QUATRETONDA
AJUNTAMENT_

C/ Ausiàs March, 5 46837 (València)
Tel. 96 226 45 71
Fax. 96 226 58 03
CIF: P4610600A
registre@quatretonda.org
www.quatretonda.es

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN *"CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ JUAN MAHIQUES CRUCE C/ SANCHIS GUARNER"*

ÍNDICE

DOCUMENTO A. MEMORIA

A) CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN Y PECULIARIDADES.

a) Antecedentes.
b) Objeto y efectos de la reparcelación.
c) Normativa aplicable.

B) DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO REPARCELABLE.

a) Ámbito y linderos.
b) Ordenación urbanística. Superficies, Usos, Edificabilidades y Aprovechamiento.
c) Situación actual de los terrenos.

C) CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

D) CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.

E) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

F) CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS

DOCUMENTO B. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS APORTADAS

DOCUMENTO C. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

DOCUMENTO D. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

CUADROS.

1. Cuadro de Derechos aportados y Aprovechamientos subjetivos.
2. Cuadro de Parcelas Adjudicadas, diferencias de adjudicación y compensación excedente
3. Cuadro de Cuenta de Liquidación Provisional.

ANEXO I. FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS PARCELAS APORTADAS.

ANEXO II. FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS.

PLANOS.

Plano 01 Emplazamiento
Plano 02 Situación.
Plano 03 Planeamiento vigente. Zonas de calificación urbanística. Alturas de la edificación.
Plano 04 Delimitación ámbito de actuación. Unidad de Ejecución
Plano 05 Parcelas Aportadas.
Plano 06 Parcelas Adjudicadas.
Plano 07 Superposición Parcelas Aportadas y Adjudicadas.

DOCUMENTO A. MEMORIA

A) CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN Y PECULIARIDADES.

a) Antecedentes.

El municipio de Quatretonda dispone, como instrumento de planeamiento general, de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal –en adelante NN.SS., que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 22 de abril de 1997 y publicadas en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV) en fecha 7 de agosto de 1997.

Tras muchos años de vigencia de las citadas NN.SS., se está tramitando un nuevo planeamiento general mediante la redacción del Plan General Estructural (PGE) que, tras diversas vicisitudes, se encuentra en estos momentos en fase de evaluación ambiental estratégica y territorial. Asimismo, se ha redactado el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) del municipio, cuya tramitación se iniciará tras la aprobación del PGE.

Sin perjuicio de que se siga avanzando en la tramitación del planeamiento general, existen determinadas necesidades puntuales en el municipio que exigen una actuación inmediata y requieren, por tanto, de una tramitación mucho más ágil que la que presenta el planeamiento general.

Entre dichas necesidades figura la de completar la urbanización de la zona suroeste del casco urbano de Quatretonda para conectar el viario y las redes de servicio ejecutados en el ámbito de la Unidad de Ejecución "*Prolongación de la Calle Juan Mahiques"* con el casco urbano.

La citada Unidad se desarrolló por gestión directa través de un Programa de Actuación Integrada aprobado mediante Acuerdo Plenario de fecha 28 de julio de 2008, (DOCV número 5883, de fecha 31 de octubre de 2008 y BOP de Valencia número 261, de uno de noviembre de 2008), estando en la actualidad ya reparcelada y urbanizada, pendiente de liquidación definitiva.

Con posterioridad, y con el fin de conectar las obras de urbanización ejecutadas en el referido ámbito con el resto del casco urbano, se procedió por el Ayuntamiento a la delimitación de una nueva unidad de ejecución a través de la Modificación Puntual de las NNNSS de Quatretonda *"Conexión Prolongación C/ Juan Mahiques Cruce C/ Sanchis Guarner",* aprobada definitivamente mediante Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Quatretonda de fecha 30 de septiembre de 2022.

La Modificación no altera la ordenación de las NN.SS., manteniendo la misma configuración de las manzanas residenciales y el trazado del viario, así

como los parámetros urbanísticos contenidos en las dos zonas de ordenación que afectan al ámbito de la unidad de ejecución (Ensanche y Almacenes Agrícolas).

Se trata, por consiguiente, de una actuación de culminación del borde del casco urbano sellado, permitiendo su regularización urbanística y la conversión en solares edificables de las fincas afectadas por la misma que, en alguno de los casos, constituyen restos irregulares que aún mantienen su inicial configuración rústica, con vallados y restos ruinosos de antiguas edificaciones.

A continuación, se incorpora la **FICHA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN** de la Modificación Puntual:

CLASIFICACIÓN	**SUELO URBANO ÁREA URBANA PRINCIPAL**
ZONAS DE ORDENANZA	Ensanche de Casco, norma 3.1.1.3 NN.SS.
	Almacenes Agrícolas, norma 3.1.1.4 NN.SS.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE	1.458,71 m²
SUPERFICIE VIARIO	871,49 m²
TOTAL AMBITO	2.330,20 m²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	4.376,13 m2t
APROVECHAMIENTO TIPO	1,865131 m²t/ m²
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	
Dada su situación en el área urbana principal, en una zona urbanizada, la actuación garantizará su conexión con la red viaria existente y los servicios urbanísticos implantados en su entorno inmediato.	

Véase el **Plano 01 de Situación, Plano 02 de Emplazamiento** y el **Plano 04 Delimitación ámbito de actuación. Unidad de Ejecución**

b) <u>Normativa aplicable</u>

En virtud de las competencias en la materia urbanística que ostentan las Comunidades Autónomas, la legislación que regula el desarrollo de la presente reparcelación es la establecida en el **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP),** concretamente, los arts. 85 y siguientes del LIBRO II *Gestión urbanística: Programación y ejecución de las actuaciones urbanísticas,* TÍTULO I *La gestión urbanística*, CAPÍTULO II *Técnicas operativas de gestión de suelo,* Sección II *Reparcelación.*

Asimismo, se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en el **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** y que regulan el contenido básico del derecho de propiedad del suelo y todos los efectos registrales derivados de los procesos de equidistribución, así como las contenidas en el **Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio**, por el que aprueban las normas complementarias a la legislación hipotecaria para la inscripción registral de actos de naturaleza urbanística, y que se aplicarán a efectos de la posterior inscripción de la reparcelación.

b) <u>Objeto y efectos de la reparcelación</u>.

La legislación autonómica vigente hasta la fecha ha venido configurando la reparcelación como un conjunto de operaciones consistentes en agrupar las fincas comprendidas en el área reparcelable para proceder a su nueva división ajustada al planeamiento, adjudicando las nuevas parcelas resultantes a los interesados, que serán los propietarios de las parcelas primitivas.

De conformidad con el **art. 85 TRLOTU,** "*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".

Estas operaciones, primordialmente físicas, cumplen, a su vez, una doble función de naturaleza jurídica y técnica.

Así, como instrumento de justicia distributiva (función jurídica) la reparcelación hace posible aplicar el principio de justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados. Se trata, en definitiva, de evitar que se produzca el enriquecimiento injusto de unos propietarios a costa de otros, evitando la llamada "lotería urbanística".

Por su parte, la función técnica consiste en regularizar físicamente las fincas para conformar superficies edificables y en localizar o situar sobre las mismas el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento.

En base a lo expuesto, se redacta el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "*Conexión Prolongación C/ Juan Mahiques Cruce C/ Sanchis Guarner""* del municipio de Quatretonda y que, de acuerdo con lo dispuesto en el citado art. 85 TRLOTU, tiene por objeto:

- Regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas, acomodándolas al diseño definido en las vigentes NNSS.

- Adjudicar al Ayuntamiento de Quatretonda los terrenos dotacionales, en este caso únicamente constituidos por el tramo viario de nueva apertura, mediante la cesión de los mismos por parte los propietarios afectados.

- Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística.

A su vez, y de acuerdo con lo dispuesto en el **art. 99,1 TRLOTUP,** reparcelación producirá los efectos siguientes:

a) Transmisión, al Ayuntamiento de Quatretonda, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su

incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas.

c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.

d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación.

El contenido documental del presente proyecto de reparcelación se ajusta a lo establecido en el art. 97 TRLOTUP.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación de la reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por el que aprueban las normas complementarias a la legislación hipotecaria para la inscripción registral de actos de naturaleza urbanística.

Dicha firmeza comportará, a su vez, la disponibilidad de los suelos públicos a los efectos de iniciar las obras de urbanización.

B) DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO REPARCELABLE.

a) <u>Ámbito y linderos</u>.

El ámbito reparcelable viene constituido por la Unidad de Ejecución *"Conexión Prolongación C/ Juan Mahiques Cruce C/ Sanchis Guarner",* con una superficie muy reducida, de apenas 2.330,20 m2, afectando únicamente a tres parcelas privadas sitas en las calles Alcalde Juan Mahiques, Juan XXIII y Sanchis Guarner, y cuya conversión en solares edificables exige la apertura y urbanización del tramo viario existente entre las mencionadas calles así como la regularización de linderos para cumplir las condiciones de parcela mínima de las vigentes NN.SS.

La Unidad de Ejecución abarca el interior del área comprendida entre los siguientes **lindes:**

- **Norte**: Suelo Urbano consolidado a lo largo de la calle Joan XXIII.
- **Sur:** Suelo No Urbanizable.
- **Este:** Suelo Urbano consolidado a lo largo de la calle Sanchis Guarner.
- **Oeste:** Suelo Urbano consolidado a lo largo de la prolongación de la calle Alcalde Juan Mahiques.

Véase el **Plano 04 Delimitación ámbito de actuación. Unidad de Ejecución**

b) <u>Ordenación urbanística. Superficies, Usos, Edificabilidades y Aprovechamiento</u>.

Las parcelas están clasificadas en las vigentes NN.SS. como **suelo urbano residencial** y están ubicadas en **tres manzanas** distintas que, a su vez, corresponden a **dos zonas de ordenanza** distintas:

- Ensanche de Casco: manzana 44 -en parte-.
- Almacenes Agrícolas: manzanas 60 -en parte- y 99 -total-.

Véase el **Plano 03 Planeamiento vigente. Zonas de calificación urbanística. Alturas de la edificación.**

Los parámetros urbanísticos de las dos zonas señaladas son prácticamente los mismos en cuanto a usos, tipología, aprovechamiento, alturas y condiciones de parcela mínima, diferenciándose básicamente por ser también compatible el uso de almacén agrícola en primera planta en la zona de Almacenes Agrícolas.

El **Ensanche de Casco** se regula en las Norma 3.1.1.3 de las normas urbanísticas de las NN.SS., con el siguiente detalle:

3.1.1.3.- Zonas de Ensanche del Casco

<u>Usos Permitidos</u>

Además del uso de vivienda, serán permitidos los usos publicos (definidos en 1.4.53) siguientes :

a) Residenciales : Todos
b) Culturales : b1), b2) y b3).
c) Religiosos : Todos
d) Administrativos : Todos
e) Sanitario-Asistenciales : e2), e3), e4), e5) y e6).
f) Enseñanza : f2), f4) y f5)
g) Comerciales : g1), g2), g4) y g5).
h) Recreativos : h3)
i) Deportivos : i2) e i3), incluso gimnasios.
j) Varios : j1).
k) Comunicaciones y Transportes : k1), k2), k3) y k5).

En esta zona se permiten bares con ambiente musical, siempre que quede absolutamente prohibida la coexistencia, en el interior de los locales, de habitaciones de caracter residencial o de viviendas integradas en los mismos, debiendo asegurar el local el debido aislamiento espacial y acústico respecto a las viviendas colindantes.

Se permiten Usos artesanales con las condiciones impuestas en 1.4.52.3), así como Talleres de Reparacion de vehiculos de la categoria Garajes-Aparcamiento II y Garajes-Aparcamientos I. Asimismo se autorizan Talleres de reparación de vehículos I, definidos en 1.4.52.2).

Tipologia de la Edificación

La tipologia de la edificación será residencial cerrada en manzana densa, o con patio de manzana, unifamiliar o colectiva.

Parcela Mínima

La parcela edificable tendrá una superficie mínima de 60 m2. y para que sea edificable deberá cumplir, además de las condiciones señaladas en el artículo 41 del Reglamento de Gestión, el que tenga una longitud de fachada igual o superior a 6 metros, tenga forma regular de manera que no formen las medianeras un ángulo inferior a 70 grados con la linea de fachada. Esta regla no será aplicable a los solares procedentes de derribo que se reedifiquen con el mismo número de viviendas anteriores.

