

**PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE
EJECUCION N° 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE XALO**

EMPLAZAMIENTO

XALO

PROMOTORES

PUERTA DE XALO, S. L.

FECHA

- DICIEMBRE - 2.005

ANEXO II : PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD EJECUCION Nº 3

PROPONENTES : Puerta de Xalo, S. L.

INDICE :

1.- MEMORIA.

- 1.1.- Antecedentes y justificación.
- 1.2.- Base legal.
- 1.3.- Procedimiento y efectos de la reparcelacion.
- 1.4.- Análisis de la Unidad de Ejecución objeto de Reparcelación
- 1.5.- Reglas para la adjudicación de terrenos.

2.- DESCRIPCION DE FINCAS ANTIGUAS AFECTAS A LA COMUNIDAD REPARCELATORIA.

3.- EVALUACIÓN DE CARGAS.

4.- VALORACION DEL SUELO DE RETRIBUCION AL URBANIZADOR.

5.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.

6.A.- DESCRIPCION DE FINCAS RESULTANTES.

6.B.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. CUADRO RESUMEN.

7.- PLANOS.

- 7.1.- Plano de localización y delimitación.
- 7.2.- Plano de delimitación e información catastral. Fincas aportadas. (Plano topográfico)
- 7.3.- Plano de adjudicación. (Fincas resultantes)
- 7.4.- Plano superpuesto de adjudicación sobre información catastral.

1.- MEMORIA

1.- MEMORIA.

1.1.- Antecedentes y justificación.

Las Normas Subsidiarias de Xalo entraron en vigor y salieron publicadas en el BOP de Alicante el 10 de Octubre de 1.994, boletín nº 233.

Los terrenos objeto de esta alternativa técnica aparecen clasificados por dichas Normas Subsidiarias como Urbanos y están incluidos en la Unidad de Ejecución nº 3 y por tanto sometidos al Régimen Transitorio de las Disposiciones Tercera y Cuarta de la LRAU.

Amparándonos en la LRAU, el promotor de la presente Reparcelación así como del Programa de Actuación Integrada del que forma parte, pretende desarrollar el ámbito de la Unidad de Ejecución objeto de esta Reparcelación, para lo que presenta como documentos anexos al Programa tanto la Reparcelación que nos ocupa como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla.

El objetivo general por tanto, es reparcelar la parte de los terrenos situados dentro del ámbito territorial del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 3, **regularizando urbanísticamente la configuración de las parcelas resultantes, adjudicando a la Administración las superficies dotacionales que legalmente le correspondan, retribuyendo al Urbanizador por su labor adjudicándole parcelas edificables o en metálico y permutando las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables según su derecho.**

1.2.- ámbito de actuación.

Antes de desarrollar la Unidad objeto de esta Reparcelación, debemos de conocer la superficie de la misma. Dicha superficie será el resultado en última instancia de una reciente medición, ya que según el punto 3º del art. 103 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1992, actualizado en 1996, en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos en el expediente de reparcelación.

A.- Como respuesta a la solicitud de Cedula Urbanística a la Conselleria de Habitatge, y debido a que la diferencia de superficie es importante, se solicita al Ayuntamiento de Xalo que tramite el oportuno expediente de normalización de la superficie, con lo que se tramita un expediente de Corrección de Error Material de la Superficie de la Unidad de Ejecución nº 3. El resultado de dicho expediente es el siguiente :

Sup. bruta	Cesión Zona Verde + Cesión Viales	Sup. neta.
5.480,00 m2.	2.615,00 m2	2.865,00 m2.

Consultada la documentación que obra en el expediente de la corrección de errores, observamos que la base utilizada para la tramitación del mismo es la cartografía digitalizada.

B.- Amparándonos en este último expediente y tras consultas llevadas a cabo con los servicios técnicos municipales encaminadas a resolver las alineaciones de los viales que componen el ámbito, sobre todo en lo que a la situación del eje del vial de 14 m. se refiere, y tras una nueva y exhaustiva medición sobre el ámbito, llegamos a la conclusión de que las superficies que definen al mismo son las siguientes :

Sup. bruta	Cesión Zona Verde	Cesión Viales	Sup. neta.
5.527,80 m2.	685,52 m2	1.867,81 m2.	2.974,47 m2.

Así pues, la Unidad de Ejecución nº 3 cuya Reparcelación vamos a llevar a cabo es la siguiente :

Superficie bruta (s/ reciente med.)	5.527,80 m2.
Superficie de cesiones	
Viario	1.867,81 m2.
Zona Verde	685,52 m2.
Total cesiones	2.553,33 m2.
Superficie lucrativa	2.974,47 m2.

1.2.- Base Legal.

El Proyecto se ajusta a las determinaciones recogidas en el Artículo 68 y siguientes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley de la Generalitat 6/1.994 de 15 de Noviembre, publicada en el D.O.G.V. de 24 de Noviembre de 1.994, así como en los Art. 71 y siguientes del Reglamento de Gestión de la LS 1/1992 de 26 de Junio, actualizada mediante el Decreto 304/1993 y mediante Decreto 1006/1966 de 7 de Abril.

1.3.- Procedimiento y efectos de la reparcelacion.

Este apartado viene recogido en el Art. 69 de la L.R.A.U.

La reparcelacion se someterá para su aprobación a información pública en las mismas condiciones de publicidad, forma y plazo que regulan los artículos 46.1 y 3 ó 48.

Se solicitara certificado registral de dominio y cargas, simultáneamente a la convocatoria de la información pública.

...

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio, se inscribirá en el registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento publico que expresa su contenido, y se notificara a los propietarios.

La aprobación de la Reparcelación producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio. En función del criterio de reparcelacion escogido, entre los previstos en el articulo 29.9.B) y del régimen de garantías que se establezca según el articulo 66, deben quedar afectadas al pago de la urbanización exclusivamente las parcelas adjudicadas al Urbanizador y también las demás en la proporción que corresponda.

...

1.4 Análisis del Ámbito objeto de la Reparcelación.

Analicemos ahora el ámbito de la Unidad de Ejecución que nos ocupa :

Según NNSS

Sup. bruta	Cesión Zona Verde + Cesión Viales	Sup. neta.
5.480,00 m2.	2.615,00 m2	2.865,00 m2.

Según reciente medición

Sup. bruta	Cesión Zona Verde	Cesión Viales	Sup. neta.
5.527,80 m2.	685,52 m2	1.867,81 m2.	2.974,47 m2.

La Reparcelación que nos ocupa asignara una superficie neta a cada parcela resultante. Dicha superficie neta supondrá un porcentaje respecto al total de las superficie neta de la Unidad de Ejecución. A esas superficies netas también se les asignara al mismo tiempo, la ordenanza de aplicación, en base a la cual obtendremos su superficie edificable correspondiente. Debido a que a cada propietario se le adjudica la superficie neta correspondiente al porcentaje de superficie bruta aportada, no se producirán diferencias de adjudicación.

1.5.- Reglas para la adjudicación de parcelas y retribución del Urbanizador.

Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos en el expediente de reparcelacion. Por tanto los derechos de los afectados se definirán con base a la medición real de las fincas aportadas. (Art. 103 de la LS.)

En aplicación del Art. 70 de la L.R.A.U., el Proyecto se ajustara a los siguientes criterios de adjudicación :

A) El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.

La finca adjudicada al propietario se formara, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. En otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según su localización, de las fincas originarias y adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y esta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelacion.

Respecto al Art. 66.7 ultimo párrafo, de la LRAU, podemos decir que el derecho de los propietarios afectados por la Actuación se determinara en función de su aprovechamiento subjetivo.

Sin embargo, la adjudicación de terrenos al propietario podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, por aplicación del apartado siguiente.

B) Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelacion le adjudicara estas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados. ...

- Respecto a la retribución del Urbanizador y basándonos en el Art. 71 de la LRAU, diremos :

1) En virtud de acuerdo entre propietarios y Urbanizador, el urbanizador será retribuido en metálico, sirviendo esta Reparcelación como asignación de Cuotas de Urbanización a los mismos.

2) La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelacion. ... Las variaciones en el coste de las obras por cambios en dicho Proyecto, no imputables a la reparcelacion, se saldaran mediante compensaciones en metálico. Cuando por tratarse de aumentos de costes, les corresponda pagarlas a los propietarios, podrán recaudarse mediante cuotas de urbanización, en cuyo caso se estará en lo dispuesto en el Art. 72 de la LRAU.

También analizando el ultimo párrafo del Art. 66.7 de la LRAU, tenemos que la Administración participara en los costes y beneficios de la Actuación en la proporción que el excedente de aprovechamiento de las fincas afectadas represente, en conjunto, respecto a su total aprovechamiento objetivo.

C) A la administración se le adjudicaran parcelas edificables equivalentes a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas que no sean adquiridos mediante la cesión de terrenos dotacionales.

En el caso que nos ocupa no existen excedentes de aprovechamiento.

D) No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se adjudicara la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo

derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial.

Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse en escritura pública y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y al reparcelación se aprobara en consecuencia.

E) Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o substitutivas. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria substitutoria correspondiente.

Los propietarios y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior, para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización substitutoria. El Urbanizador hará lo propio, requiriendo a la Administración, cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

F) El propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 67.2.

G) El Proyecto de reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto a cada propietario. Si este resultara ser acreedor neto, el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

...

H) Se han seguido los siguientes criterios de valoración del suelo.

1.- Los criterios de valoración de las superficies adjudicadas son objetivos generales con arreglo al aprovechamiento que el plan ha fijado para cada sector, en razón a que dicho instrumento originario se determina de una manera puntual en cada área de una forma homogénea. No se establecen diferencias por otros criterios (uso, homogeneización, situación, etc.) en ninguna de sus áreas, dado que se ha procurado adjudicar los solares equivalentes por situación y condiciones a las características originarias de las propiedades aportadas de cuyos derechos proceden.

2.- Los criterios de valoración de las construcciones e instalaciones que por resultar incompatibles con las determinaciones del

planeamiento en el área afectada hayan de ser demolidas, serán los establecidos en la Ley y Reglamentos de la expropiación forzosa, (art. 137 R.G.U.).

De la misma manera se actuará con las servidumbres, cargas, derechos de arrendamiento, etc., si existieren, y que por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento deben extinguirse con el acuerdo de aprobación y firmeza de la reparcelacion.

En nuestro caso y dado que la zona afectada es de características homogéneas en cuanto a cultivos, etc., y no existiendo instalaciones que supongan un valor cuantificable por su aprovechamiento o rentabilidad, no se ha producido la valoración de elemento o instalación alguna a efectos de su indemnización.

