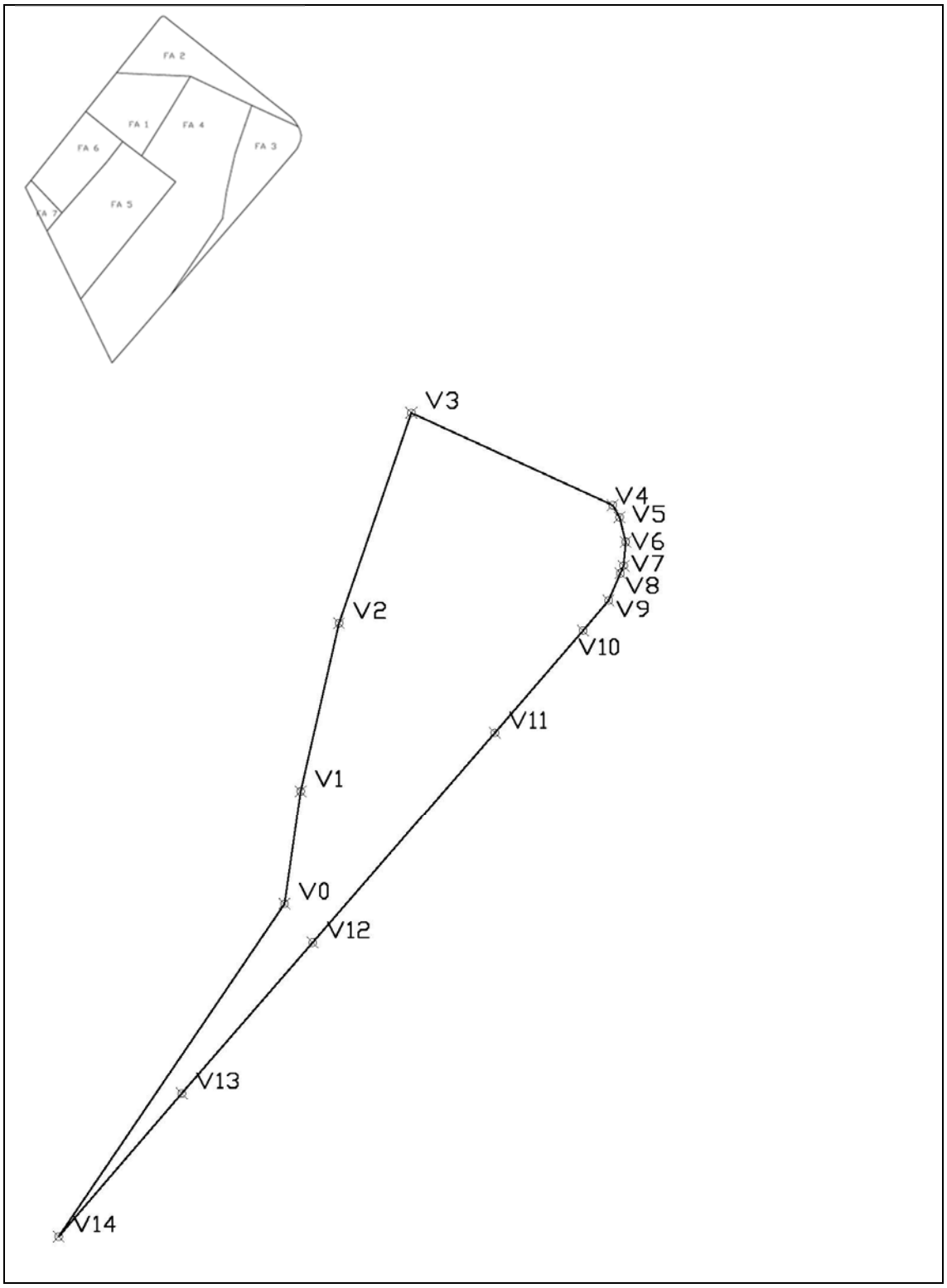
Descripción:
URBANA: Trozo de tierra, hoy solar para edificar, en termino de Alfaz del Pi, pago Pueblo, llamado La Herrería, de doscientos cincuenta metros cuadrados o lo que haya dentro de sus linderos que son: al frente, con calle o avenida; derecha entrando, pared y terrenos de Bautista Devesa Such, brazal en medio; izquierda, calle en proyecto y fondo Bautista Devesa Such.

Afecciones:
Afección exenta de transmisiones, según nota al margen de la inscripción 10ª, de fecha 24/01/20
Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 11ª, de fecha 14/10/21
Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 11ª, de fecha 14/10/21

DATOS REALES

Superficie real de la finca afectada por la Reparcelación:	**147,48 m²**
Participación (%)	**12,55 %**
Afección:	Total

Construcciones: No



FA3

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	752501.04	4274082.65
1	752501.67	4274087.08

2	752503.18	4274093.68
3	752506.01	4274101.93
4	752513.91	4274098.31
5	752514.18	4274097.83
6	752514.42	4274096.87
7	752514.33	4274095.94
8	752514.20	4274095.64
9	752513.74	4274094.57
10	752512.75	4274093.40
11	752509.29	4274089.38
12	752502.14	4274081.13
13	752497.01	4274075.23
14	752492.19	4274069.62

Finca 4: (4A 8067-4B 5961)

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.

INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	**FINCA 4A** (8067)

DATOS DEL TITULAR:

NOMBRE	Roque Devesa Pérez	N.I.F. 73.967.478-Z

DATOS CATASTRALES DE LA FINCA

Ref, Catastral NO Coordinado

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Código Registral único: 03030000073244

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Superficie: 240,30 m2
966	159	109	8067	2ª	Pleno dominio de 50,000000%
966	159	109	8067	3ª	Pleno dominio de 50,000000%

Superficie según título 240,30 m^2

Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià.