Distancias Mínimas y Ocupación

Se permite la edificacion con medianeras comunes y a linde de la alineacion oficial. Los arranques de los vuelos y huecos en patios, se situaran a una distancia minima de los predios colindantes de 80 cm. si estan en el mismo plano o paralelo, y de 3 mts. si estan enfrentados o en oblicuidad. En vias públicas, los arranques de vuelos y huecos se situarán a una distancia de 60 cm. respecto al plano divisor de las propiedades.

La ocupación permitida es del 100% en planta baja. En plantas superiores se establece como profundidad máxima edificable la de 20 metros en manzanas de hasta 50 metros de profundidad, y de 25 metros en manzanas de profundidad superior a 50 metros, sin ningún tipo de voladizos sobre los patios colectivos inferiores. No se sobrepasará en ningun caso el aprovechamiento asignado y las limitaciones que impongan además los tipos de edificación permitidos definidos en estas Normas.

Fachadas y Vuelos

Los vuelos sobre la via pública no sobrepasarán en ningún caso el 10% del ancho de la calle. En cualquier caso prevalecerá sobre lo anterior el que el vuelo sea inferior al 80% del ancho de la acera sin sobrepasar en ningun caso el tope de 1,00 mts.

Se permitirán los miradores siempre y cuando su longitud no supere el 50% de la longitud de fachada, el ancho de la calle supere los seis metros y con las limitaciones que se especifican, debiendo guardar, en cualquier caso, armonia estética con respecto a las edificaciones preexistentes. No se permitirán miradores en las cambras y en cualquier caso la anchura máxima del voladizo será de un metro.

La disposición de huecos será acorde con los huecos dominantes en la zona, y la relación del macizo y conjunto de huecos será igual o similar a los dominantes en la calle.

Alturas

Las alturas permitidas en cada caso son las especificadas en el correspondiente Plano de Ordenación, autorizándose sótanos y semisótanos de acuerdo con las Normas 1.4.44 y 1.4.46.

Por encima de la altura máxima permitida en cada supuesto, sólo se permitirá cuartos de máquinas de ascensores, remates de cajas de escalera, depósitos de agua y edificaciones o cobertizos complementarios de las viviendas destinadas exclusivamente a la guarda o almacenamiento de enseres. En este último caso no se superará el treinta por ciento de la superficie en planta del edificio, retranqueándose de la línea de fachada un mínimo de cuatro metros. Se permitirá igualmente cualquier elemento de aprovechamiento de energia solar.

Aprovechamiento

Para cada manzana que resulta numerada en el plano de alineaciones, viene fijado su aprovechamiento en el Anejo a la Memoria.

Tolerancia en Alturas

Por debajo del máximo número de alturas permitido, se autorizará la ejecución de al menos una altura, debiendo en todo caso cumplir las condiciones de medianerias en paramentos vistos especificada en la Norma 1.4.28.

Patios de Manzana

En los patios de manzana no se permite ningún tipo de edificación ni el tapiado en toda la superficie de los mismos. Todas las escaleras de acceso a las viviendas comunicarán con los respectivos patios de manzana. De acuerdo con la Norma 1.4.36.1. se considerarán únicamente los grafiados.

Propiedad mancomunada o Proindiviso

Podrán mancomunarse patios y espacios libres interiores de manzana, calles interiores o aparcamientos, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura notarial, registrada en el Registro de la Propiedad, tras haber sido aprobada la propuesta de mancomunidad por el correspondiente órgano de gobierno de la Corporación.

Y la **zona de Almacenes Agrícolas** se regula la Norma 3.1.1.4 de las normas urbanísticas de las NN.SS., con el siguiente detalle:

3.1.1.4.- Zona Almacenes Agrícolas

Además del uso de vivienda serán permitidos los mismos usos que para la zona de ensanche del casco, aunque en este caso se valora el aspecto importante y necesario para el municipio de los almacenes agrícolas que ocupan las parcelas en su primera planta.

Aunque se permiten bares con ambiente musical, queda absolutamente prohibida la coexistencia, en el interior de los locales, de habitaciones de caracter residencial o de viviendas integradas en los mismos, debiendo asegurar el local el debido aislamiento espacial y acústico respecto a las viviendas colindantes.

Se permiten los usos artesanales definidos en 1.4.52.3), así como los Talleres de Reparacion de vehiculos de la categoria Garajes-Aparcamiento II definidos en 1.4.52.2).

Tipologia de la Edificación

La tipologia de la edificación será en manzana cerrada densa, para uso residencial de vivienda incluso en planta tercera.

Parcela Mínima

La parcela edificable tendrá una superficie mínima de 60 m2. y para que sea edificable deberá cumplir, además de las condiciones señaladas en el artículo 41 del Reglamento de Gestión, el que tenga una longitud de fachada igual o superior a 6 metros, tenga forma regular de manera que no formen las medianeras un ángulo inferior a 70 grados con la linea de fachada.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
22 ABR. 1997
DE LA COMISION TERRITORIAL

Distancias Mínimas y Ocupación

Se permite la edificacion con medianeras comunes y a linde de la alineacion oficial. Los arranques de los vuelos y huecos en patios, se situaran a una distancia minima de los predios colindantes de 80 cm. si estan en el mismo plano o paralelo, y de 3 mts. si estan enfrentados o en oblicuidad. En vias públicas, los arranques de vuelos y huecos se situarán a una distancia de 60 cm. respecto al plano divisor de las propiedades.

La ocupación permitida es del 100% en planta baja, siendo en las plantas superiores igual que la mayor de las edificaciones colindantes o de la edificacion más proxima de la misma alineacion, sin sobrepasar en ningun caso el aprovechamiento asignado y con las limitaciones que impongan además los tipos de edificación permitidos definidos en estas Normas.

Fachadas y Vuelos

Los vuelos sobre la via pública no sobrepasarán en ningún caso el 10% del ancho de la calle. En cualquier caso prevalecerá sobre lo anterior el que el vuelo sea inferior al 80% del ancho de la acera sin sobrepasar en ningun caso el tope de 1,00 mts.

Se permitirán los miradores siempre y cuando su longitud no supere el 50% de la longitud de fachada, el ancho de la calle supere los seis metros y con las limitaciones que se especifican, debiendo guardar, en cualquier caso, armonia estética con respecto a las edificaciones preexistentes. No se permitirán miradores en las cambras y en cualquier caso la anchura máxima del voladizo será de un metro.

La disposición de huecos será acorde con los huecos dominantes en la zona, y la relación del macizo y conjunto de huecos será igual o similar a los dominantes en la calle.

Alturas

Las alturas permitidas en cada caso son las especificadas en el correspondiente Plano de Ordenación, autorizándose sótanos y semisótanos de acuerdo con las Normas 1.4.44 y 1.4.46.

Por encima de la altura máxima permitida en cada supuesto, sólo se permitirá cuartos de máquinas de ascensores, remates de cajas de escalera, depósitos de agua y edificaciones o cobertizos complementarios de las viviendas destinadas exclusivamente a la guarda o almacenamiento de enseres. En este último caso no se superará el treinta por ciento de la superficie en planta del edificio, retranqueándose de la línea de fachada un mínimo de cuatro metros. Se permitirá igualmente cualquier elemento de aprovechamiento de energia solar.

Aprovechamiento

Para cada manzana que resulta numerada en el plano de alineaciones, viene fijado su aprovechamiento en el Anejo a la Memoria.

22 ABR. 1997

Tolerancia en Alturas

Por debajo del máximo número de alturas permitido, se autorizará la ejecución de al menos una altura, debiendo en todo caso cumplir las condiciones de medianerias en paramentos vistos especificada en la Norma 1.4.28.

Propiedad mancomunada o Proindiviso

Podrán mancomunarse patios y espacios libres interiores de manzana, calles interiores o aparcamientos, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura notarial, registrada en el Registro de la Propiedad, tras haber sido aprobada la propuesta de mancomunidad por el correspondiente órgano de gobierno de la Corporación.

Atendiendo a los usos y parámetros urbanísticos de las indicadas zonas de ordenación, resulta el siguiente **cuadro de superficies y aprovechamientos**:

SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE	Manzana 60 561,37 m2 Manzana 99 610,80 m2 Manzana 44 286,54 m2 Total 1.458,71 m²
SUPERFICIE VIARIO	871,49 m²
TOTAL AMBITO	2.330,20 m²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	4.376,13 m2t
APROVECHAMIENTO TIPO	1,865131 m²t/ m²

De conformidad con el **art. 82, 1, c) TRLOTUP**, relativo al *aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento,* en las operaciones realizas en el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, corresponde a la Administración un **porcentaje de aprovechamiento del 5 por ciento** del aprovechamiento tipo en concepto de excedente de aprovechamiento.

.

En consecuencia, corresponde a los propietarios afectados la materialización de 4.157,32 m2t, y al Ayuntamiento de Quatretonda, los restantes 218,81 m2t.

El suelo correspondiente a dicho excedente debe adjudicarse libre de cargas de urbanización, asumiendo los propietarios dichas cargas, de conformidad con lo dispuesto en el **art.18, 1, b) del TRLSRU 7/2015**, que incluye, entre los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, el de "*entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo,* ***el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media*** *ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística."*

No obstante, dado el reducido ámbito de la actuación y para evitar la fragmentación de la superficie edificable resultante, la totalidad de la referida superficie se adjudica a los propietarios afectados, sustituyéndose los derechos de adjudicación correspondientes al Ayuntamiento en concepto de excedente de aprovechamiento por una compensación económica que figura, como saldo a acreedor a su favor, en la Cuenta de Liquidación Provisional.

. Véase **Cuadro 2 de Parcelas Adjudicadas, diferencias de adjudicación y compensación excedente**

c) Situación actual de los terrenos.

Tal como se aprecia en la fotografía que se incorpora a continuación, los suelos afectados se encuentran en su inicial configuración rústica, con vallados y restos ruinosos de antiguas edificaciones:

No hay, por tanto, en el ámbito de la actuación ningún elemento indemnizable, ni tampoco cultivos o arbolado en explotación.

C) CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

De conformidad con lo dispuesto en el **Art. 87 TRLOTUP,** relativo a los derechos de las partes afectadas por la reparcelación, "*las personas propietarias tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria."*

Por tanto, para definir y cuantificar el derecho de los afectados se parte de la superficie de las fincas originarias, que queda reflejada en el **Plano nº 05 Parcelas Aportadas.**

Asimismo, dicho resultado se refleja en **el Cuadro 1 de Derechos Aportados y Aprovechamientos subjetivos**, en el que figuran las superficies individuales de cada parcela aportada, su porcentaje en el reparto del aprovechamiento total de la Unidad y los respectivos aprovechamientos subjetivos o susceptibles de apropiación.

D) CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.

Las parcelas adjudicadas se valoran con arreglo a la edificabilidad real permitida por el planeamiento.

Al ser común en todo el ámbito el uso y tipología edificatoria, resulta innecesaria la aplicación coeficientes correctores de dicha edificabilidad.

La valoración económica de la edificabilidad, a los efectos de calcular las diferencias de adjudicación que puedan producirse, se ha efectuado con arreglo a la legislación estatal de suelo, a la que expresamente se remite el art. 89,3 TRLOTUP, relativo a la valoración de bienes y derechos afectados por la reparcelación.

En concreto, resulta de aplicación el **art. 40 del TRELSRU 7/2015**, relativo a la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas y que dispone que el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, debiendo descontarse, a efectos de compensación de diferencias de adjudicación, los gastos de urbanización correspondientes.

Según información obtenida en agencias de propiedad inmobiliaria que operan en la zona, el precio del solar residencial ya urbanizado en el municipio de Quatretonda, de la misma o similar tipología de casco-ensanche, oscila entre los 170 €/m2 y 220 €/m2.