2.- DESCRIPCION DE FINCAS ANTIGUAS AFECTAS A LA
UNIDAD REPARCELARIA

2.- DESCRIPCION DE FINCAS ANTIGUAS AFECTAS A LA UNIDAD REPARCELARIA

2.1.- Descripción del área reparcelable.

El área reparcelable coincide exactamente con la Unidad de Ejecución nº 3 de las NN.SS. de Xalo, salvo la siguiente excepción.

La Unidad de Ejecución nº 3 de las NN.SS. de Xalo tiene una superficie de 5.527,80 m² y se encuentra situada en la vega Sur del río Jalón, de forma que los terrenos incluidos en dicha UE estarían limitados : Al Norte, río Xalo; Al Sur, Avenida Rey Juan Carlos I y viviendas preexistentes; Al Este, viviendas preexistentes (medianeras), parcela dotacional y Carretera de Alcalali (CV-750); Y al Oeste, prolongación de la Avenida Santo Domingo y Carretera de Alcalali (CV-750).

La Reparcelación que nos ocupa es un anexo al Programa de Actuación Integrada que intenta desarrollar el ámbito de la UE nº 3 de Xalo. Dicho Programa contiene un Proyecto de urbanización que desarrolla todas las obras necesarias para que las parcelas resultantes de la presente Reparcelación alcancen la condición de solar.

Las dos condiciones impuestas por el Ayuntamiento de Xalo para la tramitación y desarrollo de la UE nº 3, son, por una parte la de ejecutar la sección completa del vial prolongación de la Avenida Santo Domingo, es decir, ejecutar la sección completa del vial que linda por el Oeste con el ámbito que nos ocupa, y por otra parte ejecutar completamente el vial peatonal que linda por el Este con la Unidad que nos ocupa.

Estas condiciones de adjudicación de las obras de urbanización nos obliga a la ocupación de parte del suelo exterior a la Unidad de Ejecución. Es por este motivo por el que incluimos en el presente proyecto de Reparcelación la superficie de suelo necesario para poder ejecutar la sección completa de la prolongación de la Avenida Santo Domingo en la zona tangente al ámbito que nos ocupa y la sección completa del vial peatonal existente al Este del ámbito que nos ocupa.

Al amparo del art. 77 de la LRAU, los propietarios de los terrenos externos a la Unidad de Ejecución nº 3 de Xalo que deban de cederlos a la administración tienen el deber de percibir de la misma una reserva de aprovechamiento, ya que sus derechos no son materializables dentro del ámbito objeto del Programa.

En apartado al respecto se valorara la reserva de aprovechamiento a que da lugar la cesión de los terrenos mencionados por llevar a cabo una urbanización de vial sobre ellos y por tanto una cesión de los mismos a la administración.

En este caso estaremos en lo recogido en el apartado A del punto 1º del art. 77 de la LRAU " Reserva de aprovechamiento " que dice :

1.- Con motivo de la transmisión al dominio publico de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

Según se trate de una transmisión a título oneroso o gratuito la reserva la podrá hacer en su favor :

A) El propietario del terreno que lo ceda gratuitamente a la administración competente.

Procede al reserva de aprovechamientos, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no de lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente de aprovechamiento. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia, quien efectuó la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de un reparcelacion.

Por tanto, la descripción del ámbito de la Reparcelación que nos ocupa será :

ámbito de la Reparcelación compuestos por los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución nº 3 de las NN.SS. de Xalo y otros que suponen las condiciones impuestas por el Ayuntamiento de Xalo, que tienen una superficie de 6.101,80 m2 y se encuentra situada en la vega Sur del río Jalón, de forma que los terrenos incluidos en dicho ámbito estarán delimitados : Al Norte, río Xalo; Al Sur, Avenida Rey Juan Carlos I y viviendas preexistentes; Al Este, viviendas preexistentes (medianeras), parcela dotacional propiedad del Ayuntamiento de Xalo y Carretera de Alcalali (CV-750); Y al Oeste, por una propiedad de Dña. Ventura Femenia Fullana y por una propiedad del Ayuntamiento de Xalo.

2.2.- Fincas aportadas a la Reparcelación cuyos derechos se materializaran dentro del ámbito de la misma.

Existen siete fincas aportadas. La fincas catastrales aportadas, las referencias catastrales y los titulares catastrales que figuran en el catastro parcelario son :

<u>Titular</u>	<u>Referencia Catastral</u>
Puerta de Xalo, S. L.	98261 24 YH5992N 0001 ZQ
Ayuntamiento de Xalo	98261 05 YH5992N 0001
Sra. Margarita Tro Mestre	98261 06 YH5992N 0001 TQ
Sr. José Femenia Ausina	98261 07 YH5992N 0001
Sra. M ^a Jesús Fullana Mas	98261 08 YH5992N 0001 MQ
Sr. Juan Noguera Mas	98261 30 YH5992N 0001
Sra. Rosa Estela Fullana	98261 29 YH5992N 0001

Algunos de los titulares catastrales no se corresponden con los titulares de las propiedades de alguna de las fincas aportadas, siendo las variaciones las siguientes :

<u>Titular catastral</u>	<u>Propietario actual</u>
Sr. José Femenia Ausina	D. José Vicente Femenia Mas y Dña. Maria Teresa Femenia Mas
Sr. Juan Noguera Mas	D. Fco. J. Oscar Mestre Mengual

Estas fincas se describen a continuación y su superficie es el resultado de una reciente medición.

2.2.- Fincas incluidas en la Reparcelación a cuyos propietarios se les concede una reserva de aprovechamiento.

<u>Titular</u>	<u>Referencia Catastral</u>
Ayuntamiento de Xalo	98261 05 YH5992N 0001
Ayuntamiento de Xalo	98261 24 YH5992N 0001
D. Fco. J. Oscar Mestre Mengual	98261 30 YH5992N 0001
Dña. Ventura Femenia Fullana	98261 31 YH5992N 0001

**FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACION CUYOS DERECHOS
SE MATERIALIZARAN DENTRO DEL AMBITO DE LA MISMA.**

FINCA APORTADA Nº 1

PROPIETARIO : PUERTA DE XALO, S. L., con domicilio en Teulada, Cami de San Miquel nº 17 B y NIF nº B - 53899233.

SUPERFICIE : 1.711,54, según título pero en realidad y según reciente medición 1.721,78 m².

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : RUSTICA, hoy URBANA, en termino de Jalón, Partida almazara o alfarería, de mil setecientos once metros cuadrados y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados según título pero en realidad y según reciente medición resulta tener MIL SETECIENTOS VEINTIUN metros cuadrados y SETENTA Y OCHO decímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, Río, hoy río Jalón,

Sur, Sr. Vicente Pascual Mallol, Sr. Miguel Oliver y otros, hoy Dña. Margarita Tro Mestre, D. José Vicente Femenia Mas, Dña. Maria Teresa Femenia Mas y Dña. Maria Jesús Fullana Mas,

Este, porción segregada, hoy Ayuntamiento de Xalo,

Oeste, Río hoy Carretera de Alcalali, Dña. Margarita Tro Mestre, D. José Vicente Femenia Mas y Dña. Maria Teresa Femenia Mas.

Medida recientemente resulta tener una superficie de 1.721,78 m².

TITULO : La matriz : De Compraventa, con nº de protocolo 331, ante el notario del Ilustre Colegio de Valencia con residencia en Teulada, distrito de Denia, D. José Barrera Blázquez, el 17 de Febrero de 2.005.

La parte incluida en la reparcelacion : Resto resultante según Acta de ocupación directa suscrita en Xalo el 6 de Abril de 2.005 ante el Sr. Alcalde D. Miquel C. Sivera Ripoll y ante el Sr. Secretario D. Iván Pérez Jordá, según acuerdo adoptado por Junta de Gobierno Local en sesión del día 23 de Marzo de 2.005.

INSCRIPCIÓN : La anterior : Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, Tomo 1.460, Libro 35 del Ayuntamiento de Xalo, Folio 103, Finca 1.531, Inscripción 1ª.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA REPARCELACION 31,15 %
proporcional a la superficie de su finca aportada, que queda comprendida en la unidad reparcelable.

REFERENCIA CATASTRAL : 9826124 YH5992N 0001 Parte.

FINCA APORTADA Nº 2

PROPIETARIO : Ayuntamiento de Xalo, domiciliado en Xalo, C/ L´Esglesia nº 27 y con CIF P – 0308100 - G.

SUPERFICIE : 17,36 m2 según reciente medición.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : URBANA.- Parcela de terreno en termino de Xalo, Partida Almazara, situado sobre Suelo Urbano tipo Nucleo historico-Residencial entre medianeras-Casco Tradicional, Unidad de Ejecución nº 3, con una superficie de DIECISIETE metros cuadrados y TREINTA Y SEIS decímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, Carretera de Alcalali, hoy río Jalón,
Sur, Dña. Margarita Tro Mestre,
Este, Puerta de Xalo, S. L. y Dña. Margarita Tro Mestre,
Oeste, resto de finca matriz propiedad del Ayuntamiento de Xalo.

Medida recientemente tiene una superficie de 17,36 m2.

Dicha finca, que es la afectada por la Unidad de Ejecución nº 3, forma parte de la siguiente finca de mayor cabida :

URBANA.- Parcela de terreno en termino de Xalo, Partida Almazara, con una superficie de DOSCIENTOS SESENTA Y UN metros cuadrados (261,00 m2). Sus lindes son :

Norte, Carretera de Alcalali, hoy río Jalón
Sur, D. Juan Noguera Mas, hoy D. Fco. J. Oscar Mestre Mengual,
Este, Puerta de Xalo, S. L. y Dña. Margarita Tro Mestre,
Oeste, Ayuntamiento de Xalo.

Tras la segregación de la parte de la finca afectada por la Reparcelación, el resto de la finca matriz quedara con la siguiente descripción :

URBANA.- Parcela de terreno en termino de Xalo, Partida Almazara, con una superficie de DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES metros cuadrados y SESENTA Y CUATRO decímetros cuadrados (243,64 m2). Sus lindes son :

Norte, Carretera de Alcalali, hoy río Jalón
Sur, D. Juan Noguera Mas, hoy D. Fco. J. Oscar Mestre Mengual,
Este, resto de finca segregada,
Oeste, Ayuntamiento de Xalo.

TITULO : Acta de adquisición de Mutuo Acuerdo suscrita en Xalo el 21 de Enero de 1.997 ante el Sr. Alcalde D. Martín Mas Garcés, asistido por el Sr. Secretario Dña. Amparo Gómez Pérez y ante el anterior propietario D. Joaquín Monserrat Giner.

INSCRIPCIÓN : Pendiente de inscripción.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA REPARCELACION 0,31 %
proporcional a la superficie de su finca aportada, que queda comprendida en la
unidad reparcelable.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 05 YH5992N 0001 Parte.