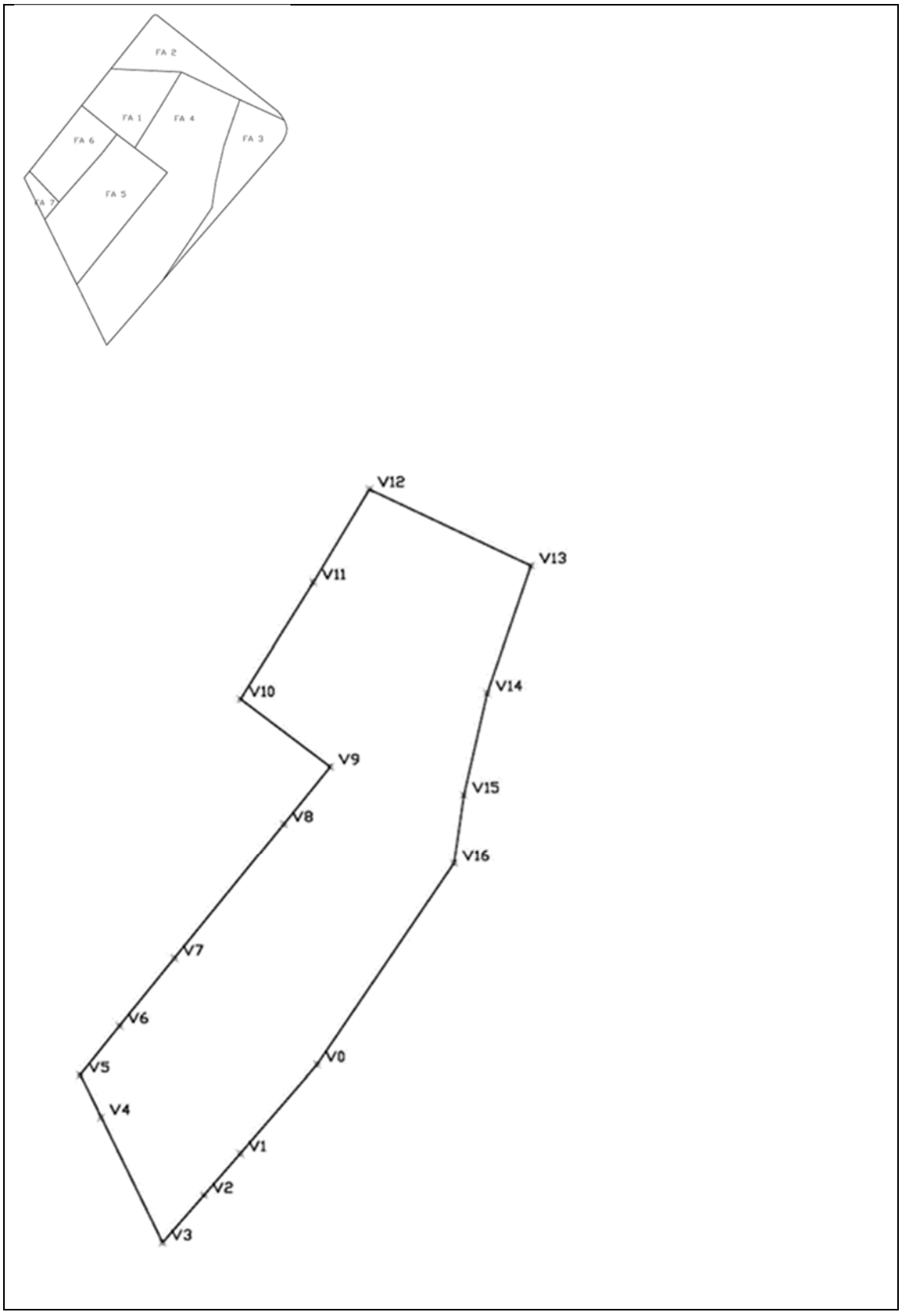
Descripción:
Parcela de tierra secana, sita en término de Alfaz del Pí, partida del Pla. Ocupa una superficie de dos áreas cuarenta centiáreas, tres decímetros cuadrados. Lindante: Este, brazal; Sur, herederos de Roque Devesa; Norte, camino; y Oeste, Francisco Devesa.

Afecciones:
Afección exenta en sucesiones, según nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha 28/10/21
Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha 28/10/21.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					**FINCA 4B** (5961)
DATOS DEL TITULAR:					
NOMBRE	Roque Devesa Pérez				C.I.F. 73.967.478-Z
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA					
Ref, Catastral: 2643104YH5724S0001DT. No coordinado con Catastro.					
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000052805					
Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Superficie: 298,00 m2
1153	261	121	5961	2ª	Pleno dominio de 50,000000%
1153	261	121	5961	3ª	Pleno dominio de 50,000000%
Superficie según título 250,00 m2					
Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià.					
Descripción: URBANA.- Solar edificable en la Calle Generalísimo, en la actualidad Calle Federico García Lorca, número diecisiete, del término de Alfaz del Pí. Tiene una superficie de doscientos noventa y ocho metros cuadrados. Linda: Norte, Catalina Devesa Such; Sur, Propiedades de la Caja de Ahorros del Sureste de España; Este, Bautista Devesa Such; y Oeste, Calle de su situación.					
Afecciones: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha 29/10/21 Afección exenta en sucesiones, según nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha 29/10/21					

DATOS REALES	
Superficie real de la finca afectada por la Reparcelación:	Total parcela 4A y 4B: **554,11 m2**
Participación (%)	Total parcela 4A y 4B: **47,15 %**
Afección:	Total
Construcciones: Si	

Finca 4: (4A 8067-4B 5961)



FA4

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	752492.19	4274069.62
1	752487.21	4274063.86
2	752484.87	4274061.17
3	752482.21	4274058.12
4	752478.23	4274066.21
5	752476.86	4274068.94
6	752479.41	4274072.11
7	752482.96	4274076.50
8	752490.03	4274085.21
9	752493.04	4274088.92
10	752487.24	4274093.32
11	752491.96	4274100.88
12	752495.56	4274106.88
13	752506.01	4274101.93
14	752503.18	4274093.68
15	752501.67	4274087.08
16	752501.04	4274082.65

Finca 5: (5A 9349-5B 9351- 5C 9353)

En la parcela existe una edificación semiconsolidada, la superficie aportada es menor a la real.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.

INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	**FINCA 5A** (9349)

DATOS DEL TITULAR:

NOMBRE	Antonio José Galiana Soler	N.I.F. 48.303.657-T

DATOS CATASTRALES DE LA FINCA

Ref, Catastral: 2643105YH5724S0001XT. No coordinado con Catastro.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000086114

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Superficie: 130,00m2
633	69	15	9349	3ª	Pleno dominio de 100,000000%

Superficie según título 130 m2

Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià.

Descripción:
URBANA. - NÚMERO UNO GENERAL. Local comercial sito en la planta baja del edificio en la calle Federico García Lorca, número 15, del término de Alfaz del Pi, con entrada directa e independiente desde la calle de su situación. Tiene una superficie de 130 metros cuadrados y linda: derecha entrando, portal y escalera de acceso a los pisos altos; frente, calle de su situación; izquierda y fondo, terrenos ensanche de la finca total. Tiene una cuota del 34 por ciento.

Afecciones:
Afección exenta en sucesiones, según nota al margen de la inscripción 2ª, de fecha 03/08/15
Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha 05/02/16

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.

INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	**FINCA 5B** (9351)

DATOS DEL TITULAR:

NOMBRE	Antonio José Galiana Soler	N.I.F. 48.303.657-T

DATOS CATASTRALES DE LA FINCA

Ref, Catastral: 2643105YH5724S0002MY. No coordinado con Catastro.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000086138

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Superficie: 130,00m2
1307	339	68	9351	4ª	Pleno dominio de 100,000000%

Superficie según título 130,00 m2

Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià.