Por lo que, a efectos de valoración, se aplica el valor promedio de **195 €/m2 suelo neto urbanizado,** del que resultan los siguientes valores:

- Valor m2 neto urbanizado (284.448,45 €/1.458,71 m2)= **195,00 €/m2**

- Valor m2 techo urbanizado (284.448,45 €/4.376,13 m2t)= **65,00 €/m2t**

Para la compensación de las diferencias de adjudicación entre propietarios, hay que **descontar los costes de urbanización y gestión (Sin IVA)**, que según se especifica en el apartado de esta Memoria, suponen una repercusión de 36,64 €/m2t y 109,92 €/m^2 neto:

- Valor m2 neto sin urbanizar= 195,00 – 109,92 = **85,08 €/m2 suelo neto sin urbanizar**

- Valor m2 techo sin urbanizar= 65,00 – 36,64 = **28,36 €/m2t urbanizar**

Para la **indemnización compensatoria del excedente municipal,** no se deducen los referidos costes en aplicación del **art.18, 1, b) del TRLSRU 7/2015**, por lo que se calculará a razón de 65,00 €/m2.

E) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Dada la reducida superficie del ámbito reparcelable y la inexistencia de edificaciones a conservar en el mismo, en la reparcelación actual se aplican los siguientes criterios de adjudicación:

a) Proporcionalidad a la superficie.

De conformidad con lo dispuesto en el **art. 87 TRLOTUP,** las personas propietarias tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la **proporcionalidad** entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria.

Véase el **Cuadro 1 de Derechos Aportados y Aprovechamientos Subjetivos**, en el que se indica el aprovechamiento que, en principio, le corresponde a cada titular en función de su respectiva aportación.

No obstante, y tal como se ha indicado anteriormente, dado el reducido ámbito de la actuación y para evitar la fragmentación de la superficie edificable resultante, la totalidad de la referida superficie se adjudica a los propietarios afectados, **sustituyéndose los derechos de adjudicación correspondientes al Ayuntamiento en concepto de excedente** de aprovechamiento por una

compensación económica que figura, como saldo a acreedor, en la Cuenta de Liquidación Provisional y que se reparte entre los propietarios afectados.

. Véase **Cuadro 2 de Parcelas Adjudicadas, diferencias de adjudicación y compensación excedente**

b) Adjudicación con terrenos de la antigua propiedad o proximidad.

De conformidad con lo dispuesto en el **Art. 90, 2, a) y b) TRLOTUP, l**a 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.

Asimismo, se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

En este caso, todas las fincas adjudicadas se ubican superpuestas a las parcelas de procedencia.

Véase el **Plano 06 de Parcelas Adjudicadas** y el **Plano 07 de Superposición Parcelas Aportadas y Adjudicadas.**

c) Parcela mínima y configuración adecuada:

Siendo uno de los objetivos de la reparcelación la regularización de configuración y linderos de las fincas de origen para adecuarlas al planeamiento de aplicación, todas las parcelas adjudicadas cumplen los parámetros definitorios de la parcela mínima edificable y las características urbanísticas adecuadas para su edificación.

.

F) CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS

De conformidad con lo dispuesto en el **art. 150 TRLOTUP,** relativo a las cargas de urbanización del programa de actuación integrada, las cargas fijas a repercutir a los propietarios afectados son las siguientes:

a) Las **obras de urbanización** necesarias para la conversión de las parcelas en solares edificables y que aparecen enunciadas en el **art. 116 del TRLOTUP:**

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
3º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración

de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.
4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
5.º Red de alumbrado público.
6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Conforme al **Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución *"Conexión Prolongación C/ Juan Mahiques Cruce C/ Sanchis Guarner"*** integrante de la Alternativa Técnica del programa de actuación Integrada del referido ámbito, el presupuesto general de las obras de urbanización asciende a la cantidad de **CIENTO TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS con OCHENTA CÉNTIMOS (131.265,80 €), IVA INCLUIDO**, con el siguiente desglose:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Urbanización Conexión Alcalde Juan Mahiques

CAPITULO	RESUMEN		EUROS	%
1	Acondicionamiento del terreno		5.625,97	6,17
2	Firmes y pavimentos urbanos		30.855,20	33,85
3	Instalaciones		51.928,28	56,96
4	Equipamiento urbano		228,68	0,25
5	Gestión de residuos		975,00	1,07
6	Seguridad y salud		950,00	1,04
7	Control de calidad		600,00	0,66
		TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**91.163,13**	
	13,00% Gastos generales	11.851,21		
	6,00% Beneficio industrial	5.469,79		
		SUMA DE G.G. y B.I.	17.321,00	
	21,00% I.V.A.		22.781,67	
		TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	**131.265,80**	
		TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	**131.265,80**	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de CIENTO TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS con OCHENTA CÉNTIMOS

Dichos costes son estimativos, a resultas del precio de adjudicación de las obras y de los imprevistos que puedan surgir durante su ejecución, así como de la alteración de los precios de materiales, mano de obra, impuestos... que se puedan producir en el transcurso de dichas obras, variaciones todas ellas que se reflejarán en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

No obstante, los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufraguen para extensiones de las redes de suministro, a cargo de las compañías suministradoras que prestan el servicio, excepto la parte correspondiente a las conexiones propias de la actuación, de conformidad con el **art. 18, 1, c) TRLURU 7/2015.**

Asimismo, deben sufragar los propietarios las **obras de conexión e integración adecuada** de la urbanización con la red viaria y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

En este caso, se repercute a la Unidad de Ejecución, como coste de conexión, el coste proporcional del **Centro de Transformación ejecutado en el ámbito de la Unidad colindante "*Prolongación de la Calle Juan Mahiques*"** y que va a prestar también servicio al ámbito actual. El importe del coste repercutido ascienda a 7.140,73 €, IVA incluido.

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

-	Modificación Puntual - Documento Inicial Estratégico:	7.500 € (más IVA).
-	Proyecto de Urbanización:	7.000 € (más IVA)
-	Separata de Instalación Eléctrica:	3.000 € (más IVA)
-	Proyecto de Reparcelación:	4.500 € (más IVA)
-	Programa de Actuación Integrada:	3.000 € (más IVA)
-	Dirección de Obra (3% PEM):	2.735 € (más IVA)
	Total	**27.735 € (más IVA)**

c) Los **gastos de gestión**, relativos a los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a Notaría, Registro Propiedad, publicación y demás gastos imprescindibles de la tramitación: se calcula, de forma estimado, un porcentaje del 20 % del presupuesto de ejecución material de la obra de urbanización (91.163,13 €), lo que supone un importe de **18.232,62 € (más IVA).**

d) El **beneficio empresarial** del agente urbanizador. En este caso, al tratarse de una actuación por gestión directa municipal, no se aplica ningún beneficio.

Tampoco hay cargas variables, de las previstas en el apartado 2º del citado art. 150 TRLOTUP, que deban ser repercutidas a los propietarios.

e) Compensaciones económicas por diferencias de adjudicación: para la valoración de las diferencias de adjudicación que se producen entre los propietarios por la adjudicación de las parcelas se aplica el valor de 28,36 €/m2t calculado en el epígrafe D) de la Memoria.

Y para la compensación del excedente de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se aplica un valor de 65,00 €/m2t (art.18, 1, b) del TRLSRU 7/2015).

En consecuencia, y sin perjuicio de las diferencias de adjudicación, el presupuesto global de gastos que deben sufragar los propietarios asciende a la cantidad de **CIENTO SESENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS (160.353,17 €)**, IVA no incluido:

CONCEPTO	**B.I.**	**IVA 21 %**	**TOTAL**
Obras urbanización	108.484,13	22.781,67	131.265,80
Obras conexión (CT)	5.901,42	1.239,30	7.140,72
Honorarios redacción + Dirección Obra	27.735,00	5.824,35	33.559,35
Gastos de gestión	18.232,62	3.828,85	22.061,47
TOTALES	**160.353,17**	**33.674,17**	**194.027,34**

Lo que supone la siguiente repercusión (sin IVA):

Repercusión costes por cada metro cuadrado de techo (4.376,13 m2t)	36,64 €/m2t
Repercusión costes por cada metro cuadrado neto edificable (1.458,71 m2)	109,92 €/m^2 neto
Repercusión costes por cada metro cuadrado bruto (2.330,20 m^2)	68,82 €/m^2 bruto

Los costes de la actuación se retribuirán en metálico, mediante la liquidación de cuotas de urbanización al haber optado el Ayuntamiento por dicha modalidad de pago al tratarse de un programa a desarrollar por gestión directa, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el **art. 149,4 TRLOTUP:** *En la gestión directa, la administración actuante determinará en la aprobación del programa de actuación si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos.*

.

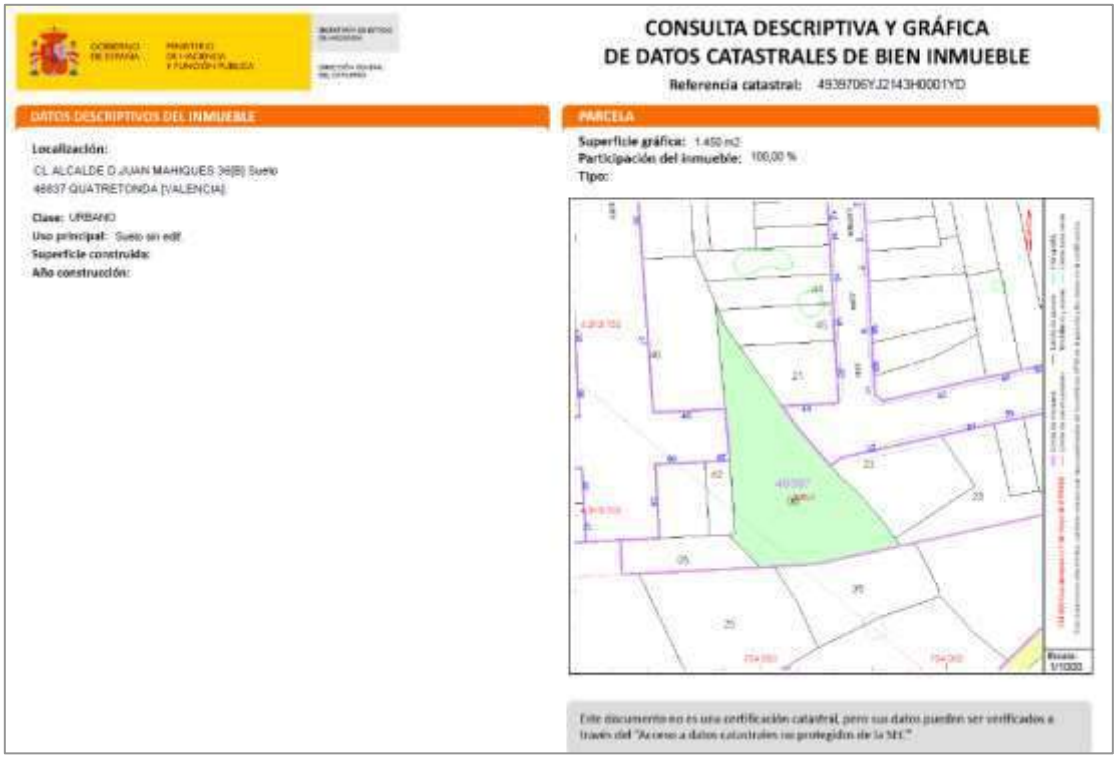
DOCUMENTO B. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS APORTADAS

La afecta únicamente a tres **(3) parcelas catastrales** ubicadas en las calles Alcalde Juan Mahiques, Juan XXIII y Sanchis Guarner, cuya conversión en solares edificables exige la apertura y urbanización del tramo viario existente entre las calles Juan Mahiques y Luis Sanchis Guarner, así como la regularización de linderos para cumplir las condiciones de parcela mínima de las vigentes NN.SS.

Véase el **Plano 05 Parcelas aportadas**, en el que aparecen delimitadas las referidas parcelas. Véase también el **Cuadro 1 de Derechos Aportados y Aprovechamiento Subjetivos.**

Los titulares de los terrenos incluidos en la unidad reparcelable aparecen relacionados en el **ANEXO I** que contiene las fichas individuales de los derechos aportados y en las que se hace constar la descripción de las fincas, superficie afectada, propietario, título de propiedad y datos registrales.