FINCA APORTADA Nº 3

PROPIETARIO : Dña. Margarita Tro Mestre, casada, domiciliada en Xalo (Alicante), C/ Nueva, nº 78 y con DNI nº 21.305.611 K.

SUPERFICIE : Según catastro 1.113 m2, pero en realidad y según reciente medición 1.031,39 m2.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : URBANA.- Parcela de terreno en termino de Xalo, Partida Almazara, situado sobre Suelo Urbano tipo Nucleo historico-Residencial entre medianeras-Casco Tradicional, Unidad de Ejecución nº 3, con una superficie de mil ciento trece metros cuadrados según catastro, pero en realidad y según reciente medición resulta tener MIL TREINTA Y UN metros cuadrados y TREINTA Y NUEVE decímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, propiedad de la mercantil Puerta de Xalo, S. L.,

Sur, Dña. Rosa Estela Fullana y D. Gabriel Montaner hoy D. Fco. J. Oscar Mestre Mengual,

Este, D. José Femenia Gadea, hoy Dña. Mª Teresa y D. José Vte. Femenia Mas,

Oeste, Ayuntamiento de Xalo.

Medida recientemente resulta tener una superficie de 1.031,39 m2.

TITULO : Por herencia de su padre D. Juan Tro Oliver fallecido hace mas de diez años, sin que lo justifique documentalmente.

INSCRIPCIÓN : Pendiente de inscripción.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA REPARCELACION 18,66 %
proporcional a la superficie de su finca aportada, que queda comprendida en la unidad reparcelable.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 06 YH5992N 0001 TQ.

FINCA APORTADA Nº 4

PROPIETARIO : Les pertenece a D. José Vicente Femenia Mas, soltero, domiciliado en Xalo (Alicante), C/ San Rafael nº 11 y con DNI 73.987.445 – X con carácter privativo, el sesenta y nueve con veintinueve por ciento (69,29 %); y a Dña. Maria Teresa Femenia Mas, casada, domiciliada en Xalo (Alicante), C/ San Rafael nº 9 y con DNI nº 85.079.077 – F con carácter privativo, el treinta con setenta y uno por ciento (30,71 %).

SUPERFICIE : Según título 539 m2 y según reciente medición 516,74 m2.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : RUSTICA.- Hoy URBANA. Trozo de tierra secana, cereales, en termino de Jalón, Partida Alfarería, con una superficie según título de cinco áreas y treinta y nueve centiáreas, pero en realidad y según reciente medición resulta tener QUINIENTOS DIECISEIS metros cuadrados y SETENTA Y CUATRO decímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, D. Gabriel Giner, hoy Puerta de Xalo, S. L.

Sur, Cooperativa de Labradores, hoy Hermanas Aurelia, Francisca y Rosa Estela Fullana.

Este, D. Vicente Pascual Mollol, hoy Dña. Maria Teresa Femenia Mas

Oeste, D. Pedro Tro, hoy Dña. Margarita Tro Mestre.

Medida recientemente resulta tener una superficie de 516,74 m2.

TITULO : De Donación otorgado en Orba, ante el notario del Ilustre Colegio de Valencia con residencia en Orba, distrito de Denia, D. Francisco José Mondaray Pérez, el 25 de Noviembre de 2.005, con el nº 1.277 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN : Inscrita la anterior en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, al Tomo 192, Libro 8, Folio 144, Finca 1.433, Inscripción 1ª.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA REPARCELACION 9,34 %
proporcional a la superficie de su finca aportada, que queda comprendida en la unidad reparcelable.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 07 YH5992N 0001 Parte.

FINCA APORTADA Nº 5

PROPIETARIO : Dña. Maria Teresa Femenia Mas, domiciliada en Xalo (Alicante), Pda. La Solana, Cami del Castellet, nº 4 y con DNI nº 73.987.445 – X, con carácter privativo.

SUPERFICIE : Según titulo 208 m2 y según reciente medición 199,41 m2.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : RUSTICA.- Hoy URBANA. Tierra de secano en termino de Xalo, Partida Huerta de Almazara, con una superficie según titulo de un cuartón de hanegada o sea dos áreas y ocho centiáreas, pero en realidad y según reciente medición resulta tener CIENTO NOVENTA Y NUEVE metros cuadrados y CUARENTA Y UN decímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, D. Gabriel Giner Montaner, hoy Puerta de Xalo, S. L.

Sur, Dña. Josefa Estela, hoy hermanas Dña. Aurelia, Francisca y Rosa Estela Fullana.

Este, D. José Femenia Ausina, hoy D. José Vicente Femenia Mas.

Oeste, D. José Femenia Gadea, hoy Dña. Maria Teresa y D. José Vicente Femenia Mas.

Medida recientemente resulta tener una superficie de 199,41 m2.

TITULO : De Compraventa otorgado en Orba, ante el notario del Ilustre Colegio de Valencia con residencia en Orba, distrito de Denia, Dña. Amalia Isabel Jiménez Almeida, el 26 de Agosto de 1.991.

INSCRIPCIÓN : Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, al Tomo 1370, Libro 30, Folio 200, Finca 1.699, Inscripción 2ª.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA REPARCELACION 3,61 %
proporcional a la superficie de su finca aportada, que queda comprendida en la unidad reparcelable.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 07 YH5992N 0001 Parte.

FINCA APORTADA Nº 6

PROPIETARIO : Les pertenece por mitades indivisas a D. José Vicente Femenia Mas, soltero, domiciliado en Xalo (Alicante), C/ San Rafael nº 11 y con DNI 73.987.445 – X, con carácter privativo; y a Dña. Maria Teresa Femenia Mas, casada, domiciliada en Xalo (Alicante), C/ San Rafael nº 9 y con DNI nº 85.079.077 – F, con carácter privativo.

SUPERFICIE : Según título 208 m2 y según reciente medición 199,41 m2.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : RUSTICA.- Hoy URBANA. Tierra de secano en termino de Xalo, Partida Huerta de Almazara, que ocupa una superficie según título de dos áreas y ocho centiáreas, pero en realidad y según reciente medición resulta tener CIENTO NOVENTA Y NUEVE metros cuadrados y CUARENTA Y UN decímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, D. Gabriel Giner, hoy Puerta de Xalo, S. L.

Sur, D. José Estela senda en medio, hoy Avda. Juan Carlos I y hermanas Dña. Aurelia, Francisca y Rosa Estela Fullana.

Este, D. Juan Fullana, hoy Dña. Maria Jesús Fullana Mas y vivienda existente,

Oeste, D. Antonio Pascual, hoy Dña. Maria Teresa Femenia Mas y hermanas Dña. Aurelia, Francisca y Rosa Estela Fullana.

Medida recientemente resulta tener una superficie de 199,41 m2.

TITULO : De Donación de Finca Rustica otorgado en Orba, ante el notario del Ilustre Colegio de Valencia con residencia en Orba, distrito de Denia, D. Francisco José Mondaray Pérez, el 25 de Noviembre de 2.005.

INSCRIPCIÓN : Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, al Tomo 283, Libro 11, Folio 47, Finca 1.736, Inscripción anterior 1ª.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA REPARCELACION 3,61 %
proporcional a la superficie de su finca aportada, que queda comprendida en la unidad reparcelable.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 07 YH5992N 0001 Parte.

FINCA APORTADA Nº 7

PROPIETARIO : Dña. Maria Jesús Fullana Mas, domiciliada en 46007 Valencia, Calle Maluquer nº 4, Esc. A Pl. 4, Pta. 4 y con DNI nº 21.408.270 P.

SUPERFICIE : 918,43 m2 según título y 837,32 m2 según reciente medición.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : RUSTICA, hoy URBANA, en termino de Jalón, partida Almazara o Alfarería, de novecientos dieciocho metros cuadrados y cuarenta y tres decímetros cuadrados, pero según reciente medición resulta tener una superficie de OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE metros cuadrados y TREINTA Y DOS decímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, D. Juan Giner, hoy la mercantil Puerta de Xalo, S. L.,

Sur, Hermanas Sirerol Mauri y D. José Bertomeu Mestre,

Este, porción segregada, hoy Ayuntamiento de Xalo,

Oeste, camino, hoy D. José Vicente Femenia Mas.

Medida recientemente resulta tener una superficie de 837,32 m2.

TITULO : Acta de ocupación directa suscrita en Xalo el 13 de Junio de 2.005 ante el Sr. Alcalde D. Miquel C. Sivera Ripoll y ante el Sr. Secretario D. Iván Pérez Jordá, según acuerdo adoptado por Junta de Gobierno Local en sesión del día 23 de Marzo de 2.005.

INSCRIPCIÓN : Pendiente de inscripción.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA REPARCELACION 15,15 %
proporcional a la superficie de su finca aportada, que queda comprendida en la unidad reparcelable.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 08 YH5992N 0001 MQ Parte.

FINCA APORTADA Nº 8

PROPIETARIO : D. Francisco José Oscar Mestre Mengual, domiciliado en Xalo (Alicante), Avda. Rey Juan Carlos I, nº 33.

SUPERFICIE : 116,67 m2 según reciente medición.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : URBANA.- Parcela de terreno en termino de Xalo, Partida Almazara, situado sobre Suelo Urbano tipo Nucleo historico-Residencial entre medianeras-Casco Tradicional, Unidad de Ejecución nº 3, con una superficie de CIENTO DIECISEIS metros cuadrados y SESENTA Y SIETE décímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, Dña. Margarita Tro Mestre,
Sur, Avda. Rey Juan Carlos I,
Este, Dña. Rosa Estela Fullana,
Oeste, resto de finca de la que se segrega propiedad de D. Francisco José Oscar Mestre Mengual.

Medida recientemente tiene una superficie de 116,67 m2.

Dicha finca, que es la afectada por la Unidad de Ejecución nº 3, forma parte de la siguiente finca de mayor cabida :

URBANA.- Parcela de un terreno en termino de Xalo, Partida Almazara, con una superficie de doscientos treinta y cuatro metros cuadrados y sesenta y nueve décímetros cuadrados según catastro pero en realidad y según reciente medición DOSCIENTOS CUARENTA Y UN metros cuadrados y CINCUENTA décímetros cuadrados (241,50 m2).

Norte, Dña. Margarita Tro Mestre y Ayuntamiento de Xalo,
Sur, Avda. Rey Juan Carlos I,
Este, Hermanas Dña. Rosa, Dña. Francisca y Dña. Aurelia Estela Fullana,
Oeste, Dña. Ventura Femenia Fullana.