Descripción:
URBANA. - DOS GENERAL. Vivienda situada en la planta primera del edificio sito en la calle Federico García Lorca, número 15, del término de Alfaz del Pi, distribuida en varias habitaciones y servicios. Tiene una superficie de 130 metros cuadrados y linda: derecha entrando y fondo, terrenos ensanche de la finca total; izquierda, calle de su situación; y frente, rellano y hueco de escalera y propiedades de Bautista Devesa. Tiene una cuota del 33 por ciento

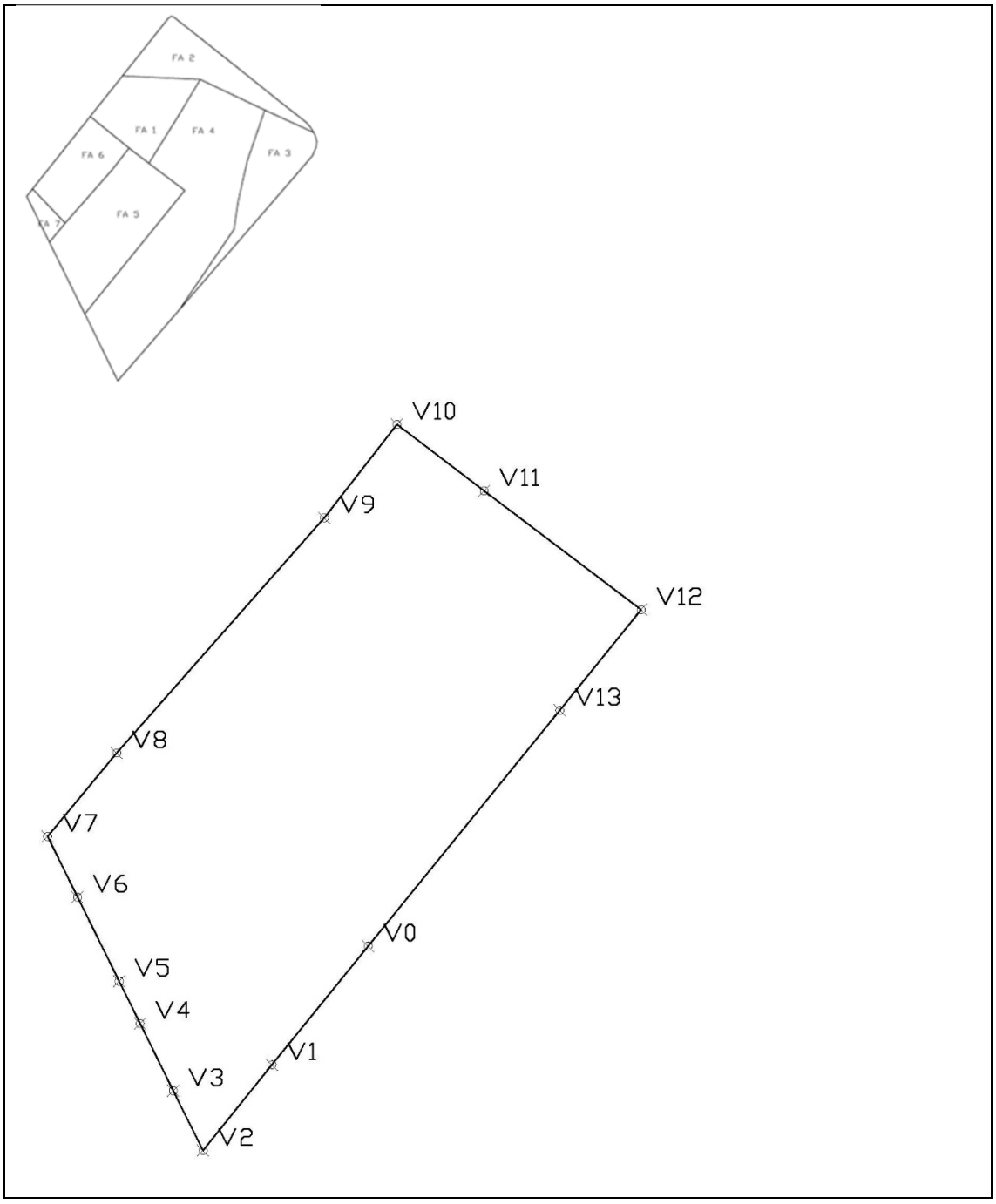
Afecciones:
- HIPOTECA: Según la Inscripción 2ª, de fecha 14 de enero de 2000, al folio 18, del Libro 69, Tomo 633, del término municipal de L´Alfàs del Pi, y en virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Alfaz del Pi, ante Doña Pilar Niñez Cela y Artiaga, con número de protocolo 1.709, del 25 de noviembre de 1999, la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad Sae Deutsche Bank, Sae, por un importe de 66.111,33 euros, devengando

unos intereses ordinarios durante 24 meses al 4% inicial, y con un tipo máximo del 15% anual, por un total de 19.833,4 euros; intereses de demora durante 12 meses al 23% fijo anual, por un total de 15.205,61 euros; con unos gastos de 13.222,27 euros con un plazo de 120 meses, con fecha de vencimiento del 25 de noviembre de 2009; respondiendo la finca de un total de 114.372,6 euros; con un valor de subasta de 114.372,6 euros. Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre sucesiones y Donaciones, según nota al margen de la inscripción 4ª, de fecha 05/02/16

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					**FINCA 5C** (9353)
DATOS DEL TITULAR:					
NOMBRE	Carlos Joaquín Galiana Soler				N.I.F. 25.126.370-C
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA					
Ref, Catastral: No consta. No coordinado con Catastro.					
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000086152					
Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Superficie: 130,00m2
633	69	19	9353	2ª	Pleno dominio de 100,000000%
Superficie según título 130,00 m2					
Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià.					
Descripción: URBANA. - Vivienda situada en la planta segunda del edificio sito en la calle Federico García Lorca, número veintiuno de policía, de Alfaz del Pi, distribuida en varias habitaciones y servicios. Tiene una superficie de ciento treinta metros cuadrados y linda: derecha entrando y fondo, terrenos ensanche de la finca total; izquierda, calle de su situación; y frente, rellano y hueco de escalera y propiedades de Bautista Devesa. Tiene una cuota del 33 por ciento. Es la vivienda TRES GENERAL en la propiedad horizontal e la finca 5.960 de Alfaz del Pi.					
Afecciones: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 2ª, de fecha 13/02/17					

DATOS REALES	
Superficie real de la finca total afectada por la Reparcelación:	*Total Parcela 5A , 5B y 5C: 262,6 m2*
Superficie real aportada a la Reparcelación:	Total Parcela 5A , 5B y 5C: **41,73 m2**
Participación (%)	Total Parcela 5A , 5B y 5C: **3,55 %**
Afección:	Parcial
Construcciones: Si	

Finca 5: (5A 9349-5B 9351- 5C 9353)



FA5

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	752482.96	4274076.50
1	752479.41	4274072.11
2	752476.86	4274068.94
3	752475.77	4274071.15
4	752474.55	4274073.64
5	752473.77	4274075.20
6	752472.24	4274078.30
7	752471.13	4274080.55
8	752473.68	4274083.63
9	752481.34	4274092.32
10	752484.02	4274095.77
11	752487.24	4274093.32
12	752493.04	4274088.92
13	752490.03	4274085.21

Finca 6: (6A 5974 - 6B 5975)

La edificación que se describe no existe en la actualidad.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.

INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	**FINCA 6A** (5974)

DATOS DEL TITULAR:

NOMBRE	Angela Soler Devesa	N.I.F. 73.981.701-Q

DATOS CATASTRALES DE LA FINCA

Ref, Catastral: No consta. No coordinado con Catastro.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000052935

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Superficie: 83,00m2
383	39	3	5974	2ª	Pleno dominio de 33,333333%
383	39	3	5974	2ª	Pleno dominio de 16,666667%
1307	339	65	5974	3ª	Pleno dominio de 50,000000%

Superficie según título 83,00 m2

Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià.

Descripción:
URBANA: UNO GENERAL. - Planta baja del edificio situado en la calle de las Escuelas, número dos, de Alfaz del Pi, dividida en varias habitaciones y servicios, con una superficie de ochenta y tres metros cuadrados, teniendo su acceso independiente por la calle de su situación, y linda: derecha entrando y fondo, propiedades de Bautista y Catalina Devesa; izquierda, anejo al piso alto y el que se dirá; y acceso de escalera al piso alto. Tiene como anejo un pequeño local o hueco de semisótano, sito a espaldas del edificio de unos veinticinco metros cuadrados. Cuota de participación: cincuenta enteros por ciento

Afecciones:
Afección exenta en sucesiones, según nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha 03/08/15

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.

INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	**FINCA 6B** (5975)

DATOS DEL TITULAR:

NOMBRE	María Concepción Devesa Rodríguez	N.I.F. 21.279.271-Q

DATOS CATASTRALES DE LA FINCA

Ref, Catastral: No consta. No coordinado con Catastro.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000052942

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Superficie: 125,00m2
383	39	5	5975	1ª	Pleno dominio de 33,333333%
383	39	5	5975	1ª	Pleno dominio de 16,666667%
1070	211	194	5975	2ª	Pleno dominio de 16,666667%
1070	211	194	5975	2ª	Pleno dominio de 33,333333%

Superficie según título 125,00 m2

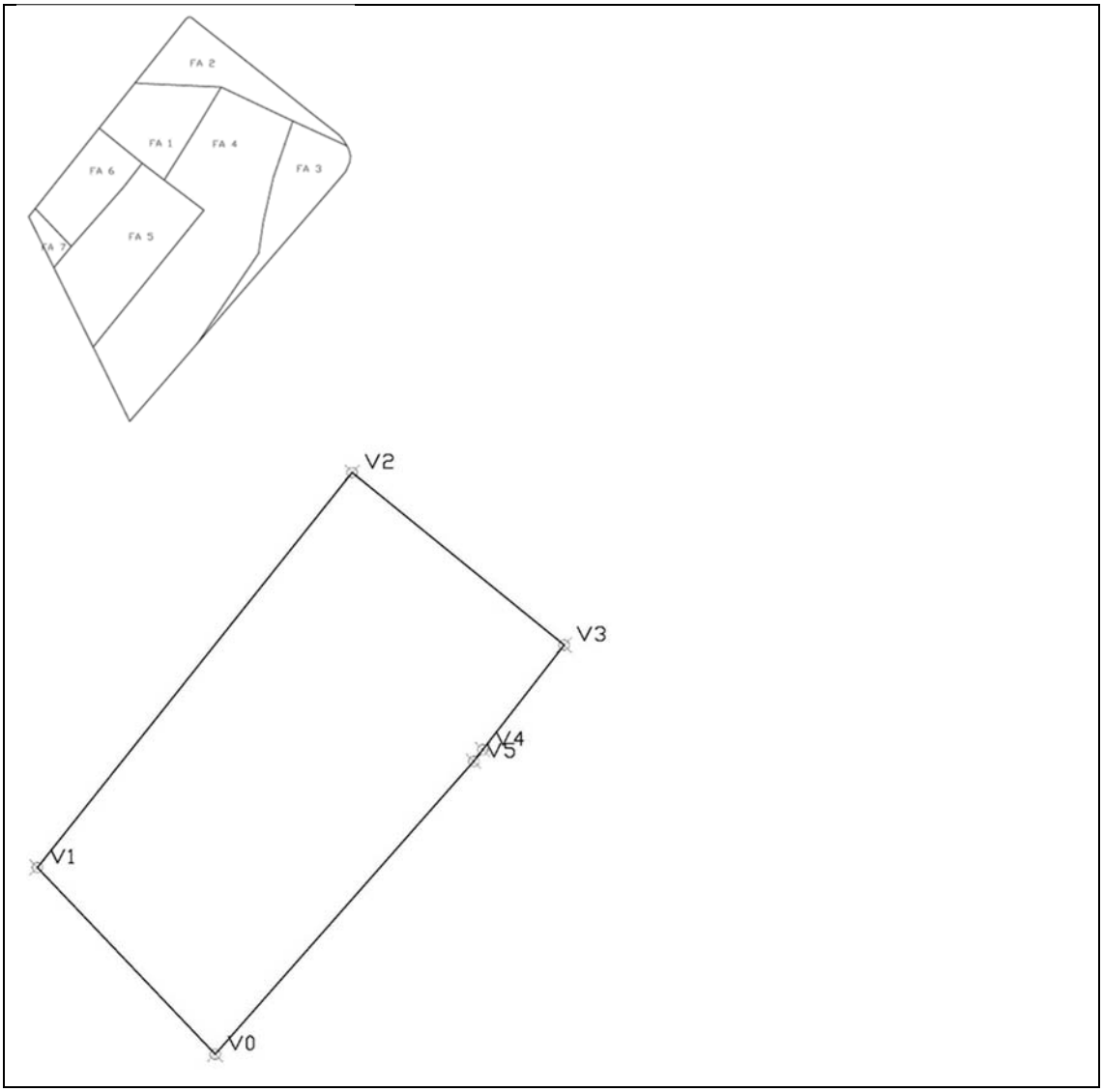
Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià.