A continuación se incorporan también las **fichas catastrales** de las tres **(3)** parcelas afectadas, que salvo la primera de ellas, aparecen erróneamente alineadas con el viario de nueva apertura, el cual, aunque está ya abierto a partir de la confluencia con la C/ Sanchis Garner, se halla todavía pendiente de cesión al Ayuntamiento y de urbanización, como se puede apreciar en la fotografía anteriormente incorporada, siendo precisamente dicha circunstancia la que motiva la presente Modificación para posibilitar la obtención y urbanización de los suelos afectados por la apertura de dicho tramo viario:



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4939706YJ2143H0001YD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ALCALDE D JUAN MAHIQUES 36[B] Suelo
46837 QUATRETONDA [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.450 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4939721YJ2143H0001KD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL JOAN XXIII 20 Suelo PARCELA A
46837 QUATRETONDA [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 341 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4939722YJ2153G0001RI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL JOAN XXIII 22 Suelo
46837 QUATRETONDA [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 577 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Las **superficies** afectadas son las siguientes:

	Referencia Catastral	**Dirección**	**Superficie catastral (m^2)**	**Superficie real afectada (m^2)**
1	49397**06**YJ2143H0001YD	C/ Alc. Juan Mahiques, 36.	1.450	1.169,63
2	49397**21**YJ2143H0001KD	C/ Juan XXIII, 20.	341	340,21 (*)
3	49397**22**YJ2153G0001RI	C/ Juan XXIII, 22.	577	820,36 (*)
TOTAL			**2.368**	**2.330,20**

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

(*) Las parcelas ya aparecen regularizadas en la cartografía catastral, si bien el ámbito vial está pendiente de cesión. Los datos de la superficie real afectada han sido obtenidos mediante medición real.

DOCUMENTO C. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Con arreglo a los criterios de adjudicación contenidos en el apartado E de la Memoria, se adjudica la totalidad de la superficie edificable a los propietarios afectados en la forma prevista en el **Plano 07 de Parcelas Adjudicadas**.

Véase, también el **Cuadro 2 de Parcelas Adjudicadas y diferencias de adjudicación** en el que figura el aprovechamiento correspondiente a cada parcela aportada.

La descripción de las parcelas adjudicadas, con designación de los titulares adjudicatarios, figura en el **ANEXO II.**

Tal como se ha indicado anteriormente, dado el reducido ámbito de la actuación y para evitar la fragmentación de la superficie edificable resultante, la totalidad de la referida superficie se adjudica a los propietarios afectados, sustituyéndose los derechos de adjudicación correspondientes al Ayuntamiento en concepto de excedente de aprovechamiento por una compensación económica que figura, como saldo a acreedor, en la Cuenta de Liquidación Provisional.

Por último, indicar que las fincas adjudicadas se subrogan con plena eficacia real en las antiguas titularidades, quedando perfectamente establecida la correspondencia entre unas y otras, y estando dicha subrogación exenta del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como no sujeta el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, todo ello de conformidad con el art. 23,7 TRLSRU 7/2015, que textualmente establece:

7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

DOCUMENTO D. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La cuenta de liquidación tiene por objeto restablecer el equilibrio económico entre los propietarios afectados por la reparcelación y distribuir entre éstos los gastos de urbanización y cargas urbanísticas en función del aprovechamiento objetivo de las parcelas adjudicadas.

Con arreglo a lo establecido en el art. **96 TRLOTUP**, la cuenta de liquidación provisional establece, respecto a cada persona propietaria, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar estas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización.

Los costes de la actuación se retribuirán en metálico, mediante la liquidación de cuotas de urbanización.

A quien resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la propiedad la reparcelación, respondiendo el agente urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente.

Se adjunta **Cuadro 3 de Cuenta de Liquidación Provisional**, que recoge los conceptos e importes contemplados en el Epígrafe F de la Memoria y que son los siguientes:

A) Costes de Urbanización y de conexión
B) Redacción de proyectos y Dirección de Obra
C) Gastos de Gestión
D) Diferencias de adjudicación.

De conformidad con el **art**. **160 TRLOTUP,** una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las parcelas quedarán afectadas por el importe cautelar estipulado en la Cuenta de Liquidación Provisional, con carácter de garantía real a hacer constar en el Registro de la Propiedad

CUOTAS DE URBANIZACIÓN:

Las cargas de la actuación se repercutirán de la siguiente forma:

a) Compensaciones monetarias por diferencias de adjudicación:

Las compensaciones económicas derivadas de las diferencias de adjudicación que se establecen en el Cuadro de la Cuenta de Liquidación Provisional se abonarán a través de la **CUOTA 0,** que se pondrá al cobro tras la aprobación definitiva de la reparcelación. A dichas compensaciones monetarias se les deberá

aplicar el Impuesto que le sea de aplicación según la normativa vigente en el momento de su puesta al cobro.

b) Gastos de redacción de proyectos y de gestión:

Los gastos de redacción de proyectos y gastos de gestión que se devenguen con anterioridad al inicio de las obras de urbanización (notas simples y certificación registrales, edictos, publicaciones, etc.) se repercutirán en la **CUOTA 1.**

c) Resto de Cargas de Urbanización.

Los restantes gastos, así como los costes de urbanización y de dirección de obra se irán repercutiendo a medida que se vayan devengando y girando las correspondientes certificaciones parciales de obra, pudiendo acumularse varias de ellas si fueran de reducido importe.

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

Quatretonda, abril 2023.

Equipo redactor:

09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)

Firmado digitalmente por 09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:46030 /Hoja:V-112884 / Tomo:8423 /Folio:21 /Fecha:26/09/2008 / Inscripción:2, serialNumber=IDCES-09719816Q, givenName=EDUARDO, sn=ROBLES SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264), 2.5.4.97=VATES-B97724264, o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:04:39 +02'00'

Eduardo Robles Sánchez.
Arquitecto.

41443385F MARIA CARMEN DE JUAN (R: B97511307)

Firmado digitalmente por 41443385F MARIA CARMEN DE JUAN (R: B97511307)
Fecha: 2023.05.09 11:43:04 +02'00'

DE JUAN & OLAVARRIETA SL
Carmen de Juan Puig
Carmen Olavarrieta Jurado.
Abogadas

CUADROS DE LA REPARCELACIÓN

CUADRO 1. DERECHOS APORTADOS Y APROVECHAMIENTOS SUBJETIVOS

Nº PARCELA APORTADA	PROPIETARIO	SUP. APORTADA (M2)	PORCENTAJE REPARTO APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (M2T)	REPARTO EXCEDENTE (M2T)	EDIFICABILDAD TOTAL ADJUDICABLE (M2T)
A	PURIFICACION VIDAL ARANDA	820,36	35,2056	1463,61	77,03	1540,64
B	HEREDEROS DE ADELA PRATS BENAVENT	1169,63	50,1944	2086,74	109,83	2196,57
C	ANTONIO ASUNCION PRATS	340,21	14,6000	606,97		
	AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA			218,81	31,95	250,76
TOTAL		**2330,2**	**100,0000**	**4376,13**	**218,81**	**4376,13**

CUADRO 2. PARCELAS ADJUDICADAS, DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN Y COMPENSACIÓN EXCEDENTE

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (M2T)	REPARTO EXCEDENTE (M2T)	EDIFICABILDAD TOTAL ADJUDICABLE (D+E)	PARCELA ADJUDICADA	SUPERFICIE ADJUDICADA	EDIFICABILIDAD AJUDICADA	PORCENTAJE REPARTO COSTES	DIF.ADJUDICACION PROPIETARIOS	A COMPENSAR POR EXCEDENTE
A	PURIFICACION VIDAL ARANDA	820,36	1463,61	77,03	1540,64	1	561,37	1684,11	38,48	143,47	77,03
B	HEREDEROS DE ADELA PRATS BENAVENT	1169,63	2086,74	109,83	2196,57	2a	610,8	1832,40	41,87	-66,99	109,83
						2b	99,06	297,18	6,79	0,00	
C	ANTONIO ASUNCION PRATS	340,21	606,97	31,95	638,91	3	187,48	562,44	12,85	-76,47	31,95
	AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA		218,81				0	0,00			218,81
TOTAL		**2330,2**	**4376,13**	**218,81**	**4376,13**		**1458,71**	**4376,13**	**100,00**	**0,00**	**218,81**

CUADRO 3. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PARCELA ADJUDICADA	PARCELA ADJUDCIADA	PROPIETARIO	SUPERFICIE ADJUDICADA	EDIFICABILIDAD AJUDICADA	DIFERENCIA DE ADJUDICACION	COMPENSACIÓN DIF. ADJUDICACIÓN (28,36 €/M2T)	REPARTO EXCEDENTE (M2T)	COMPENSACIÓN EXCEDENTE (65 €/M2T)	PORCENTAJE REPARTO COSTES	COSTES URBANIZACIÓN + CONEXIÓN C.T.	PROYECTOS + DIRECCIÓN OBRA	GASTOS GESTIÓN	SUMA COSTES (SIN IVA)	IVA (21 %)	SALDO TOTAL PROVISIONAL
1	**1**	PURIFICACION VIDAL ARANDA	561,37	1684,11	143,47	4068,74	77,03	5007,16	38,48	44020,14	10673,54	7016,64	61710,32	12959,17	83745,39
2A	**2a**	HEREDEROS ADELA PRATS BENAVENT	610,8	1832,40	-66,99	-1899,88	109,83	7138,97	41,87	47896,22	11613,37	7634,47	67144,06	14100,25	86483,42
2B	**2b**	HEREDEROS ADELA PRATS BENAVENT	99,06	297,18	0,00	0,00			6,79	7767,84	1883,46	1238,16	10889,47	2286,79	13176,26
3	**3**	ANTONIO ASUNCION PRATS	187,48	562,44	-76,47	-2168,81	31,95	2076,51	12,85	14701,35	3564,63	2343,34	20609,31	4327,96	24844,97
		AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA		0,00		0,00		14222,65							-14222,65
TOTAL			**1458,71**	**4376,13**	**0,00**	**0,00**	**218,81**		**100,00**	**114385,55**	**27735,00**	**18232,62**	**160353,17**	**33674,17**	**194027,34**

ANEXO I

FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS PARCELAS APORTADAS

PARCELA APORTADA A

DESCRIPCIÓN

URBANA: solar, en calle Joan XXIII nº 22 de Quatretonda. Superficie de terreno seiscientos cuarenta y siete metros cuadrados.
Linderos: derecha entrando, Antonio Asunción Prats; izquierda, Josefa Benavant Aranda; y espaldas, VA-2 carrer 2, 21.

Datos registrales:
Pendiente de inscripción

Referencia Catastral: 4939722YJ2153G0001RI

TITULARES

ACTUALES:

Dª PURIFICACIÓN VIDAL ARANDA, con DNI nº 20.363.722-M, y domicilio en C/Les Eres, núm. 32 de Quatretonda, en cuanto a la totalidad en pleno dominio.

TITULO QUE DA DERECHO A LA ADJUDICACIÓN

Adquirida por Disolución de Comunidad en virtud de escritura pública con nº de protocolo nº848, ante el Notario D. Fernando Sempere Montés, en Beniganim en fecha 8 de octubre de 2002.

DERECHOS Y CARGAS

No consta

MEDICIÓN REAL SOBRE EL TERRENO

La superficie real afectada por la reparcelación es de **820,36 m².**

PARCELA APORTADA B

DESCRIPCION REGISTRAL

RÚSTICA (hoy suelo urbano), en partida Caseta de la Era o Puchol de Quatretonda. Superficie terreno de dieciocho áreas, nueve centiáreas, cuatro mil setecientos centímetros cuadrados.
Linderos: Norte, parcela catastral 4939720YJ2143H; Sur, parcela catastral 46106ª02600035; Este, parcela catastral 4939720YJ2143H, 4939721YJ2143H y 4939722YJ2153G; y Oste, parcela segregada.

Datos de inscripción:

Registro de la Propiedad de Albaida

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
160	8	4	868	2ª

Referencia Catastral: 4939706YJ2143H0001YD

TITULAR

REGISTRAL:

Dª ADELA PRATS BENAVENT, en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter privativo.