Tras la segregación de la parte de la finca afectada por la Reparcelación, el resto de la finca matriz quedara con la siguiente descripción :

URBANA.- Parcela de un terreno en termino de Xalo, Partida Almazara, con una superficie según reciente medición de CIENTO VEINTICUATRO metros cuadrados y OCHENTA Y TRES décímetros cuadrados,.

Norte, Ayuntamiento de Xalo,
Sur, Avda. Rey Juan Carlos I,
Este, finca segregada de esta, propiedad de D. Francisco José Oscar Mestre Mengual,
Oeste, Dña. Ventura Femenia Fullana.

TITULO : Documento privado de compraventa sin que lo justifique documentalmente.

INSCRIPCIÓN : Pendiente de inscripción.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA REPARCELACION 2,11 %
proporcional a la superficie de su finca aportada, que queda comprendida en la unidad reparcelable.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 30 YH5992N 0001 Parte.

FINCA APORTADA Nº 9

PROPIETARIO : En tres mitades iguales indivisas, Dña Aurelia Estela Fullana, con domicilio en Xalo (Alicante), C/ Benibrai nº 3 y con DNI 21.249.186; Dña. Francisca Estela Fullana, con domicilio en Xalo (Alicante), Camino Martín, nº 3 y con DNI 21.249.388; Y Dña. Rosa Estela Fullana, domiciliada en Denia (Alicante), C/ Joan Fuster, nº 3, Portal 1 y con DNI nº 21.249.203 - D.

SUPERFICIE : 830,00 m2 según título y según reciente medición 887,72 m2.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : RUSTICA hoy URBANA.- Tierra huerta en termino de Jalón, Partida Almazara, con una superficie de ochocientos treinta metros cuadrados según título, pero en realidad y según reciente medición resulta tener OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE metros cuadrados y SETENTA Y DOS decímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, D. Fernando Rubio, D. José Mestre y D. Domingo Montaner, hoy Dña. Margarita Tro Mestre, Dña. Maria Teresa Femenia Mas y D. José Vicente Femenia Mas,

Sur, Acequia, hoy Avenida Rey Juan Carlos I,

Este, Camino, hoy D. José Vicente Femenia Mas,

Oeste, D. Gabriel Montaner, hoy D. Francisco José Oscar Mestre Mengual.

Medida recientemente resulta tener una superficie de 887,72 m2.

TITULO : Escritura de Aceptación de Herencia otorgada en Teulada, ante el notario del Ilustre Colegio de Valencia con residencia en Teulada, distrito de Denia, D. José Barrera Blázquez, el 30 de Diciembre de 2.004.

INSCRIPCIÓN : La anterior inscrita en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, al Tomo 219, Libro 9, Folio 166, Finca 1.562, Inscripción 1ª.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA REPARCELACION 16,06 %
proporcional a la superficie de su finca aportada, que queda comprendida en la unidad reparcelable.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 29 YH5992N 0001.

**FINCAS INCLUIDAS EN EL AREA REPARCELABLE A CUYOS
PROPIETARIOS SE LES CONCEDE UNA RESERVA DE
APROVECHAMIENTO**

FINCA AFECTADA – A –

PROPIETARIO : Ayuntamiento de Xalo, domiciliado en Xalo, C/ L´Esglesia nº 27 y con CIF P – 0308100 - G.

SUPERFICIE : 78,87 m2 según reciente medición.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : RUSTICA, hoy URBANA, en termino de Jalón, Partida almazara o alfarería, de SETENTA Y OCHO metros cuadrados y OCHENTA Y SIETE decímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, Carretera,
Sur, Ayuntamiento de Xalo,
Este, resto finca matriz propiedad del Ayuntamiento de Xalo,
Oeste, la mercantil Puerta de Xalo, S. L.

Medida recientemente tiene una superficie de 78,87 m2.

Dicha finca forma parte de la siguiente finca de mayor cabida :

RUSTICA, hoy URBANA, en termino de Jalón, Partida Almazara o Alfarería, de mil cuatrocientos treinta metros cuadrados y noventa y ocho decímetros cuadrados (1.430,98 m2). Sus lindes son :

Norte, Carretera
Sur, D. Juan Giner, Dña. Mª Jesús Fullana Mas, y otros,
Este, Camino y Ventura Llopis Sivera,
Oeste, Finca matriz de la que inicialmente se segrego propiedad de la mercantil Puerta de Xalo, S. L. y Mª Jesús Fullana.

Tras la segregación de la parte de la finca afectada por la urbanización con derecho a una reserva de aprovechamiento, el resto de la finca matriz quedara con la siguiente descripción :

URBANA.- Parcela de terreno en termino de Xalo, Partida Almazara o Alfarería, con una superficie de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS metros cuadrados y ONCE decímetros cuadrados (1.352,11 m2). Sus lindes son :

Norte, Carretera
Sur, D. Juan Giner, Dña. Mª Jesús Fullana Mas, y otros,
Este, Camino y Ventura Llopis Sivera,
Oeste, resto de finca segregada y Mª Jesús Fullana.

TITULO : Acta de ocupación directa suscrita en Xalo el 6 de Abril de 2.005 ante el Sr. Alcalde D. Miquel C. Sivera Ripoll y ante el Sr. Secretario D. Iván Pérez Jordá, según acuerdo adoptado por Junta de Gobierno Local en sesión del día 23 de Marzo de 2.005.

INSCRIPCIÓN : Pendiente de inscripción

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 24 YH5992N 0001 ZQ Parte.

FINCA AFECTADA – B –

PROPIETARIO : Ayuntamiento de Xalo, domiciliado en Xalo, C/ L´Esglesia nº 27 y con CIF P – 0308100 - G.

SUPERFICIE : 81,13 m2 según reciente medición.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : RUSTICA, hoy URBANA, en termino de Jalón, Partida almazara o alfarería, de OCHENTA Y UN metros cuadrados y TRECE decímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, Ajuntament de Xalo,
Sur, D. José Bertomeu Mestre,
Este, resto de finca matriz propiedad del Ayuntamiento de Xalo,
Oeste, Dña. Maria Jesús Fullana Mas.

Medida recientemente tiene una superficie de 81,13 m2.

Dicha finca forma parte de la siguiente finca de mayor cabida :

RUSTICA, hoy URBANA, en termino de Jalón, Partida almazara o alfarería, de CIENTO OCHENTA Y CINCO metros cuadrados y CINCUENTA Y SIETE decímetros cuadrados (185,57 m2). Sus lindes son :

Norte, Ajuntament de Xalo,
Sur, D. José Bertomeu Mestre,
Este, Ayuntamiento de Xalo,
Oeste, finca matriz de la que esta porción se segrega.

Tras la segregación de la parte de la finca afectada por la urbanización con derecho a reserva de aprovechamiento, el resto de la finca matriz quedara con la siguiente descripción :

RUSTICA, hoy URBANA, en termino de Jalón, Partida almazara o alfarería, de CIENTO CUATRO metros cuadrados y CUARENTA Y CUATRO decímetros cuadrados (104,44 m2). Sus lindes son :

Norte, Ajuntament de Xalo,
Sur, D. José Bertomeu Mestre,
Este, Ayuntamiento de Xalo,
Oeste, resto de finca segrega.

TITULO : Acta de ocupación directa suscrita en Xalo el 13 de Junio de 2.005 ante el Sr. Alcalde D. Miquel C. Sivera Ripoll y ante el Sr. Secretario D. Iván Pérez Jordá, según acuerdo adoptado por Junta de Gobierno Local en sesión del día 23 de Marzo de 2.005.

INSCRIPCIÓN : Pendiente de inscripción.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 08 YH5992N 0001 MQ Parte.

FINCA AFECTADA – C –

PROPIETARIO : Ayuntamiento de Xalo, domiciliado en Xalo, C/
L´Esglesia nº 27 y con CIF P – 0308100 - G.

SUPERFICIE : 198,64 m2 según reciente medición.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : URBANA.- Parcela de terreno en termino de Xalo, Partida Almazara, con una superficie de CIENTO NOVENTA Y OCHO metros cuadrados y SESENTA Y CUATRO decímetros cuadrados (198,64 m2). Sus lindes son :

Norte, Carretera de Alcalali
Sur, D. Juan Noguera Mas, hoy D. Francisco José Oscar Mestre Mengual.
Este, finca segregada aportada a este reparcelacion como finca aportada nº 2 propiedad del Ayuntamiento de Xalo.
Oeste, resto de finca matriz de la que se segrega propiedad del Ayuntamiento de Xalo.

Medida recientemente tiene una superficie de 198,64 m2.

Dicha finca, que es la afectada por el área reparcelable que nos ocupa, forma parte de la siguiente finca de mayor cabida, tras la segregación de la parcela aportada nº 2 de esta reparcelacion :

URBANA.- Parcela de terreno en termino de Xalo, Partida Almazara, con una superficie de DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES metros cuadrados y SESENTA Y CUATRO decímetros cuadrados (243,64 m2). Sus lindes son :

Norte, Carretera de Alcalali, hoy río Jalón
Sur, D. Juan Noguera Mas, hoy D. Fco. J. Oscar Mestre Mengual,
Este, resto de finca segregada,
Oeste, Ayuntamiento de Xalo.

Tras la segregación de la parte de la finca afectada por la unidad reparcelable que nos ocupa, el resto de la finca matriz quedara con la siguiente descripción :

URBANA.- Parcela de terreno en termino de Xalo, Partida Almazara, con una superficie de CUARENTA Y CINCO metros cuadrados (45,00 m2). Sus lindes son :

Norte, Carretera de Alcalali, hoy río Jalón
Sur, D. Juan Noguera Mas, hoy D. Fco. J. Oscar Mestre Mengual,
Este, finca segregada propiedad del Ayuntamiento de Xalo,
Oeste, Ayuntamiento de Xalo.

TITULO : Acta de adquisición de Mutuo Acuerdo suscrita en Xalo el 21 de Enero de 1.997 ante el Sr. Alcalde D. Martín Mas Garcés, asistido por el Sr. Secretario Dña. Amparo Gómez Pérez y ante el anterior propietario D. Joaquín Monserrat Giner.

INSCRIPCIÓN : Pendiente de inscripción.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 05 YH5992N 0001 Parte.

FINCA AFECTADA – D –

PROPIETARIO : D. Francisco José Oscar Mestre Mengual, domiciliado en Xalo (Alicante), Avda. Rey Juan Carlos I, nº 33.

SUPERFICIE : 124,83 m2 según reciente medición.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : URBANA.- Parcela de terreno en termino de Xalo, Partida Almazara, con una superficie según reciente medición de CIENTO VEINTICUATRO metros cuadrados y OCHENTA Y TRES decímetros cuadrados,.

Norte, Ayuntamiento de Xalo,
Sur, Avda. Rey Juan Carlos I,
Este, finca segregada y aportada a este reparcelacion como finca aportada nº 8 propiedad de D. Francisco José Oscar Mestre Mengual,
Oeste, Dña. Ventura Femenia Fullana.