Descripción:
URBANA: DOS GENERAL. – Primer piso del edificio situado en la calle de las Escuelas número dos, de Alfaz del Pi, con acceso independiente por aquella calle, con una superficie de ciento veinticinco metros cuadrados. Linda: derecha entrando, calle de las Escuelas; fondo e izquierda, Bautista y Catalina Devesa; y frente, herederos de Francisco Devesa. Tiene como anejo un hueco de cuarenta y dos metros con seis decímetros cuadrados, situado en la planta baja, compuesto de dos habitaciones a distinto nivel. Tiene una cuota de participación de cincuenta enteros por ciento.

Afecciones: Afección presentada a sucesiones, según nota al margen de la inscripción 3, de fecha 12/08/04

DATOS REALES	
Superficie real de la finca afectada por la Reparcelación:	**122,93 m²**
Participación (%)	**10,46 %**
Afección:	Total
Resto de Finca:	0 m2
Linderos	
Cultivos: No	
Construcciones: No	

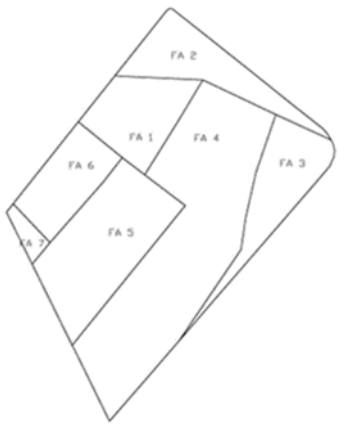
Finca 6: (6A 5974 - 6B 5975)

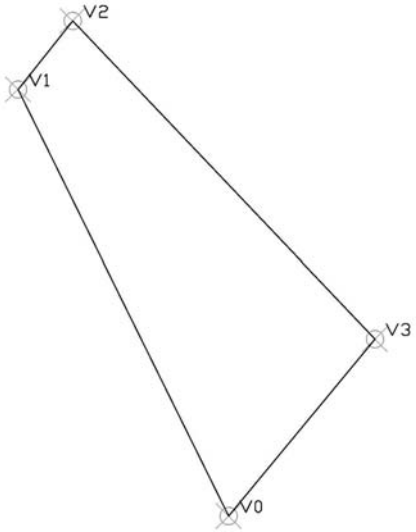


FA6		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	752473.68	4274083.63
1	752468.41	4274089.17
2	752477.74	4274100.90
3	752484.02	4274095.77
4	752481.61	4274092.67
5	752481.34	4274092.32

Finca 7 La edificación que se describe es resto de finca matriz		
PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.		
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS		**FINCA 7**
DATOS DEL TITULAR:		
NOMBRE	María Soler Devesa Ángela Soler Devesa	
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA		
Ref, Catastral: No consta. No coordinado con Catastro.		
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA		
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: No consta		
Superficie según título		
Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià.		
DATOS REALES		
Superficie real de la finca afectada por la Reparcelación:	**20,93**	
Participación (%)	**1,78 %**	
Afección:	Total	
Resto de Finca:	0 m2	
Linderos		
Cultivos: No		
Construcciones: No		

Finca 7





FA7

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	752471.13	4274080.55
1	752467.46	4274087.97
2	752468.41	4274089.17
3	752473.68	4274083.63

11 FINCAS RESULTANTES

Las fincas resultantes sustituirán a las fincas iniciales una vez se apruebe el Presente Proyecto de Reparcelación. El proyecto de reparcelación diligenciado y con la emisión del certificado de firmeza administrativa se realizará solicitud de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La superficie final de la manzana según el punto 5 del **Estudio de Detalle** aprobado es de 1.105,52 m2, pasará a ser de **884,64 m2,** por lo que el techo edificable se adapta a esta nueva realidad, para el cálculo de la edificabilidad establecida se toma: Pb-3+Ático. El ático se retranqueará 2,50m de la nueva alineación establecida, respetándose el resto de parámetros urbanísticos acordes con el PGOU vigente referido a ocupación, voladizos (abiertos y cerrados), sótanos o semisótanos.

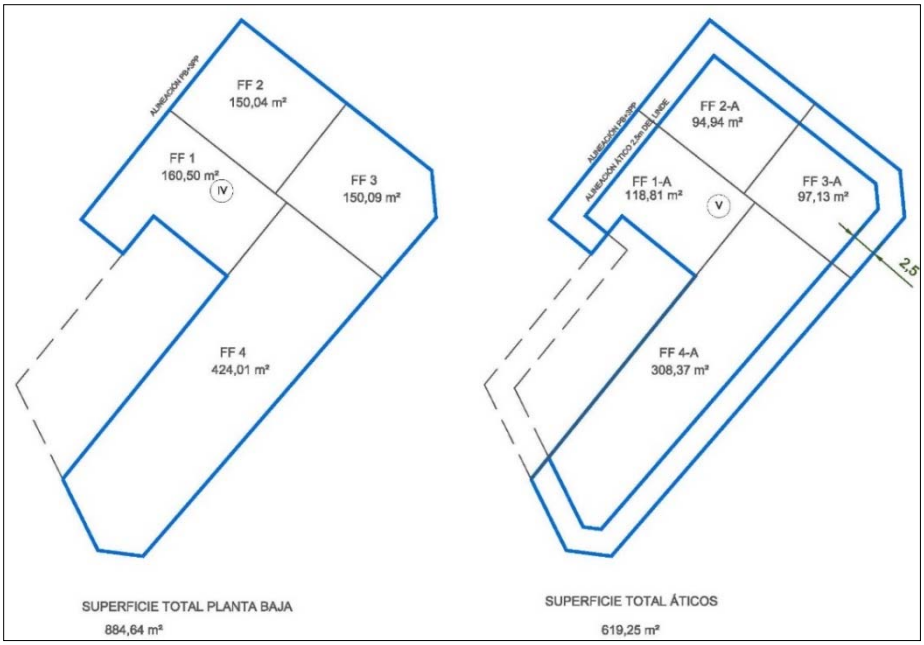
11.1 PARCELAS RESULTANTES:

Se definen las parcelas resultantes, según la tabla que se encuentra a continuación, expresa las superficies de las parcelas adjudicadas y la edificabilidad de cada una de ellas.
Según el Estudio de Detalle aprobado, se pueden construir:

- Planta baja destinada a local
- 3 plantas piso destinadas a vivienda
- ático retranqueado 2,50 m de la alineación.