ACTUALES:

En virtud de testamento otorgado por Dª Adela Prat Benavent, en Carcaixent, en fecha 26 de septiembre de 2012 ante el Notario Dª. Elia Giner Barceló, fallecida según certificado de defunción en fecha 16 de agosto de 2013, sus herederos son, por cuotas indivisas:

- su hija Dª Desamparados Prats Oltra (1/3)
- su hija Josefa-Inés Prats Oltra (1/3)
- su nieto José Vicente Pérez Oltra (1/6)
- su nieto David Partal Oltra (1/6)

Herencia pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

TITULO QUE DA DERECHO A LA ADJUDICACIÓN

Adquirida por DONACIÓN en virtud de escritura pública, ante el Notario D. Francisco Artero García, en la Ollería en fecha 15 de enero de 1977.

DERECHOS Y CARGAS Expedida certificación de cargas conforme a lo dispuesto en la LEC y el RH en procedimiento ejecutoria nº 382/2010 por mandamiento del Juzgado de lo Penal nº 16 de Valencia, de fecha 21/06/2010.
MEDICIÓN REAL SOBRE EL TERRENO La superficie real afectada por la reparcelación es de **1.169,63 m²,** quedando un resto de 639,84 m2, produciéndose la segregación por el linde norte de la matriz.

PARCELA APORTADA C

DESCRIPCION REGISTRAL

URBANA: solar, en calle Joan XXIII nº 16 de Catretonda. Superficie de terreno trescientos cuarenta y dos metros cuadrados.
Lineros: Frente, su situación; Derecha, resto de finca matriz de donde se segrega que se adjudicará a M. Benavent Gallego; Izquierda, calle en proyecto; y Fondo, Adela Prats Benavent.

Datos de inscripción:

Registro de la Propiedad de Albaida.

Tomo	**Libro**	**Folio**	**Finca**	**Inscripción**
913	48	31	5061	1ª.

Referencia Catastral: 4939721YJ2143H0001KD

TITULARES

D. ANTONIO ASUNCIÓN PRATS, en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO QUE DA DERECHO A LA ADJUDICACIÓN

Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura pública, ante el Notario D. Fernando Sempere Montes, en Beniganim a 3 de junio de 2003.

DERECHOS Y CARGAS

Afección por autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, según nota al margen de la Inscripación/Anotación 1 de fecha 18/07/2003.

MEDICIÓN REAL SOBRE EL TERRENO

La superficie real afectada por la reparcelación es de **340,21 m².**

ANEXO II

FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS

PARCELA ADJUDICADA	**1**
PARTICIPACIÓN SOBRE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)	**38,4 %**

DATOS PERSONALES DEL/LOS ADJUDICATARIO/S DE LA PARCELA

ADJUDICATARIO/S:

- Dª. Purificación Vidal Aranda.

DATOS DE LA PARCELA RESULTANTE

IDENTIFICACIÓN FÍSICA

- **Descripción:** Parcela edificable de uso almacenes agrícolas
- **Situación:** Municipio: Cuatretonda,
- **Superficie (m^2s)**: 561,37 m2
- **Superficie máxima edificable (m^2t):** 1684,11 m2t
- **Linderos: Norte:** Calle Sanchis Guarner; **Sur:** suelo no urbanizable; **Este:** parcela 4939723; **Oeste:** prolongación Calle Joan XXIII.

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA

- **Título:** Acto o negocio jurídico: Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Conexión Prolongación C/Juan Mahiques Cruce C/ Sanchís Guarner"; Otorgante/s: Ayuntamiento de Cuatretonda; Forma: Documento administrativo; Lugar: Cuatretonda, Fecha: La de la diligencia extendida de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; Fedatario público: Secretario del Ayuntamiento.
- **Cargas, gravámenes y arrendamientos:** Sin cargas
- **Cuantía del saldo con que queda gravada en la Cuenta de Liquidación Provisional (€):** 83.745,39 € (IVA INCLUIDO).
- **Finca/s aportadas por el adjudicatario a la Reparcelación que dan derecho a la adjudicación:** 100 % de la parcela A y compensación excedente municipal.
- **Valor de la parcela:** 47.761,36 € sin urbanizar / 109.467,15 € urbanizada

PARCELA ADJUDICADA	**2a**
PARTICIPACIÓN SOBRE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)	**41,8 %**

DATOS PERSONALES DEL/LOS ADJUDICATARIO/S DE LA PARCELA

ADJUDICATARIO/S:

- Dª Adela Prats Benavent.

  En virtud de testamento otorgado por Dª Adela Prat Benavent, en Carcaixent, en fecha 26 de septiembre de 2012 ante el Notario Dª. Elia Giner Barceló, fallecida según certificado de defunción en fecha 16 de agosto de 2013, sus herederos son, por cuotas indivisas: su hija Dª Desamparados Prats Oltra (1/3), su hija Josefa-Inés Prats Oltra (1/3), su nieto José Vicente Pérez Oltra (1/6) y su nieto David Partal Oltra (1/6)

DATOS DE LA PARCELA RESULTANTE

IDENTIFICACIÓN FÍSICA

- **Descripción:** Parcela edificable de uso almacenes agrícolas
- **Situación:** Municipio: Cuatretonda
- **Superficie (m^2s):** 610,8 m2
- **Superficie máxima edificable (m^2t):** 1832,40 m2t
- **Linderos: Norte:** Calle Sanchís Guarner; **Sur:** Suelo No Ubanizable; **Este:** Prolongación Calle Joan XXIII; **Oeste:** U.E. Prolongación Juan Mahiques.

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA

- **Título:** Acto o negocio jurídico: Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Conexión Prolongación C/Juan Mahiques Cruce C/ Sanchís Guarner"; Otorgante/s: Ayuntamiento de Cuatretonda; Forma: Documento administrativo; Lugar: Cuatretonda, Fecha: La de la diligencia extendida de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; Fedatario público: Secretario del Ayuntamiento.
- **Cargas, gravámenes y arrendamientos:** Sin cargas
- **Cuantía del saldo con que queda gravada en la Cuenta de Liquidación Provisional (€):** 86.483,42 € (IVA INCLUIDO).
- **Finca/s aportadas por el adjudicatario a la Reparcelación que dan derecho a la adjudicación:** 83,42 **%** Parcela B A y compensación excedente municipal..
- **Valor de la parcela:** 51.966,86 € sin urbanizar / 119.106 € urbanizada.

PARCELA ADJUDICADA	**2b**
PARTICIPACIÓN SOBRE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)	**6,7 %**

DATOS PERSONALES DEL/LOS ADJUDICATARIO/S DE LA PARCELA

ADJUDICATARIO/S:

- Dª Adela Prats Benavent

  En virtud de testamento otorgado por Dª Adela Prat Benavent, en Carcaixent, en fecha 26 de septiembre de 2012 ante el Notario Dª. Elia Giner Barceló, fallecida según certificado de defunción en fecha 16 de agosto de 2013, sus herederos son, por cuotas indivisas: su hija Dª Desamparados Prats Oltra (1/3), su hija Josefa-Inés Prats Oltra (1/3), su nieto José Vicente Pérez Oltra (1/6) y su nieto David Partal Oltra (1/6).

DATOS DE LA PARCELA RESULTANTE

IDENTIFICACIÓN FÍSICA

- **Descripción:** Parcela edificable de uso almacenes agrícolas
- **Situación:** Municipio: Quatretonda
- **Superficie (m^2s):** 99,06 m2.
- **Superficie máxima edificable (m^2t):** 297,18 m2t.

  Linderos: Norte: misma propiedad; **Sur:** Calle Sanchís Guarner; **Este:** Parcela Adjudicada nº4; **Oeste:** U.E. Prolongación Juan Mahiques.

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA

- **Título:** Acto o negocio jurídico: Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Conexión Prolongación C/Juan Mahiques Cruce C/ Sanchís Guarner"; Otorgante/s: Ayuntamiento de Quatretonda; Forma: Documento administrativo; Lugar: Quatretonda, Fecha: La de la diligencia extendida de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; Fedatario público: Secretario del Ayuntamiento.
- **Cargas, gravámenes y arrendamientos:** Sin cargas.
- **Cuantía del saldo con que queda gravada en la Cuenta de Liquidación Provisional (€):** 13.176,26 € (IVA INCLUIDO).
- **Finca/s aportadas por el adjudicatario a la Reparcelación que dan derecho a la adjudicación:** 16,57 **%** de la parcela B.
- **Valor de la parcela:** 8.428,03 € sin urbanizar / 19.316,7 € urbanizada.

PARCELA ADJUDICADA	**3**
PARTICIPACIÓN SOBRE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)	**12,8 %**

DATOS PERSONALES DEL/LOS ADJUDICATARIO/S DE LA PARCELA

ADJUDICATARIO/S:

- D. Antonio Asunción Prats.

DATOS DE LA PARCELA RESULTANTE

IDENTIFICACIÓN FÍSICA

- **Descripción:** Parcela edificable de uso almacenes agrícolas
- **Situación:** Municipio: Quatretonda
- **Superficie (m^2s):** 187,48 m2
- **Superficie máxima edificable (m^2t):** 562,44 m2t
- **Linderos: Norte:** misma propiedad; **Sur:** Calle Sanchís Guarner; **Este:** Calle Joan XXIII; **Oeste**: Parcela Adjudicada nº 2b.

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA

- **Título:** Acto o negocio jurídico: Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Conexión Prolongación C/Juan Mahiques Cruce C/ Sanchís Guarner"; Otorgante/s: Ayuntamiento de Quatretonda; Forma: Documento administrativo; Lugar: Quatretonda, Fecha: La de la diligencia extendida de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; Fedatario público: Secretario del Ayuntamiento.
- **Cargas, gravámenes y arrendamientos:** Sin carga.
- **Cuantía del saldo con que queda gravada en la Cuenta de Liquidación Provisional (€):** 24.844,97 € (IVA INCLUIDO).
- **Finca/s aportadas por el adjudicatario a la Reparcelación que dan derecho a la adjudicación:** 100 % de la parcela C y compensación excedente municipal.
- **Valor de la parcela:** 15.950,80 € sin urbanizar / 36.558,6 € urbanizada.

PARCELA ADJUDICADA	**Red Viaria**
PARTICIPACIÓN SOBRE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)	**0,00 %**

DATOS PERSONALES DEL/LOS ADJUDICATARIO/S DE LA PARCELA

ADJUDICATARIO/S:

- Ayuntamiento de Quatretonda.

DATOS DE LA PARCELA RESULTANTE

IDENTIFICACIÓN FÍSICA

- **Descripción:** Parcela integrante de la red viaria destinado a tránsito C/ Juan Mahiques hasta cruce C/Sanchís Guarner.
- **Situación:** Municipio: Quatretonda
- **Superficie (m^2s):** 871,49 m2
- **Linderos: Norte:** solares recayentes en la C/Sanchís Guarner; **Sur:** solares recayentes en la C/ Sanchís Guarner; **Este:** tramo viario abierto de C/ Sanchis Guarner; **Oeste**: tramo viario abierto de la calle Prolongación Juan Mahiques.

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA

- **Título:** Acto o negocio jurídico: Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Conexión Prolongación C/Juan Mahiques Cruce C/ Sanchís Guarner"; Otorgante/s: Ayuntamiento de Quatretonda; Forma: Documento administrativo; Lugar: Quatretonda, Fecha: La de la diligencia extendida de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; Fedatario público: Secretario del Ayuntamiento.
- **Cargas, gravámenes y arrendamientos:** Sin carga.

PLANOS

Este documento es copia del original,cuyo autor es el Arquitecto que suscibe y no podra utilizarse,cederse,reproducirse o modificarse sin su expresa autorizacion.