Medida recientemente tiene una superficie de 124,83 m2.

Dicha finca, que es la afectada por el área reparcelable que nos ocupa, es el resto que queda tras la segregación de la parte de la finca afectada por la Reparcelación como parcela aportada nº 8.

TITULO : Documento privado de compraventa sin que lo justifique documentalmente.

INSCRIPCIÓN : Pendiente de inscripción.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 30 YH5992N 0001 Parte.

FINCA AFECTADA – E –

PROPIETARIO : Dña. Ventura Femenia Fullana, domiciliada en Xalo, C/ Mayor nº 15 y con DNI nº 73.982.517.

SUPERFICIE : 90,53 m2 según reciente medición.

DESCRIPCION DE LA FINCA APORTADA : RUSTICA, hoy URBANA, en termino de Jalón, Partida almazara o alfarería, de NOVENTA metros cuadrados y CINCUENTA Y TRES decímetros cuadrados. Sus lindes son :

Norte, Ajuntament de Xalo,
Sur, Avda. Juan Carlos I,
Este, D. Francisco José Oscar Mestre Mengual,
Oeste, resto de finca matriz propiedad de Dña. Ventura Femenia Fullana.

Medida recientemente tiene una superficie de 90,53 m2.

Dicha finca forma parte de la siguiente finca de mayor cabida :

RUSTICA, hoy URBANA, en termino de Jalón, Partida almazara o alfarería, de DOSCIENTOS CUARENTA Y UN metros cuadrados y CINCUENTA decímetros cuadrados (241,50 m2). Sus lindes son :

Norte, Ajuntament de Xalo,
Sur, Avenida Juan Carlos I,
Este, finca segregada propiedad de Dña. Ventura Femenia Fullana,
Oeste, resto de finca matriz propiedad de Dña. Ventura Femenia Fullana.

Tras la segregación de la parte de la finca afectada por la urbanización con derecho a reserva de aprovechamiento, el resto de la finca matriz quedara con la siguiente descripción :

RUSTICA, hoy URBANA, en termino de Jalón, Partida almazara o alfarería, de CIENTO CINCUENTA metros cuadrados y NOVENTA Y SIETE decímetros cuadrados (150,97 m2). Sus lindes son :

Norte, Ajuntament de Xalo,
Sur, Avenida Juan Carlos I,
Este, resto de finca segrega,
Oeste, Ajuntament de Xalo.

TITULO : Por herencia de su padre fallecido hace mas de diez años sin que lo justifique documentalmente.

INSCRIPCIÓN : Pendiente de inscripción.

CARGAS Y GRAVÁMENES : Sin cargas y libre de arrendamientos.

REFERENCIA CATASTRAL : 98261 31 YH5992N 0001 MQ.

3.- EVALUACION DE CARGAS

3.- EVALUACIÓN DE CARGAS.

3.1.- Indemnizaciones.

A) Por plantaciones, obras, edificaciones o instalaciones que no puedan conservarse de acuerdo con el planeamiento vigente (art. 137 del R.G.U.).

No se contemplan indemnizaciones por este concepto.

B) Por los derechos que deban extinguirse.

El reglamento de Gestión establece que la tasación de estos elementos si la hubiera, se habrá de efectuar en el propio Proyecto de Reparcelación y serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y proyecto.

No se valora en este proyecto el presente capítulo por no constar afección alguna por estos derechos sobre las propiedades aquí incluidas.

3.2.- Cargas de urbanización.

Tal como indica el apartado 7 del Programa de Actuación Integrada del que esta reparcelación forma parte, se tramita conjuntamente un Proyecto de Urbanización, del que se desprende que el total de las obras de urbanización a ejecutar en esta Unidad de Ejecución ascienden a la cantidad de 100.282,00.- Euros, Gastos Generales, Beneficio Industrial e IVA incluidos.

3.3.- Cargas por honorarios técnicos.

Para el desarrollo urbanístico del Programa que nos ocupa y la urbanización de su ámbito, será necesaria la tramitación de varios proyectos técnicos : El Proyecto de Reparcelación para la distribución de los beneficios y cargas del planeamiento de una forma justa y equitativa entre los propietarios afectados y proporcionalmente a sus respectivos derechos, y el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse para la definición y adjudicación de las obras de urbanización que van a ser desarrollados en la Unidad que nos ocupa, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, todo ello formando parte de la correspondiente Alternativa Técnica de Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito es el de la Unidad de Ejecución nº 3.

Conforme a las tarifas oficiales de los Colegios Oficiales de Arquitectos (RD 2512/77 del 17 de junio), y teniendo en cuenta que las presentes cargas son estimativas en cuanto al proyecto de urbanización, en el cual se definirán y valorarán pormenorizadamente cada uno de los capítulos de inversión en tal concepto, las cargas por honorarios resultarían:

- Programa A. I.	1.946,08 .-
- Proyecto de Reparcelación: (Tarifa II, Trabajos de urbanismo)	4.317,07 .-
- Proyecto de Urbanización:..... (Tarifa II, Trabajos de Urbanismo).	6.267,62 .-
- Ingeniero Técnico Eléctrico	2.089,21.-
- Estudio de Seguridad y Salud	300,00.-
- Topógrafo	1.000,00.-
- IVA	<u>2.547,20 .-</u>
Total honorarios	18.467,18 .-

Asciende el total de cargas por este concepto a la cantidad expresada de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS Y DIECIOCHO CENTIMOS.

3.4.- Otros gastos.

- Notaria y Registro	3.000,00.- E.
- Conexión servicios entorno	6.000,00.- E.
- Mantenimiento urbanización hasta recep.	3.000,00.- E.
- Coste aval ante Ayuntamiento	1.000,00.- E.
- IVA	<u>2.080,00.- E.</u>
	15.080,00.- E.

3.5.- Cargas totales.

Conforme al artículo 100.5 del R.G.U., los gastos de urbanización y de proyectos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas.

Teniendo en cuenta que el valor del suelo es proporcional a la superficie lucrativa, y la que va a ser objeto de adjudicación es de 2.974,27 m², las cargas totales obtenidas deberán distribuirse entre los propietarios de este suelo, pudiéndose obtener con ello las cargas totales por m² adjudicado (repercusión). En consecuencia, resultan, Cargas totales :

1.- Por edificaciones existentes, etc. :	-----
2.- Por derechos que deban extinguirse :	-----
3.- Por urbanización :	100.282,00 .-
4.- De honorarios técnicos :	18.467,18 .-
5.- Otras cargas :	15.080,00 .-

TOTAL CARGAS URBANISTICAS	133.829,18 .-

6.- Beneficio Industrial Urbanizador (6 %)	8.029,75 .-
7.- Gastos Generales Urbanizador (13 %)	17.397,79 .-
TOTAL PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA ..	159.256,72 .-

Según el art. 67 Cargas de Urbanización, en su apartado D de su punto 1º, se incluyen como cargas de urbanización el beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

Asciende por tanto la carta total que ha de soportar el presente Programa de Actuación Integrada de ámbito la Unidad de Ejecución Nº 3, a la cantidad de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y SETENTA Y DOS CENTIMOS.**

La repercusión por m2 de parcela edificable es por tanto de **53,54.- E/m2 neto.**

La repercusión por m2 de parcela bruta es por tanto de 28,81.- E/m2 bruto.

4.- VALORACION DEL SUELO DE RETRIBUCION AL URBANIZADOR.

4.- VALORACION DEL SUELO DE RETRIBUCION AL URBANIZADOR.

El documento técnico de la reparcelación debe contener los criterios de valoración de las superficies adjudicadas (art. 83.d del R.G.U.), para poder ser tenida en cuenta en :

a) Las indemnizaciones que corresponden por diferencias de adjudicación que se haya producido, tanto por defecto como por exceso, cualquiera que sea su cuantía, valorándose al precio medio de los solares resultantes. (art. 237-241 de la Ley del Suelo).

b) Los excesos de aprovechamiento que, como diferencias de adjudicación, quedan atribuidos a determinados propietarios.

c) La valoración de los solares resultantes a efectos de su inclusión en la cuenta de liquidación.

d) La valoración de la cuantía de retribución al Urbanizador en parcelas.

Tomando como base el valor urbanístico de los terrenos (art. 53 de la Ley del Suelo), podemos analizar varios métodos antes de decidir el valor urbanístico del suelo. De entre estos métodos nosotros elegimos el siguiente :

Valores de repercusión para uso residencial

Se parte como referencia del precio máximo de venta en euros por m² útil para las viviendas de protección oficial en Xalo (**843,68 E/m² útil**).

Se aplica un coeficiente de relación de m² útil sobre m² construido de **0.80**.

El coeficiente de ponderación se ha calculado en base a un estudio de mercado realizado en la zona de Xalo y por asimilación de calidades a las de protección oficial.

Uso residencial (viviendas unifamiliares entre medianeras) **1,20**

En todos los casos se considera que el componente de repercusión de suelo es de un **20,60 %** del precio final (o precio de venta).

Según todo lo anterior el valor que se obtiene de repercusión de suelo es:

Uso residencial = 843,68 E/m² útil X 0,80 = 674,94.- E/m² construido.

674,94 E/m² const. VPO X 1,20 = 809,93.- E/m² const. libre.

Valor de repercusión de suelo / m² const. = 809,93 X 0,206 = 167,00.- E/m²t.

M² de parcela neta para poder construir un m² de vivienda = 0,334 m²

Valor m2 solar neto = 167,00 E/m2t / 0,334 m2/m2t = 500,00 E/m2.

Valor de los suelos lucrativos residenciales

**Valor total suelo residencial : 2.974,47 m2s X 500,00 E/m2 =
= 1.487.235.- E.**

Este será el valor que aplicaremos para conocer los metros cuadrados necesarios para retribuir al Urbanizador por su labor urbanizadora en caso de que se elija esta modalidad de retribución, así como para calcular las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

5.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

5.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

La propuesta de adjudicación es la siguiente :

5.0.- Adjudicar al Ayuntamiento de Xalo la superficie que le corresponde de Viales y Zona Verde, que supone 1.867,81 m² de viales y 685,52 m² de Zona Verde.

5.1.- El resto de la superficie se dividirá en dos manzanas, una de las cuales se dividirá a su vez en dos parcelas, y su uso será Núcleos Históricos, Residencial entre medianeras, Casco Tradicional, adjudicándose dichas parcelas a los distintos propietarios de las parcelas aportadas que componen en ámbito del Programa del que esta reparcelacion forma parte, uno de los cuales es el Urbanizador. **Por tanto, a los propietarios y promotor** de este Programa le corresponden **2.974,47 m² netos** proporcionales a sus derechos aportados.