La Edificabilidad Bruta (EB) del ámbito es la suma de las edificabilidades destinadas a cualquier uso lucrativo, expresadas en m2 o en (ua) unidades de aprovechamiento cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores. **La edificabilidad es 4.157,81 m2t.**

FINCAS FINALES= SUPERFICIE DE PARCELA Y EDIFICABILIDAD						
Uso	PARCELAS	TECHO PB	TECHO 1º,2º Y 3º	ÁTICO	TOTAL	TOTAL
		Local	Residencial			m2t finca
	m2	m2t	m2t(x3)	m2t		m2t
FF 1	160,5	160,5	481,5	118,81	600,31	760,81
FF 2	150,04	150,04	450,12	94,94	545,06	695,1
FF 3	150,09	150,09	450,27	97,13	547,4	697,49
FF 4	424,01	424,01	1272,03	308,37	1580,4	2004,41
TOTAL	884,64	884,64	2653,92	619,25	3273,17	**4157,81**



11.2 FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.	
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	**FINCA ADJUDICADA FF1**

Procedencia y titulares de adjudicación:

FINCA INICIAL	883
TITULAR REGISTRAL	María Concepción Devesa Rodríguez

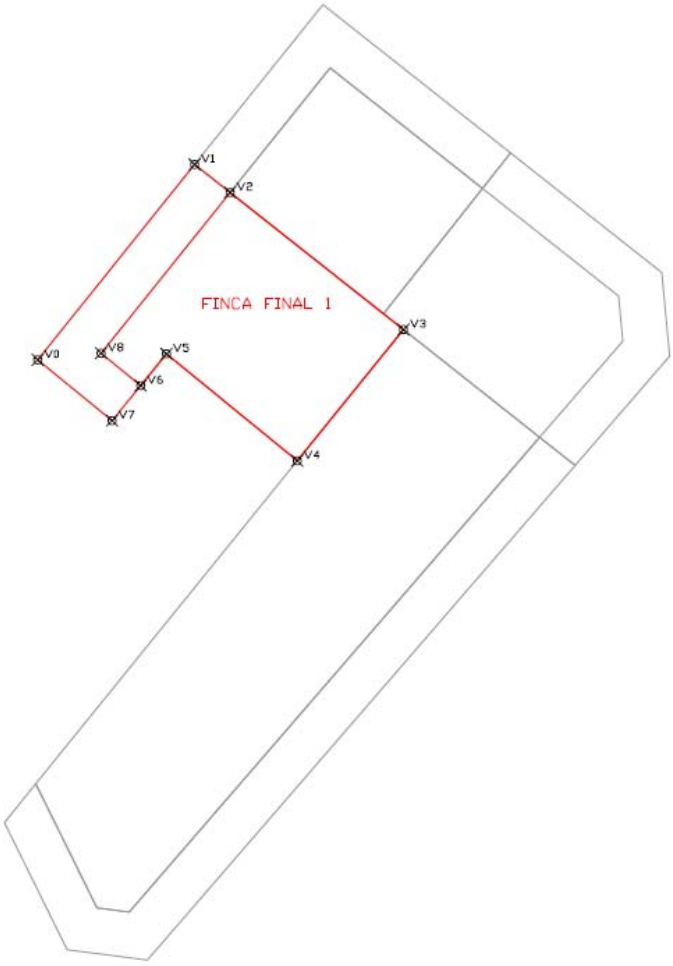
Descripción de la Finca adjudicada:

SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m2)	160,50 m2
TITULAR	María Concepción Devesa Rodríguez
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	
LINDES: Linde norte: Linde sur: Linde este: Linde oeste:	 FF-2 Plaza y FF-4 FF-4 Plaza
EDIFICABILIDAD ADJUDICADA: Edificabilidad P Baja Residencial 1º+2º y 3º Ático	760,81 m2t 160,50 m2t 481,50 m2t 118,81 m2t
CARGAS	Libre de cargas en virtud del Proyecto. Las aportadas por las fincas iniciales.

PLANO Y COORDENADAS:

FINCA ADJUDICADA FF1

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	752478.70	4274094.49
1	752487.37	4274105.28
2	752489.33	4274103.73
3	752498.91	4274096.16
4	752493.04	4274088.92
5	752485.82	4274094.82
6	752484.39	4274093.07
7	752482.81	4274091.14
8	752482.20	4274094.86



PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.	
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	**FINCA ADJUDICADA FF2**

Procedencia y titulares de adjudicación:

FINCA INICIAL	19397
TITULAR REGISTRAL	Exmo. Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi

Exmo. Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi	19379
María Soler Devesa	50% Resto finca matriz
Ángela Soler Devesa	5974 y 50% Resto finca matriz
Antonio José Galiana Soler	9349 y 9351
Carlos-Joaquín Galiana Soler	9353

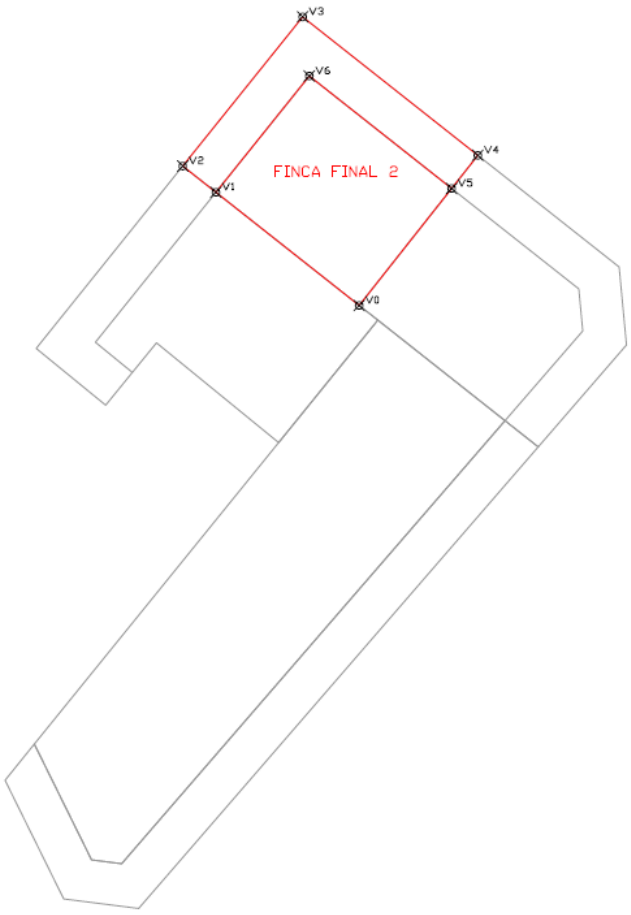
Descripción de la Finca adjudicada:

SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m2)	150,04 m2
TITULARES	Exmo. Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi María Soler Devesa Ángela Soler Devesa Antonio José Galiana Soler Carlos-Joaquín Galiana Soler
LINDES: Linde norte: Linde sur: Linde este: Linde oeste:	 Avda. de la Marina Baixa FF-1 FF-3 Plaza
EDIFICABILIDAD ADJUDICADA: Edificabilidad P Baja Residencial 1º+2º y 3º Ático	695,10 m2t 150,04 m2t 450,12 m2t 94,94 m2t
CARGAS	Libre de cargas en virtud del Proyecto. Las aportadas por las fincas iniciales.