PROYECTO
REPARCELACIÓN

SITUACION
CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER (QUATRETONDA)

PLANO
EMPLAZAMIENTO

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

HOJA
1

ARQUITECTO
09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)

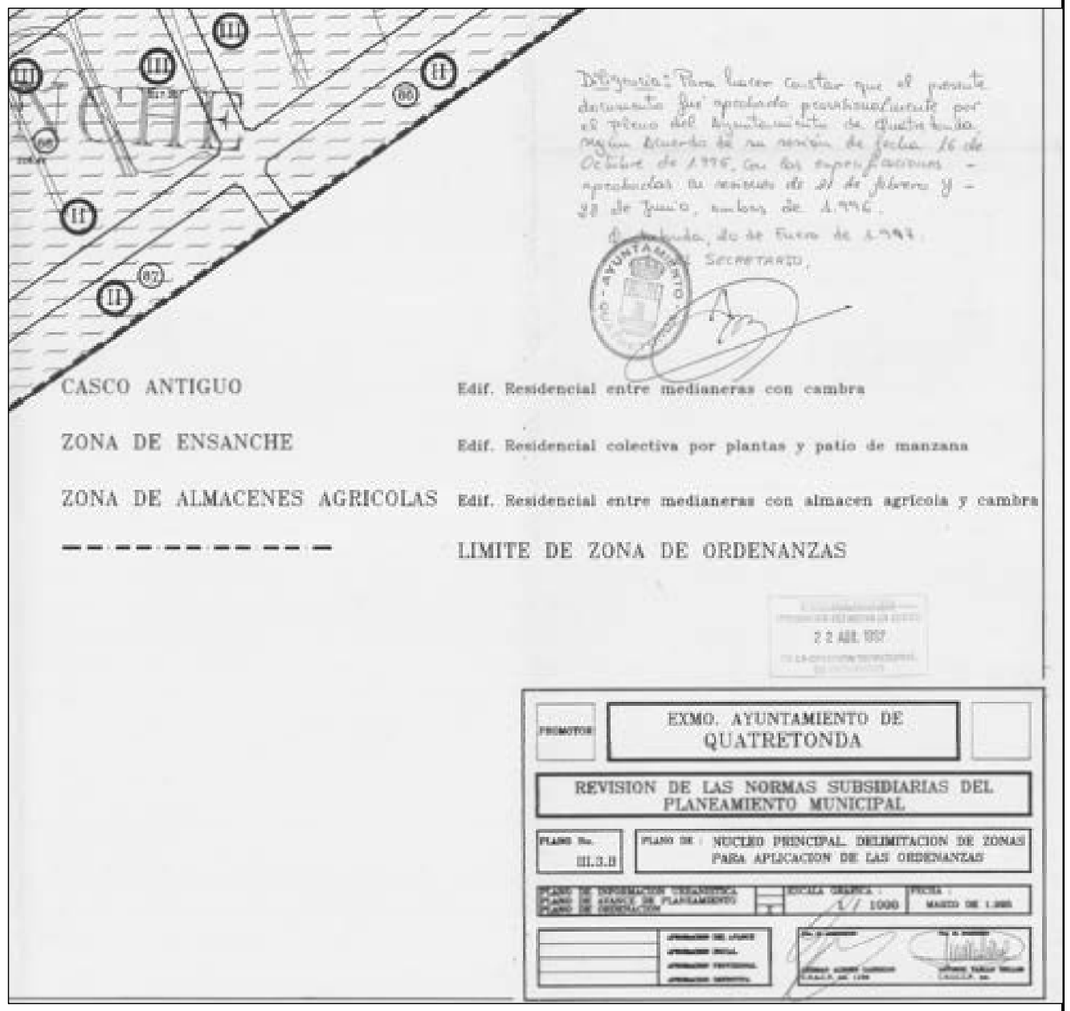
Firmado digitalmente por 09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:46030 /Hoja:V-112884 / Tomo:8423 /Folio:21 /Fecha:26/09/2008 /Inscripción=2, serialNumber=IDCES-09719816Q, givenName=EDUARDO, sn=ROBLES SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264), 2.5.4.97=VATES-B97724264, o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:49:11 +02'00'

EDUARDO ROBLES SANCHEZ

ESCALA
1/1000

FECHA
ABRIL 2023

CARRER
CARRER 1
CARRER UA-2
CARRER UA-2
CARRER 1
CARRER
CARRER
CARRER



Este documento es copia del original,cuyo autor es el Arquitecto que suscibe y no podra utilizarse,cederse,reproducirse o modificarse sin su expresa autorizacion.

PROYECTO
REPARCELACIÓN

SITUACION
CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER (QUATRETONDA)

PLANO
PLANEAMIENTO VIGENTE
ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

ESCALA
1/1000

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

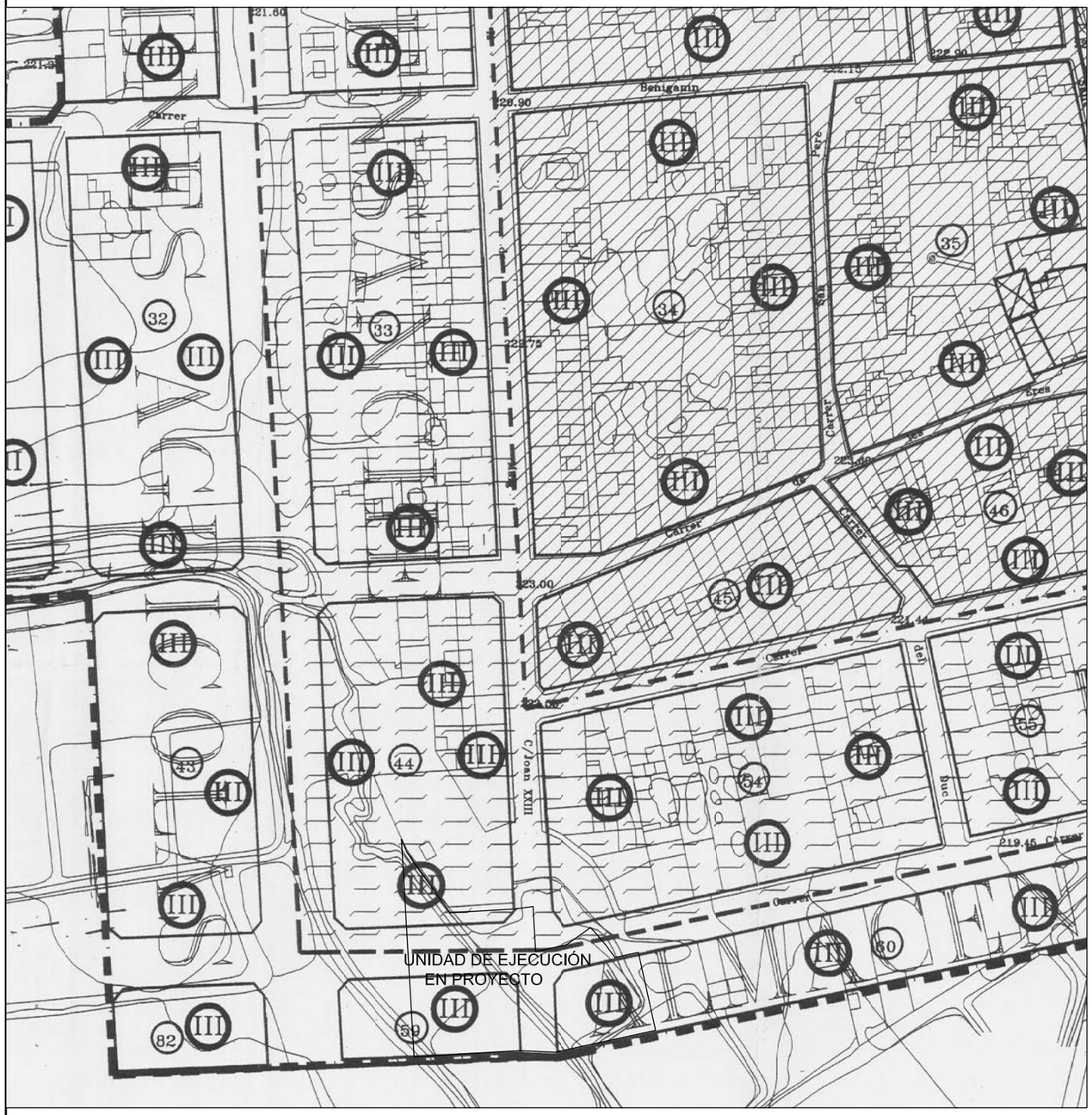
ARQUITECTO
09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)

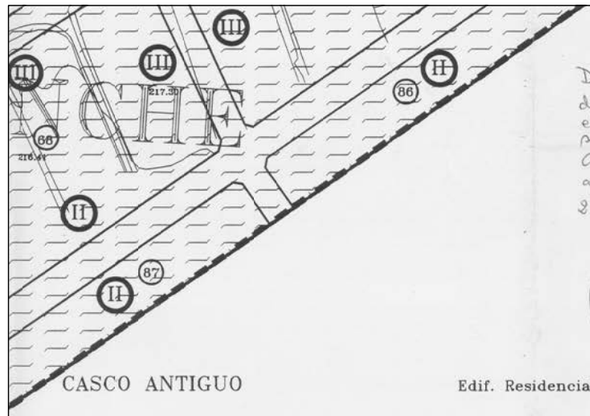
Firmado digitalmente por 09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:46030 /Hoja:V-112884 / Tomo:8423 /Folio:21 /Fecha:26/09/2008 /Inscripción:2, serialNumber=IDCES-09719816Q, givenName=EDUARDO, sn=ROBLES SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264), 2.5.4.97=VATES-B97724264, o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:50:18 +02'00'

EDUARDO ROBLES SANCHEZ

HOJA
3

FECHA
ABRIL 2023





Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento de Quatretonda, según Acuerdo de su sesión de fecha 16 de Octubre de 1.995, con las especificaciones aprobadas en sesiones de 21 de febrero y 28 de Junio, ambas de 1.996.

Quatretonda, 20 de Enero de 1.997.

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO QUATRETONDA

CASCO ANTIGUO	Edif. Residencial entre medianeras con cambra
ZONA DE ENSANCHE	Edif. Residencial colectiva por plantas y patio de manzana
ZONA DE ALMACENES AGRICOLAS	Edif. Residencial entre medianeras con almacen agrícola y cambra
- - - - - - - - - - - -	LIMITE DE ZONA DE ORDENANZAS

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
22 AGR. 1997
DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

PROMOTOR: EXMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

PLANO No. III.3.B

PLANO DE : NUCLEO PRINCIPAL. DELIMITACION DE ZONAS PARA APLICACION DE LAS ORDENANZAS

PLANO DE INFORMACION URBANISTICA
PLANO DE AVANCE DE PLANEAMIENTO
PLANO DE ORDENACION X

ESCALA GRAFICA : 1 / 1000

FECHA : MARZO DE 1.995

APROBACION DEL AVANCE
APROBACION INICIAL
APROBACION PROVISIONAL
APROBACION DEFINITIVA

Fdo. El Arquitecto: GERMAN ALDORS GARRIGOS C.O.A.C.V. nº. 1104

Fdo. El Delegado: ANTONIO PABLO BELLOD C.O.I.C.C.P. nº.

Este documento es copia del original,cuyo autor es el Arquitecto que suscibe y no podra utilizarse,cederse,reproducirse o modificarse sin su expresa autorizacion.

PROYECTO
REPARCELACIÓN

SITUACION
CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER (QUATRETONDA)

PLANO
DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
UNIDAD DE EJECUCIÓN

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

HOJA
4

ESCALA
1/1000

ARQUITECTO
09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
EDUARDO ROBLES SANCHEZ

Firmado digitalmente por 09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Rsp46030 ,Hoja:V-112884 / Inscripción:1 / Fecha:28/04/2008 ,Inscripción:2,
serialNumber=IDCES-09719816Q ,givenName=EDUARDO, sn=ROBLES SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264), 2.5.4.97=VATES-B97724264, o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:50:49 +02'00'

FECHA
ABRIL 2023

SUPERFICIE A = 820,36 m2

SUPERFICIE B = 1.169,63 m2

SUPERFICIE C = 340,21 m2

TOTAL = 2.330,20 m2

Este documento es copia del original,cuyo autor es el Arquitecto que suscibe y no podra utilizarse,cederse,reproducirse o modificarse sin su expresa autorizacion.

PROYECTO
REPARCELACIÓN

SITUACION
CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER (QUATRETONDA)

PLANO
PARCELAS APORTADAS

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

HOJA
5

ARQUITECTO
09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)

Firmado digitalmente por 09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:46030 /Hoja:V-112884 / Tomo:8423 /Folio:21 /Fecha:26/09/2008 /Inscripcion:2, serialNumber=IDCES-09719816Q, givenName=EDUARDO, sn=ROBLES SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264), 2.5.4.97=VATES-B97724264, o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:51:54 +02'00'

EDUARDO ROBLES SANCHEZ

ESCALA
1/500

FECHA
ABRIL 2023

Este documento es copia del original,cuyo autor es el Arquitecto que suscibe y no podra utilizarse,cederse,reproducirse o modificarse sin su expresa autorizacion.