5.2.- A la vista del párrafo 1º del apartado E del art. 70 de la LRAU, “Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas. ... “.

Esta reparcelacion también se utilizara para compensar a los dos propietarios que aportan pequeñas esquinas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 3, debido a que este no se adapta a limites de propiedad sino al ámbito reparcelable.

A dichos propietarios les corresponden parcelas netas de 9,34 m². y de 62,78 m², es decir no alcanzan la superficie de 140 m² que podemos decir seria la parcela mínima en el sector.

Para conocer el alcance de la compensación monetaria sustitutiva nos basamos en el precio definido en el apartado anterior.

El Urbanizador del ámbito actuara como regulador de esta compensación económica, siendo este urbanizador quien la lleve a cabo y quien se adjudique los excesos de aprovechamiento compensados.

A la aprobación de la presente Reparcelación y a la emisión de la correspondiente Escritura de Reparcelación, se emitirá también carta de pago a favor del urbanizador tras el abono por este de las referidas compensaciones.

Propiedades y valores a compensar :

1.- Ayuntamiento de Xalo	9,34 m ² X 500,00 E/m ² =	4.670,00.- E
2.- Sr. Gabriel Montaner	<u>62,78 m²</u> X 500,00 E/m ² =	<u>31.390,00.- E</u>
TOTAL	72,12 m ² .	36.060,00.- E

Asciende la cantidad total a compensar por la mercantil Puerta de Xalo, S. L. en concepto de exceso de adjudicación a TREINTA Y SEIS MIL SESENTA EUROS.

5.3.- Análisis de las parcelas aportadas por los Hnos. Femenia Mas.

Parcela aportada nº 4	Superficie	539,00 m2. (según titulo)
D. J. Vte. Femenia Mas (69,29 %)		373,50 m2
Dña. M ^a Teresa Femenia Mas (30,71 %)		165,50 m2
Parcela aportada nº 5	Superficie	208,00 m2. (según titulo)
Dña. M ^a Teresa Femenia Mas (100,00 %)		208,50 m2
Parcela aportada nº 6	Superficie	208,00 m2. (según titulo)
D. J. Vte. Femenia Mas (50,00 %)		104,00 m2
Dña. M ^a Teresa Femenia Mas (50,00 %)		104,00 m2

Totales :

D. J. Vte. Femenia Mas es propietario de 373,50 m2 + 104,00 m2 = 477,50 m2.

Dña. M^a Teresa Femenia Mas es propietaria de 165,50 m2 + 208,00 m2 + 104,00 m2 = 477,50 m2.

A la vista de lo anterior, los derechos que les corresponden a D. J. Vte. Femenia Mas y a Dña. M^a Teresa Femenia Mas por sus superficies aportadas son iguales, por lo tanto la superficie adjudicada mediante esta reparcelacion a cada uno de ellos coincide, es decir, es la misma.

Esta propuesta de adjudicación así como todos los tramites de la Reparcelación que nos ocupa se pueden observar en el cuadro siguiente :

6.A.- DESCRIPCION DE FINCAS RESULTANTES INCLUIDAS
EN LA UNIDAD DE EJECUCION N° 3.

FINCA RESULTANTE Nº 1

A) ADJUDICATARIO-PROPIETARIO : Se adjudica en proindiviso a Dña. Margarita Tro Mestre, domiciliada en Xalo (Alicante), C/ Nueva, nº 78 y con DNI nº 21.305.611 – K, el 38,82 % de la propiedad. A Dña. Maria Teresa Femenia Mas, domiciliada en Xalo (Alicante), C/ San Rafael, nº 9 y con DNI nº 85.079.077 – F, el 17,225 % de la propiedad. A D. José Vicente Femenia Mas, domiciliado en Xalo (Alicante), C/ San Rafael, nº 11 y con DNI nº 73.987.445 – X, el 17,225 % de la propiedad. Y a la mercantil PUERTA DE XALO, S. L., con domicilio en Teulada, Cami de San Miquel nº 17 B y NIF nº B – 53899233 el 26,73 % de la propiedad.

B) DESCRIPCION DE LA FINCA ADJUDICADA : Parcela de terreno en termino de Xalo, partida Almazara, identificada como la Parcela nº 1 de la UE nº 3 de MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE metros cuadrados y SETENTA Y SEIS decímetros cuadrados (1.429,76 m²), en forma de ele.

C) LINDES :

Norte : Zona Verde de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 5) propiedad del Ayuntamiento de Xalo,

Sur : Avda. Rey Juan Carlos I y parcela resultante nº 2 de la UE nº 3 propiedad de las Hnas. Rosa, Aurelia y Francisca Estela Fullana,

Este : Vial de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 4) propiedad del Ayuntamiento de Xalo y parcela resultante nº 2 de la UE nº 3 propiedad de las Hnas. Rosa, Aurelia y Francisca Estela Fullana,

Oeste : Vial de la UE nº 3 denominado Avda. Santo Domingo (Parcela resultante nº 4) propiedad del Ayuntamiento de Xalo.

D) SUPERFICIE : 1.429,76 m².

E) USO : Núcleo histórico, Residencial entre medianeras, Casco tradicional.

F) EDIFICABILIDAD : La resultante de la aplicación de las ordenanzas.

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL : Deudor, 76.554,71.- Euros.

H) PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN : 48,07 %

I) PROCEDE DE LA FINCA ANTIGUA APORTADA : Nº 1, 3, 4, 5 y 6, por titulo de subrogación real.

J) INSCRIPCIÓN : Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente en virtud del Proyecto de Reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 2

A) ADJUDICATARIO-PROPIETARIO : En tres mitades iguales indivisas, a Dña Aurelia Estela Fullana, con domicilio en Xalo (Alicante), C/ Benibrai nº 3 y con DNI 21.249.186; Dña. Francisca Estela Fullana, con domicilio en Xalo (Alicante), Camino Martín, nº 3 y con DNI 21.249.388; Y Dña. Rosa Estela Fullana, domiciliada en Denia (Alicante), C/ Joan Fuster, nº 3, portal 1 y con DNI nº 21.249.203 - D.

B) DESCRIPCION DE LA FINCA ADJUDICADA : Parcela de terreno en termino de Xalo, partida Almazara, identificada como la Parcela nº 2 de la UE nº 3 de CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE metros cuadrados y SESENTA Y OCHO decímetros cuadrados (477,68 m2), en forma sensiblemente rectangular.

C) LINDES :

Norte : Parcela resultante nº 1 propiedad de Dña. Margarita Tro Mestre, Dña. M^a Teresa y D. José Vicente Femenia Mas, y de la mercantil Puerta de Xalo, S. L.,

Sur : Avda. Rey Juan Carlos I,

Este : Vial de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 4) propiedad del Ayuntamiento de Xalo,

Oeste : Parcela resultante nº 1 propiedad de Dña. Margarita Tro Mestre, Dña. M^a Teresa y D. José Vicente Femenia Mas, y de la mercantil Puerta de Xalo, S. L.

D) SUPERFICIE : 477,68 m2.

E) USO : Núcleo histórico, Residencial entre medianeras, Casco tradicional.

F) EDIFICABILIDAD : La resultante de la aplicación de las ordenanzas.

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL : Deudor, 25.576,63.- Euros.

H) PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN : 16,06 %

I) PROCEDE DE LA FINCA ANTIGUA APORTADA : Nº 9, por titulo de subrogación real.

J) INSCRIPCIÓN : Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente en virtud del Proyecto de Reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 3

A) ADJUDICATARIO-PROPIETARIO : En proindiviso a Dña. Maria Jesús Fullana Mas, domiciliada en 46007 Valencia, Calle Maluquer nº 4, Esc. A Pl. 4, Pta. 4 y con DNI nº 21.408.270 P, el 42,23 % de la propiedad. Y a la mercantil PUERTA DE XALO, S. L., con domicilio en Teulada, Cami de San Miquel nº 17 B y NIF nº B – 53899233, el 57,77 % de la propiedad.

B) DESCRIPCION DE LA FINCA ADJUDICADA : Parcela de terreno en termino de Xalo, partida Almazara, identificada como la Parcela nº 3 de la UE nº 3 de MIL SESENTA Y SIETE metros cuadrados y TRES décímetros cuadrados (1.067,03 m2), en forma sensiblemente rectangular.

C) LINDES :

Norte : Zona Verde de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 5) propiedad del Ayuntamiento de Xalo,

Sur : D. Bartolomé Rubio Avella,

Este : Ayuntamiento de Xalo,

Oeste : Vial de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 4) propiedad del Ayuntamiento de Xalo.

D) SUPERFICIE : 1.067,03 m2.

E) USO : Núcleo histórico, Residencial entre medianeras, Casco tradicional.

F) EDIFICABILIDAD : La resultante de la aplicación de las ordenanzas.

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL : Deudor, 88.605,76.- Euros.

H) PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN : 35,87 %

I) PROCEDE DE LA FINCA ANTIGUA APORTADA : Nº 1, 2, 7 y 8, por subrogación real.

J) INSCRIPCIÓN : Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente en virtud del Proyecto de Reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 4

A) ADJUDICATARIO-PROPIETARIO : Se adjudica al Ayuntamiento de Xalo, domiciliado en Xalo, C/ L´Esglesia nº 27 y con CIF P – 0308100 - G.

B) DESCRIPCION DE LA FINCA ADJUDICADA : Parcela de terreno en termino de Xalo, partida Almazara, identificada como la Parcela nº 4 de la UE nº 3 de MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE metros cuadrados y OCHENTA Y UN decímetros cuadrados (1.867,81 m²), en forma longitudinal irregular.

C) LINDES :

Norte, Río Xalo, parcela resultante nº 1 propiedad de Dña. Margarita Tro Mestre, Dña. M^a Teresa y D. José Vicente Femenia Mas, y de la mercantil Puerta de Xalo, S. L. y parcela resultante nº 2 de la UE nº 3 propiedad de las Hnas. Rosa, Aurelia y Francisca Estela Fullana,

Sur, Zonas Verdes de la UE nº 3 (Parcelas resultantes nº 5 y 6),

Este, Parcela resultante nº 1 propiedad de Dña. Margarita Tro Mestre, Dña. M^a Teresa y D. José Vicente Femenia Mas, y de la mercantil Puerta de Xalo, S. L., parcela resultante nº 3 de la UE nº 3 propiedad de Dña. Maria Jesús Fullana Mas y de la mercantil Puerta de Xalo, S. L. y zonas Verdes de la UE nº 3 (Parcelas resultantes nº 5 y 6) propiedad del Ayuntamiento de Xalo,

Oeste, Parcela resultante nº 1 propiedad de Dña. Margarita Tro Mestre, Dña. M^a Teresa y D. José Vicente Femenia Mas, y de la mercantil Puerta de Xalo, S. L., parcela resultante nº 2 de la UE nº 3 propiedad de las Hnas. Rosa, Aurelia y Francisca Estela Fullana, Zona Verde de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 5) y Avda. de Santo Domingo propiedad del Ayuntamiento de Xalo.