PLANO Y COORDENADAS:

FINCA ADJUDICADA FF2

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	752497.81	4274097.04
1	752489.33	4274103.73
2	752487.37	4274105.28
3	752494.46	4274114.11
4	752504.82	4274105.92
5	752503.27	4274103.96
6	752494.86	4274110.61



PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.	
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	**FINCA ADJUDICADA FF3**

Procedencia y titulares de adjudicación:

FINCA INICIAL	5632
TITULAR REGISTRAL	BENICOSA 7 S.L. ALFALBIR INVEST S.L.

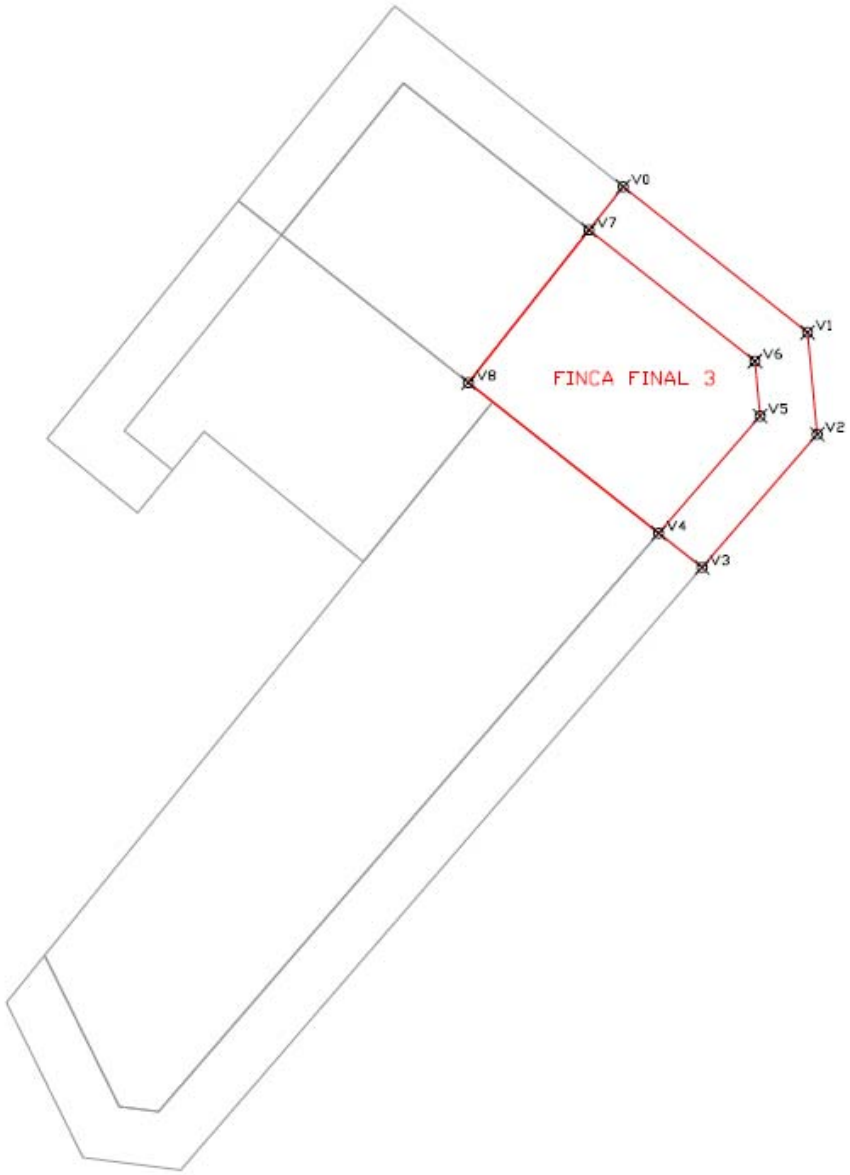
Descripción de la Finca adjudicada:

SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m2)	150,09 m2
TITULAR	BENICOSA 7 S.L. ALFALBIR INVEST S.L.
LINDES: Linde norte: Linde sur: Linde este: Linde oeste:	 Avda. de la Marina Baixa FF-4 Calle Murcia Plaza
EDIFICABILIDAD ADJUDICADA: Edificabilidad P Baja Residencial 1º, 2º y 3º Ático	697,49 m2t 150,09 m2t 450,27 m2t 97,13 m2t
CARGAS	Libre de cargas en virtud del Proyecto. Las aportadas por las fincas iniciales.

PLANO Y COORDENADAS:

FINCA ADJUDICADA FF3

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	752504.82	4274105.92
1	752513.18	4274099.31
2	752513.62	4274094.70
3	752508.40	4274088.66
4	752506.44	4274090.22
5	752511.03	4274095.52
6	752510.79	4274098.01
7	752503.27	4274103.96
8	752497.81	4274097.04



PROYECTO DE REPARCELACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN MANZANA CASCO URBANO S.U. 1, CALLES FEDERICO GARCÍA LORCA, LES ESCOLES, Y AVENIDA MARINA BAIXA.	
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	**FINCA ADJUDICADA FF4**

Procedencia y titulares de adjudicación:

FINCA INICIAL	8067 5961
TITULAR REGISTRAL	Roque Devesa Pérez

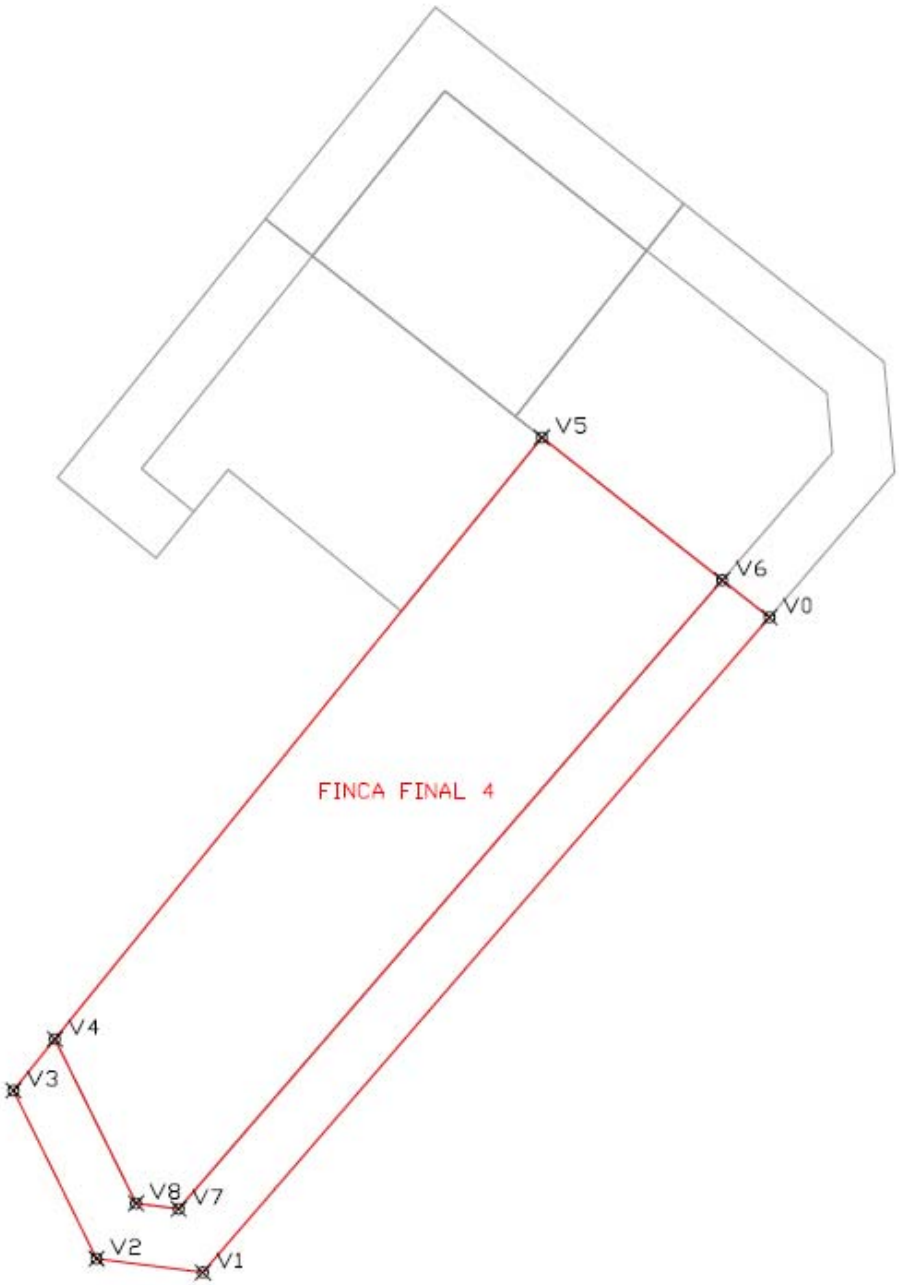
Descripción de la Finca adjudicada:

SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m2)	424,01 m2
TITULAR	Roque Devesa Pérez
LINDES: Linde norte: Linde sur: Linde este: Linde oeste:	 FF-3 Avda. Federico García Lorca Calle Murcia Plaza y FF-4
EDIFICABILIDAD ADJUDICADA: Edificabilidad P Baja Residencial 1º+2º y 3º Ático	2004,41m2t 424,01 m2t 1272,03 m2t 308,37 m2t
CARGAS	Libre de cargas en virtud del Proyecto. Las aportadas por las fincas iniciales.

PLANO Y COORDENADAS:

FINCA ADJUDICADA FF4

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	752508.40	4274088.66
1	752484.77	4274061.35
2	752480.33	4274061.92
3	752476.86	4274068.94
4	752478.60	4274071.08
5	752498.91	4274096.16
6	752506.44	4274090.22
7	752483.75	4274064.00
8	752481.98	4274064.23



12 TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

No existen construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.

13 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La superficie edificable difiere según el uso, será comercial en planta baja y residencial las plantas altas. Se estima que se debe de aplicar un coeficiente de homogeneización para el reparto de la superficie edificable de la forma más equitativa en las compensaciones. Calculamos la Edificabilidad Bruta expresada en (ua) unidades de aprovechamiento.

Los Valores de Repercusión según uso, obtenido en la Tasación:

- Valor de Repercusión R Piso: 253,01 €/m2t
- Valor de Repercusión Local Planta Baja: 164,39 €/m2t

Tomamos como valor de repercusión 253,01 €/m2, la superficie de Local se multiplica por un coeficiente que redondeando nos permite igualar el valor para su reparto equitativo: **0,65**, obteniendo la edificabilidad Bruta en ua:

COMPUTO COMPENSACIÓN					
		TECHO PB			TOTAL
	PARCELAS	Local	(ua)	Residencial	Edificabilidad
	m2	m2t	(x0,65)	m2t	(ua)
FF 1	160,5	160,5	104,325	600,31	**704,635**
FF 2	150,04	150,04	97,526	545,06	**642,586**
FF 3	150,09	150,09	97,5585	547,4	**644,9585**
FF 4	424,01	424,01	275,6065	1580,4	**1856,0065**
TOTAL	884,64	884,64	575,016	3273,17	**3848,186**

La tabla anterior expresa la superficie del local reducida por un coeficiente de Homogeneización obtenemos:

EDIFICABILIDAD BRUTA **3.848,186 ua**

Valor en Euros según tasación: 3.848,186 x 253,01 = **973.629,54 €**

CUADRO DE ADJUDICACIONES Y COMPENSACIONES POR FINCA FINAL

Para el cálculo de las compensaciones a realizar en la Reparcelación, aplicamos en ua's tanto el derecho aportado de cada propietario, al que se le adjudica una finca Final en relación a su superficie y su ubicación.

La Finca FF2 alberga al conjunto de propietarios que no pueden tener adjudicada una finca completa.

El Aprovechamiento Adjudicado a cada Finca calculado anteriormente 3.848,19 ua, es el que corresponde a cada Finca Final, así la diferencia entre ambas columnas nos indica en negativo los propietarios que tienen que compensar y en positivo los que serán compensados.

CUADRO DE COMPENSACIONES POR PROPIETARIO							
				APROVECHAMIENTO			
				APORTADO		ADJUDICADO	DIFERENCIA
	m2	(ua)		%	(ua)	(ua)	(ua)
FF 1	160,50	704,6350	María Concepción Devesa Rodriguez	17,12	658,8094	704,6350	- 45,8256
			Exmo. Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi	12,62	485,6411	349,8462	135,7949
			Antonio José Galiana Soler	2,37	91,2020	65,7001	25,5019
			Carlos-Joaquín Galiana Soler	1,18	45,4086	32,7115	12,6971
			Angela Soler Devesa	6,12	235,5090	169,6560	65,8530
FF2	150,04	642,5860	María Soler Devesa	0,89	34,2489	24,6722	9,5767
FF 3	150,09	644,9585	Benicosa 7 S.L. (50%)-Alfaralbir Invest S.L. (50%)	12,55	482,9473	644,9585	- 162,0112
FF 4	424,01	1856,0065	Roque Devesa Pérez	47,15	1.814,4197	1.856,0065	- 41,5868
		3848,186		100,00	3.848,1860	3.848,1860	0,0000
			Valor negativo aportación en metálico				
			Valor Tasación ua = 253,01 €				

La Vila Joiosa a dicembre

ARQUIBACOR S.L.P.U. COL 90164

El Arquitecto. Manuel Cortés Soriano

14 PLANOS