PROYECTO
REPARCELACIÓN

SITUACION
CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER (QUATRETONDA)

PLANO
PARCELAS ADJUDICADAS

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

HOJA
6

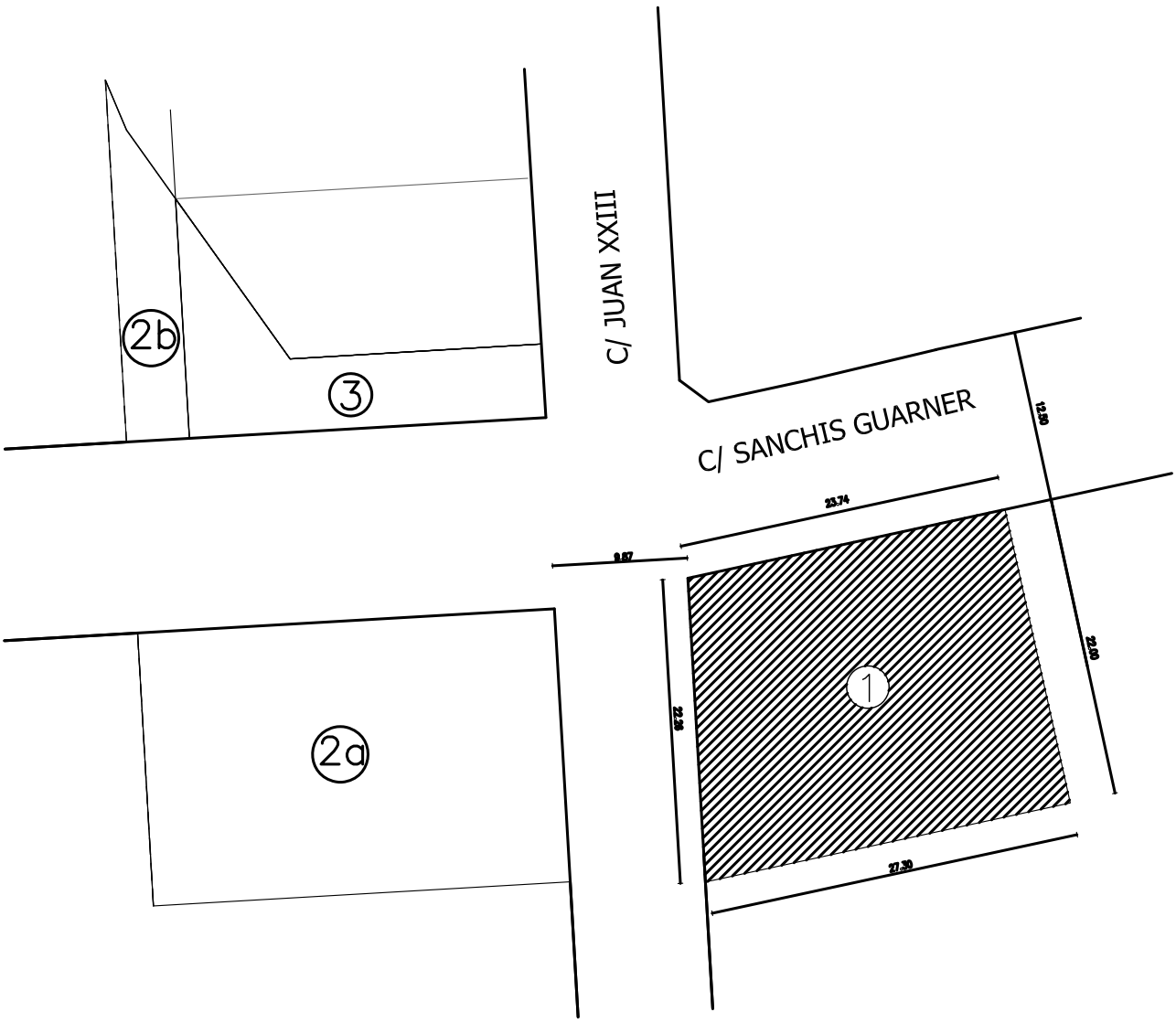
ARQUITECTO
09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)

Firmado digitalmente por 09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:46030 / HojaV-112884 /Tomo:8423 /Folio:21 /Fecha:26/09/2008 / Inscripción:2, serialNumber=IDCES-09719816Q, givenName=EDUARDO, sn=ROBLES SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264), 2.5.4.97=VATES-B97724264, o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:52:34 +02'00'

EDUARDO ROBLES SANCHEZ

ESCALA
1/500

FECHA
ABRIL 2023



SUPERFICIE= 561,37 m2

Este documento es copia del original,cuyo autor es el Arquitecto que suscibe y no podra utilizarse,cederse,reproducirse o modificarse sin su expresa autorizacion.

PROYECTO
REPARCELACIÓN

SITUACION
CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER (QUATRETONDA)

PLANO
FINCA 1

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

HOJA
6.1

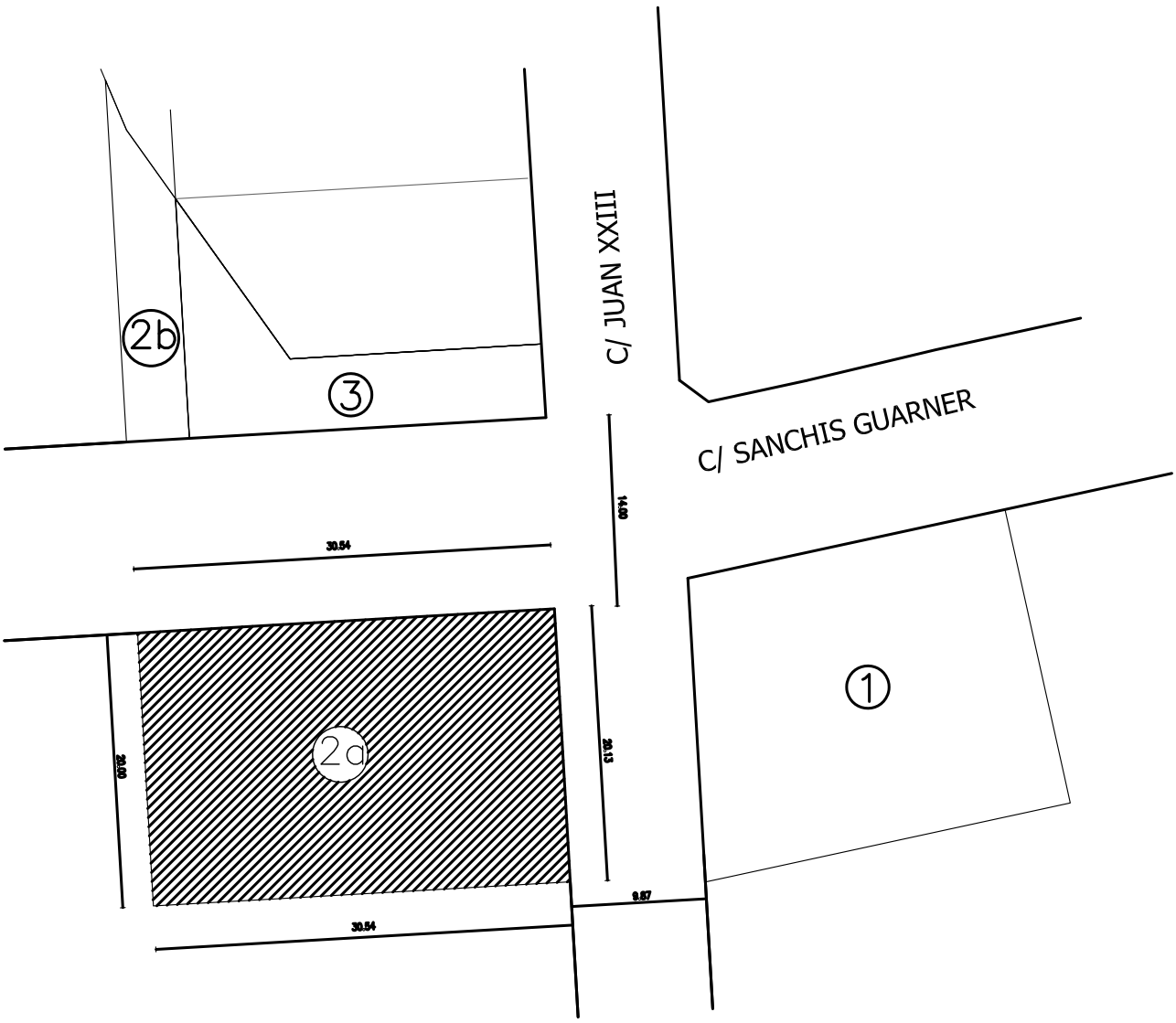
ESCALA
1/500

ARQUITECTO
09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)

Firmado digitalmente por 09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:46030 /Hoja:V-112884 / Tomo:8423 /Folio:21 /Fecha:26/09/2008 /Inscripcion:2, serialNumber=IDCES-09719816Q, givenName=EDUARDO, sn=ROBLES SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264), 2.5.4.97=VATES-B97724264, o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:53:10 +02'00'

EDUARDO ROBLES SANCHEZ

FECHA
ABRIL 2023



SUPERFICIE= 610,80 m2

Este documento es copia del original,cuyo autor es el Arquitecto que suscibe y no podra utilizarse,cederse,reproducirse o modificarse sin su expresa autorizacion.

PROYECTO
REPARCELACIÓN

SITUACION
CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER (QUATRETONDA)

PLANO
FINCA 2a

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

HOJA
6.2

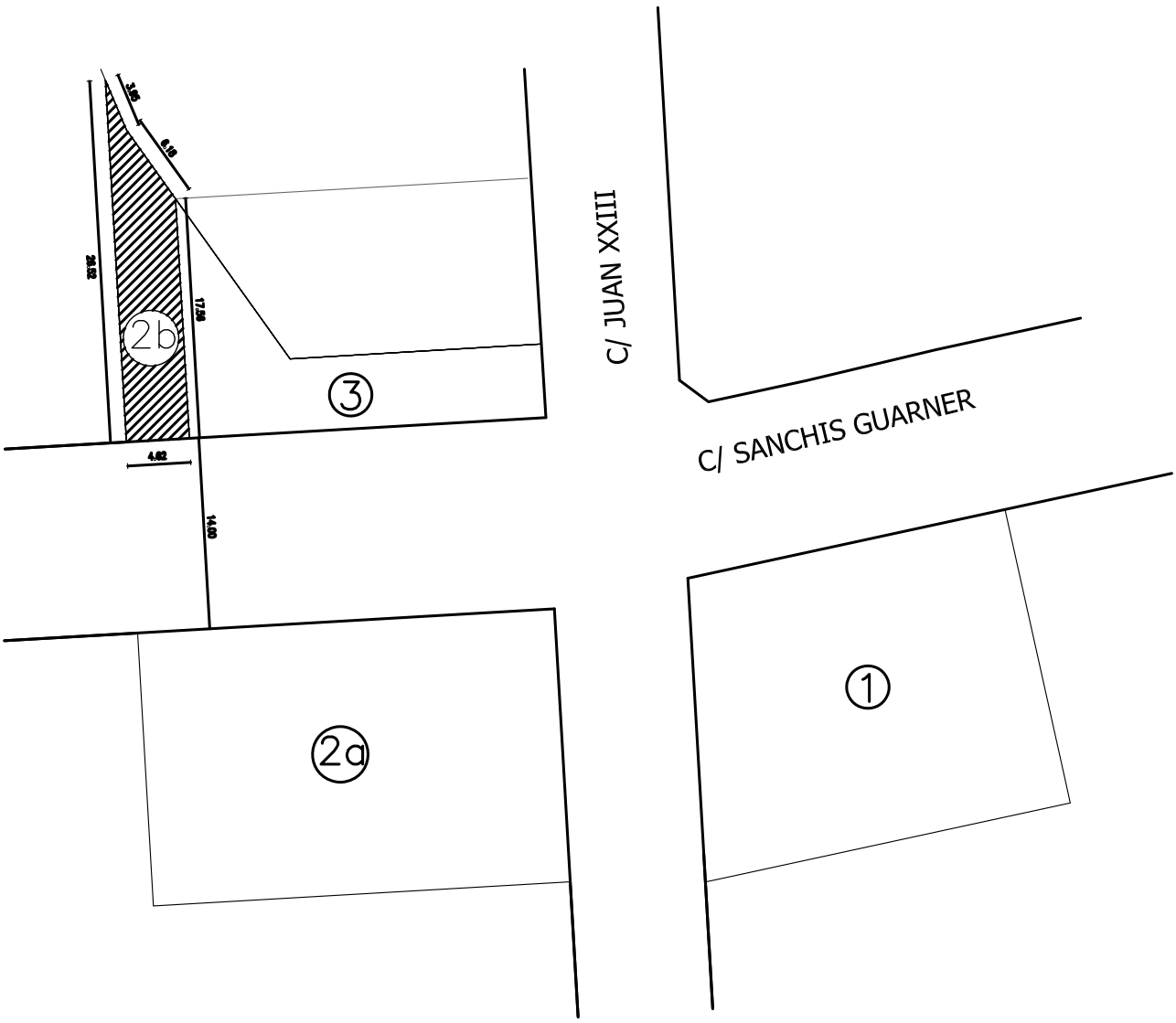
ARQUITECTO
09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)