D) SUPERFICIE : 1.867,81 m².

E) USO : Dotaciones. Red Secundaria de red Viaria.

F) EDIFICABILIDAD : La resultante de la aplicación de las ordenanzas.

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL : 0.- E.

H) PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN : 0,000 %

I) PROCEDE DE LA FINCA ANTIGUA APORTADA : Nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, por titulo de cesión obligatoria.

J) INSCRIPCIÓN : Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente en virtud del Proyecto de Reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 5

A) ADJUDICATARIO-PROPIETARIO : Se adjudica al Ayuntamiento de Xalo, domiciliado en Xalo, C/ L´Esglesia nº 27 y con CIF P – 0308100 - G.

B) DESCRIPCION DE LA FINCA ADJUDICADA : Parcela de terreno en termino de Xalo, partida Almazara, identificada como la Parcela nº 5 de la UE nº 3 de CUATROCIENTOS DIEZ metros cuadrados y SETENTA Y UN decímetros cuadrados (410,71 m²), en forma sensiblemente rectangular con dos de sus esquinas redondeadas.

C) LINDES :

Norte, Vial de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 4) propiedad del Ayuntamiento de Xalo,

Sur, Parcela resultante nº 1 propiedad de Dña. Margarita Tro Mestre, Dña. M^a Teresa y D. José Vicente Femenia Mas, y de la mercantil Puerta de Xalo, S. L.

Este, Vial de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 4) propiedad del Ayuntamiento de Xalo,

Oeste, Vial de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 4) propiedad del Ayuntamiento de Xalo.

D) SUPERFICIE : 410,71 m².

E) USO : Dotaciones. Red Secundaria de Zona Verde.

F) EDIFICABILIDAD : 0 m² de techo.

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL : 0.- E.

H) PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN : 0,00 %

I) PROCEDE DE LA FINCA ANTIGUA APORTADA : Nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, por titulo de cesión obligatoria.

J) INSCRIPCIÓN : Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente en virtud del Proyecto de Reparcelación.

FINCA RESULTANTE Nº 6

A) ADJUDICATARIO-PROPIETARIO : Se adjudica al Ayuntamiento de Xalo, domiciliado en Xalo, C/ L´Esglesia nº 27 y con CIF P – 0308100 - G.

B) DESCRIPCION DE LA FINCA ADJUDICADA : Parcela de terreno en termino de Xalo, partida Almazara, identificada como la Parcela nº 6 de la UE nº 3 de DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO metros cuadrados y OCHENTA Y UN decímetros cuadrados (274,81 m²), en forma sensiblemente rectangular con dos de sus esquinas redondeadas.

C) LINDES :

Norte, Vial de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 4) propiedad del Ayuntamiento de Xalo,

Sur, Parcela resultante nº 3 propiedad de Dña. Maria Jesús Fullana Mas y de la mercantil Puerta de Xalo, S. L.

Este, Ayuntamiento de Xalo,

Oeste, Vial de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 4) propiedad del Ayuntamiento de Xalo.

D) SUPERFICIE : 274,81 m².

E) USO : Dotaciones. Red Secundaria de Zona Verde.

F) EDIFICABILIDAD : 0 m² de techo.

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL : 0.- E.

H) PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN : 0,00 %

I) PROCEDE DE LA FINCA ANTIGUA APORTADA : Nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, por titulo de cesión obligatoria.

J) INSCRIPCIÓN : Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente en virtud del Proyecto de Reparcelación.

**6.B.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LAS FINCAS
RESULTANTES INCLUIDAS EN UNIDAD DE EJECUCION Nº 3.**

**6.B.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LAS FINCAS
RESULTANTES INCLUIDAS EN UNIDAD DE EJECUCION Nº 3.**

6.1 Parcela nº 1:

Parcela de 1.429,76 m2, propiedad de Dña. Margarita Tro Mestre, el 38,82 %. De Dña. Maria Teresa Femenia Mas, el 17,225 %. De D. José Vicente Femenia Mas, el 17,225 %. Y de la mercantil PUERTA DE XALO, S. L., el 26,73 %.

Porcentaje de participación : 48,07 %.

Cargas :

- Por cargas de urbanización..... 76.554,71.- E.

TOTAL 76.554,71.- E.

La cuenta de liquidación provisional de la parcela nº 1 asciende a SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS Y SETENTA Y UN CENTIMOS.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROPIETARIO : Dña. Margarita Tro Mestre, el 38,82 %. De Dña. Maria Teresa Femenia Mas, el 17,225 %. De D. José Vicente Femenia Mas, el 17,225 %. Y de la mercantil PUERTA DE XALO, S. L., el 26,73 %.

FINCA Nº : 1

CONCEPTO	DATOS DE REFERENCIA	VALORACION POSITIVO	SALDO NEGATIVO
CARGAS DE URBANIZACION	1.429,76 m2	53,5437... E/m2	<u>76.554,71.- E.</u>
		SALDO TOTAL	76.554,71.- E.

6.2 Parcela nº 2 :

Parcela de 477,68 m2, propiedad de las Hermanas Rosa, Aurelia y Francisca Estela Fullana.

Porcentaje de participación : 16,06 %.

Cargas :

- Por cargas de urbanización..... 25.576,63.- E.

TOTAL 25.576,63.- E.

La cuenta de liquidación provisional de la parcela nº 2 asciende a VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS Y SESENTA Y TRES CENTIMOS.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROPIETARIO : Hermanas Rosa, Aurelia y Francisca Estela Fullana.

FINCA Nº : 2

CONCEPTO	DATOS DE REFERENCIA	VALORACION POSITIVO	SALDO NEGATIVO
CARGAS DE URBANIZACION	477,68 m2	53,5437... E/m2	<u>25.576,63.- E.</u>
		SALDO TOTAL	25.576,63.- E.

6.3 Parcela nº 3 :

Parcela de 1.067,03 m2, propiedad de Dña. Maria Jesús Fullana Mas, el 42,23 %. Y de la mercantil PUERTA DE XALO, S. L., el 57,77 %.

Porcentaje de participación : 35,87 %.

Cargas :

- Por exceso de adjudicación 36.060,00.- E.
 - Por cargas de urbanización..... 57.125,38.- E.
-

TOTAL 93.185,38.- E.

La cuenta de liquidación provisional de la parcela nº 3 asciende a NOVENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO EUROS Y TREINTA Y OCHO CENTIMOS.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Nota : El exceso de adjudicación es responsabilidad exclusiva de la

PROPIETARIO : Dña. Maria Jesús Fullana Mas, el 42,23 %. Y de la mercantil PUERTA DE XALO, S. L., el 57,77 %.

FINCA Nº : 3

mercantil Puerta de Xalo, S. L., a compensar a la aprobación de la Reparcelación que nos ocupa.

CONCEPTO	DATOS DE REFERENCIA	VALORACION POSITIVO	SALDO NEGATIVO
EXCESO DE ADJUDICACION	72,12 m2	500,00 E/m2sn	36.060,00.- E
CARGAS DE URBANIZACION	1.067,03 m2	53,5437... E/m2	<u>57.125,38.- E.</u>
		SALDO TOTAL	93.185,38.- E.

6.4 Parcela nº 4 :

Parcela de 1.867,81 m2, propiedad del Ayuntamiento de Xalo.

Porcentaje de participación: 0,00 %.

Cargas:

- Por cargas de urbanización..... 0.- E.

TOTAL 0.- E.

La cuenta de liquidación de la parcela nº 4 asciende a CERO EUROS.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROPIETARIO : Ayuntamiento de Xalo.

FINCA Nº : 4

CONCEPTO	DATOS DE REFERENCIA	VALORACION POSITIVO	SALDO NEGATIVO
CARGAS DE URBANIZACION	1.867,81 m2	0 E/m2	<u>0.- E.</u>
		SALDO TOTAL	0.- E.

6.5 Parcela nº 5 :

Parcela de 410,71 m2, propiedad del Ayuntamiento de Xalo.

Porcentaje de participación: 0,00 %.

Cargas:

- Por cargas de urbanización..... 0.- E.

TOTAL 0.- E.

La cuenta de liquidación de la parcela nº 5 asciende a CERO EUROS.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROPIETARIO : Ayuntamiento de Xalo.

FINCA Nº : 5

CONCEPTO	DATOS DE REFERENCIA	VALORACION POSITIVO	SALDO NEGATIVO
CARGAS DE URBANIZACION	410,71 m2	0 E/m2	<u>0.- E.</u>
		SALDO TOTAL	0.- E.

6.6 Parcela nº 6 :

Parcela de 274,81 m2, propiedad del Ayuntamiento de Xalo.

Porcentaje de participación: 0,00 %.

Cargas:

- Por cargas de urbanización..... 0.- E.

TOTAL 0.- E.

La cuenta de liquidación de la parcela nº 6 asciende a CERO EUROS.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROPIETARIO : Ayuntamiento de Xalo.

FINCA Nº : 6

CONCEPTO	DATOS DE REFERENCIA	VALORACION POSITIVO	SALDO NEGATIVO
CARGAS DE URBANIZACION	274,81 m2	0 E/m2	<u>0.- E.</u>
		SALDO TOTAL	0.- E.

**6.C.- DESCRIPCION DE FINCAS RESULTANTES INCLUIDAS
EN EL AREA REPARCELABLE A CUYOS PROPIETARIOS DE
LAS FINCAS APORTADAS DE ORIGEN SE LES CONCEDE UNA
RESERVA DE APROVECHAMIENTO.**

FINCA RESULTANTE – A –

A) ADJUDICATARIO-PROPIETARIO : Se adjudica al Ayuntamiento de Xalo, domiciliado en Xalo, C/ L'Esglesia nº 27 y con CIF P – 0308100 - G.

B) DESCRIPCION DE LA FINCA ADJUDICADA : Parcela de terreno en termino de Xalo, partida Almazara, identificada como la Parcela nº A del Area Reparcelable de la UE nº 3 de CIENTO SESENTA metros cuadrados (160,00 m2), en forma longitudinal rectangular.

C) LINDES :

Norte, carretera,

Sur, D. Bartolomé Rubio Avella,

Este, Ayuntamiento de Xalo,

Oeste, Parcela resultante nº 3 de la UE nº 3 propiedad de Dña. Maria Jesús Fullana Mas y de la mercantil Puerta de Xalo, S. L. y zona Verde de la UE nº 3 (Parcela resultante nº 6) propiedad del Ayuntamiento de Xalo,

D) SUPERFICIE : 160,00 m2.

E) USO : Dotaciones. Red Secundaria de red Viaria.

F) EDIFICABILIDAD : La resultante de la aplicación de las ordenanzas.

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL : 0.- E.

H) PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN : 0,000 %

I) PROCEDE DE LA FINCA ANTIGUA APORTADA : Nº A y B, por titulo de cesión obligatoria.

J) INSCRIPCIÓN : Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente en virtud del Proyecto de Reparcelación.

FINCA RESULTANTE – B –

A) ADJUDICATARIO-PROPIETARIO : Se adjudica al Ayuntamiento de Xalo, domiciliado en Xalo, C/ L'Esglesia nº 27 y con CIF P – 0308100 - G.

B) DESCRIPCION DE LA FINCA ADJUDICADA : Parcela de terreno en termino de Xalo, partida Almazara, identificada como la Parcela nº B del área reparcelable de la UE nº 3 de CUATROCIENTOS CATORCE metros cuadrados (414,00 m²), en forma longitudinal irregular.

C) LINDES :

Norte, carretera propiedad del Ayuntamiento de Xalo,

Sur, Avenida Rey Juan Carlos I,

Este, Calle Santo Domingo (vial de la UE nº 3, Parcela resultante nº 4), propiedad del Ayuntamiento de Xalo,

Oeste, Ayuntamiento de Xalo y Dña. Ventura Femenia Fullana.

D) SUPERFICIE : 414,00 m².

E) USO : Dotaciones. Red Secundaria de red Viaria.

F) EDIFICABILIDAD : La resultante de la aplicación de las ordenanzas.

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL : 0.- E.

H) PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN : 0,000 %

I) PROCEDE DE LA FINCA ANTIGUA APORTADA : Nº C, D y E, por titulo de cesión obligatoria.

J) INSCRIPCIÓN : Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela como finca nueva e independiente en virtud del Proyecto de Reparcelación.

**6.D.- DESCRIPCION DE LAS RESERVAS DE APROVECHAMIENTO
CONCEDIDAS A LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL AREA
REPARCELABLE Y EXTERNOS A UNIDAD DE EJECUCION N° 3**

**6.D.- DESCRIPCION DE LAS RESERVAS DE APROVECHAMIENTO
CONCEDIDAS A LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL AREA
REPARCELABLE Y EXTERNOS A LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 3**

6.D.1.- INTRODUCCION.

A la vista de las NN. SS. de Xalo y del art. 110 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, el Area de Reparto del ámbito del Programa del que esta Reparcelación forma parte es el de la Unidad de Ejecución nº 3.

Según el punto B del art. 110 del Reglamento de Planeamiento, " Los terrenos con destino dotacional publico no comprendidos en le apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelacion en los términos establecidos por la Ley, a cuyo efecto se consideraran como una única Area de Reparto cuyo aprovechamiento tipo En defecto de previsión expresa del Pla (o NN. SS.), el Aprovechamiento Tipo será de 1 m²/m²s. "

Además según el art. 77 de la LRAU, vemos en su punto 1 que " Con motivo de la transmisión al dominio publico de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva de aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia. ... la reserva la podrá hacer en su favor : A) El propietario del terreno que lo ceda a la administración competente. ..."

A la vista de los párrafos anteriores y debido a que existen suelos externos al ámbito de la Unidad de Ejecución nº 3 objeto de esta reparcelacion que deben de ser ocupados por obras de urbanización como condición de adjudicación del Programa del que esta Reparcelación es anexo, dichos terrenos externos a la Unidad de Ejecución nº 3 que van a ser urbanizados deben de pasar al dominio publico.

Por tanto mediante esta reparcelacion transmitiremos a favor de la administración (Ayuntamiento de Xalo) dichos terrenos a urbanizar externos a la Unidad de Ejecución nº 3 y constituiremos una reserva de aprovechamiento a favor de los titulares de los mismos.

Para constituir dicha reserva de aprovechamiento, consideraremos un aprovechamiento tipo sobre los terrenos dotacionales a urbanizar externos a la Unidad de Ejecución nº 3 de 1 m²/m²s.

6.D.2.- CALCULO DE LA RESERVA DE APROVECHAMIENTO.

Los terrenos dotacionales que deben de pasar a ser públicos y la reserva de aprovechamiento subjetivo a favor de sus propietarios, sabiendo que el Aprovechamiento Tipo es de 1 m²/m² son :

Propietario	Superficie	Reserva aprovechamiento
Ayuntamiento de Xalo	78,87 m2	78,87 m2t
Ayuntamiento de Xalo	81,13 m2	81,13 m2t
Ayuntamiento de Xalo	198,64 m2	198,64 m2t
D. F. J. O. Mestre Mengual	124,83 m2	124,83 m2t
Dña. V. Femenia Fullana	90,53 m2	90,53 m2t

6.D.3.- VALORACION DE LA RESERVA DE APROVECHAMIENTO.

A titulo indicativo y debido a que tenemos una valoración de m2t como paso previo a la valoración del suelo, contenida en la reparcelacion que nos ocupa, vamos a calcular cual seria el valor de las reservas de aprovechamiento que nos ocupa, a partir del valor por m2t referido de 167,00.- E/m2t.:

Propietario	Superficie	Reserva aprovechamiento
Ayuntamiento de Xalo	78,87 m2t	13.171,29.- E
Ayuntamiento de Xalo	81,13 m2t	13.548,71.- E
Ayuntamiento de Xalo	198,64 m2t	33.172,88.- E
D. F. J. O. Mestre Mengual	124,83 m2t	20.846,61.- E
Dña. V. Femenia Fullana	<u>90,53 m2t</u>	<u>15.118,51.- E</u>
Total	574,00 m2t	95.858,00.- E

6.D.4.- DESCRIPCION DE LAS RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

RESERVA DE APROVECHAMIENTO I

A) ADJUDICATARIO-PROPIETARIO : Se adjudica al Ayuntamiento de Xalo, domiciliado en Xalo, C/ L´Esglesia nº 27 y con CIF P – 0308100 - G.

B) DESCRIPCION DE LA EDIFICABILIDAD ADJUDICADA :
Edificabilidad de TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO metros cuadrados de techo Y SESENTA Y CUATRO decímetros cuadrados (358,64 m2t).

C) LINDES :

Norte,

Sur,

Este,

Oeste,

D) SUPERFICIE : 358,64 m2 de techo.

E) USO : Nucleo historico-Residencial entre medianeras-Casco Tradicional.

F) EDIFICABILIDAD : 358,64 m2 de techo.

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL : 0.- E.

H) PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN : 0,00 %

I) PROCEDE DE LA FINCA ANTIGUA APORTADA : A, B y C, por titulo de cesión obligatoria.

J) INSCRIPCIÓN : Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la reserva de aprovechamiento como finca nueva e independiente en virtud del Proyecto de Reparcelación, junto a la transmisión de la que traiga su causa.

RESERVA DE APROVECHAMIENTO II

A) ADJUDICATARIO-PROPIETARIO : Se adjudica a D. Francisco José Oscar Mestre Mengual, domiciliado en Xalo (Alicante), Avda. Rey Juan Carlos I, nº 33.

B) DESCRIPCION DE LA EDIFICABILIDAD ADJUDICADA :
Edificabilidad de CIENTO VEINTICUATRO metros cuadrados de techo y OCHENTA Y TRES decímetros cuadrados (124,83 m²).

C) LINDES :

Norte,

Sur,

Este,

Oeste,

D) SUPERFICIE : 124,83 m² de techo.

E) USO : Nucleo historico-Residencial entre medianeras-Casco Tradicional.

F) EDIFICABILIDAD : 124,83 m² de techo.

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL : 0.- E.

H) PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN : 0,00 %

I) PROCEDE DE LA FINCA ANTIGUA APORTADA : D, por titulo de cesión obligatoria.

J) INSCRIPCIÓN : Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la reserva de aprovechamiento como finca nueva e independiente en virtud del Proyecto de Reparcelación, junto a la transmisión de la que traiga su causa.

RESERVA DE APROVECHAMIENTO III

A) ADJUDICATARIO-PROPIETARIO : Se adjudica a Dña. Ventura Femenia Fullana, domiciliada en Xalo, C/ Mayor nº 15 y con DNI nº 73.982.517.

B) DESCRIPCION DE LA EDIFICABILIDAD ADJUDICADA :
Edificabilidad de NOVENTA metros cuadrados de techo y CINCUENTA Y TRES decímetros cuadrados (90,53 m2t).

C) LINDES :

Norte,

Sur,

Este,

Oeste,

D) SUPERFICIE : 90,53 m2 de techo.

E) USO : Nucleo historico-Residencial entre medianeras-Casco Tradicional.

F) EDIFICABILIDAD : 90,53 m2 de techo.

G) SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL : 0.- E.

H) PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN : 0,00 %

I) PROCEDE DE LA FINCA ANTIGUA APORTADA : E, por titulo de cesión obligatoria.

J) INSCRIPCIÓN : Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la reserva de aprovechamiento como finca nueva e independiente en virtud del Proyecto de Reparcelación, junto a la transmisión de la que traiga su causa.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS

PROPIETARIO	PARC. Nº	SUPERFICIE m2s	PARTICIP. %	SALDO DEU. Euros.
Dña. Margarita Tro Mestre, el 38,82 %. Dña. María Teresa Femenia Mas, el 17,225 %. D. José Vicente Femenia Mas, el 17,225 %. Y la mercantil PUERTA DE XALO, S. L., el 26,73 %.	1	1.429,76	48,07	76.554,71.-
Hermanas Dña. Rosa, Dña. Aurelia y Dña. Francisca Estela Fullana.	2	477,68	16,06	25.576,63.-
Dña. María Jesús Fullana Mas, el 42,23 %. Y la mercantil PUERTA DE XALO, S. L., el 57,77 %.	3	1.067,03	35,87	93.185,38.-
Ayuntamiento de Xalo	4	1.867,81	0,00	0.-
Ayuntamiento de Xalo	5	410,71	0,00	0.-
Ayuntamiento de Xalo	6	274,81	0,00	0.-
Ayuntamiento de Xalo	A	160,00	0,00	0.-
Ayuntamiento de Xalo	B	414,00	0,00	0.-
Ayuntamiento de Xalo	I	358,64 (m2t)	0,00	0.-
D. Fco. José Oscar Mestre Mengual	II	124,83 (m2t)	0,00	0.-
Dña. Ventura Femenia Fullana	III	90,53 (m2t)	0,00	0.-

Jávea, Diciembre de 2.005

El Arquitecto

Fdo. Vicente Castelló Vallés.