Firmado digitalmente por 09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:46030 / HojaV-112884 /Tomo:8423 /Folio:21 /Fecha:26/09/2008 / Inscripción:2, serialNumber=IDCES-09719816Q, givenName=EDUARDO, sn=ROBLES SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264), 2.5.4.97=VATES-B97724264, o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:56:01 +02'00'

EDUARDO ROBLES SANCHEZ

ESCALA
1/500

FECHA
ABRIL 2023



SUPERFICIE= 99,06 m2

AGREGABLE A PARCELA COLINDANTE MISMA PROPIEDAD

Este documento es copia del original,cuyo autor es el Arquitecto que suscibe y no podra utilizarse,cederse,reproducirse o modificarse sin su expresa autorizacion.

PROYECTO
REPARCELACIÓN

SITUACION
CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER (QUATRETONDA)

PLANO
FINCA 2b

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

HOJA
6.3

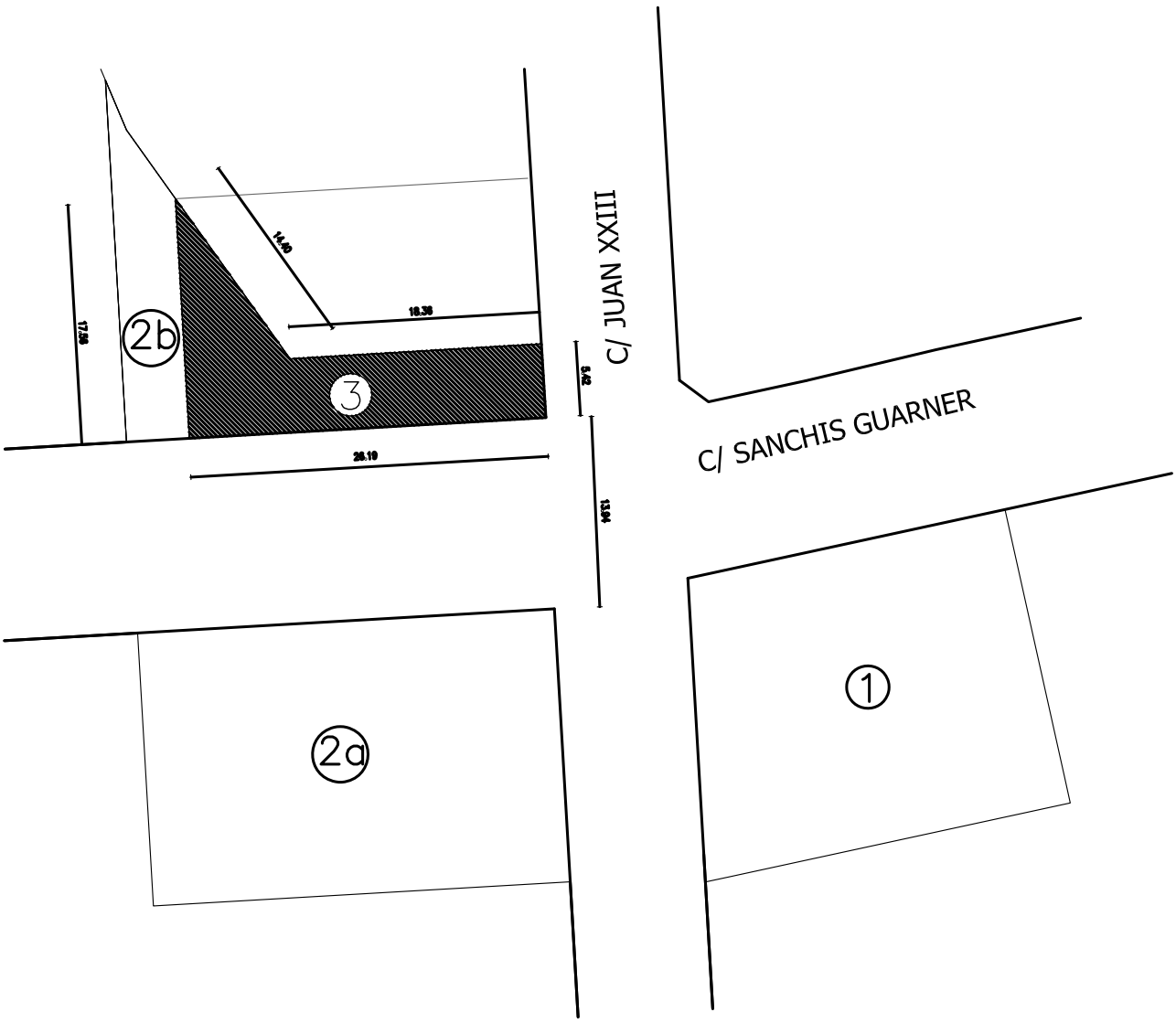
ARQUITECTO
09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)

Firmado digitalmente por 09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:46030 /Hoja:V-112884 / Tomo:8423 /Folio:21 /Fecha:26/09/2008 /Inscripcion:2, serialNumber=IDCES-09719816Q, givenName=EDUARDO, sn=ROBLES SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264), 2.5.4.97=VATES-B97724264, o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:57:00 +02'00'

EDUARDO ROBLES SANCHEZ

ESCALA
1/500

FECHA
ABRIL 2023



SUPERFICIE= 187,48 m2

Este documento es copia del original,cuyo autor es el Arquitecto que suscibe y no podra utilizarse,cederse,reproducirse o modificarse sin su expresa autorizacion.

PROYECTO
REPARCELACIÓN

SITUACION
CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER (QUATRETONDA)

PLANO
FINCA 3

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

HOJA
6.4

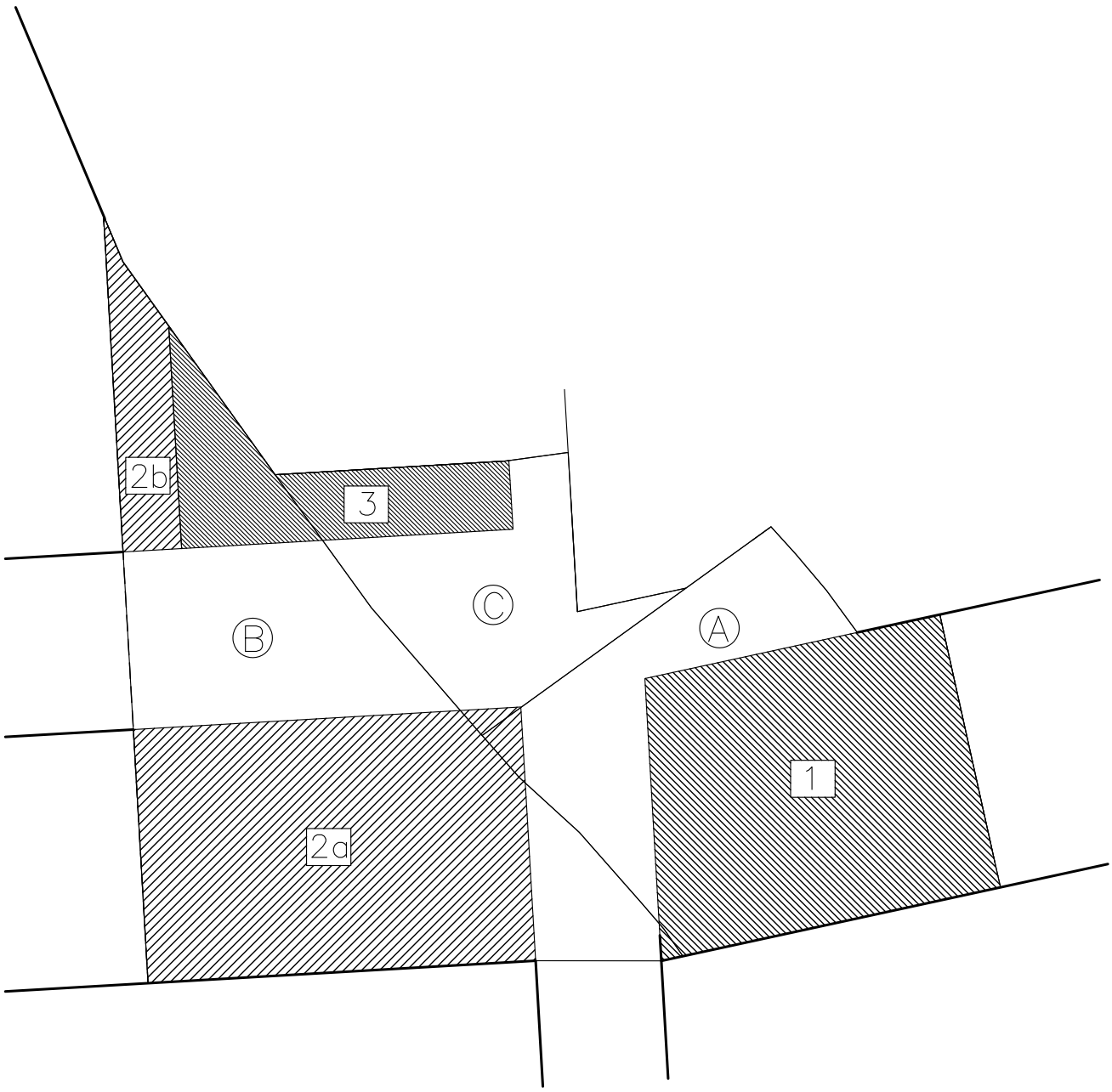
ARQUITECTO
09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)

Firmado digitalmente por 09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:46030 /Hoja:LV:112884 / Tomo:8423 /Folio:21 /Fecha:26/09/2008 /Inscripción=2, serialNumber=IDCES-09719816Q, giveNname=EDUARDO, cn=ROBLES SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264), 2.5.4.97=VATES-B97724264, o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:58:29 +02'00'

EDUARDO ROBLES SANCHEZ

ESCALA
1/500

FECHA
ABRIL 2023



A PARCELAS APORTADAS

1 PARCELAS ADJUDICADAS

Este documento es copia del original,cuyo autor es el Arquitecto que suscibe y no podra utilizarse,cederse,reproducirse o modificarse sin su expresa autorizacion.

PROYECTO
REPARCELACIÓN

SITUACION
CONEXIÓN PROLONGACIÓN C/ALCALDE JUAN MAHIQUES CON C/ SANCHIS GUARNER (QUATRETONDA)

PLANO
SUPERPOSICION PARCELAS APORTADAS Y ADJUDICADAS

ESCALA
1/500

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE QUATRETONDA

ARQUITECTO
09719816Q
EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
EDUARDO ROBLES SANCHEZ

Firmado digitalmente por 09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:46030 / HojaV-112884 /Tomo:8423 /Folio:21 /Fecha:26/09/2008 / Inscripción:2, serialNumber=IDCES-09719816Q, givenName=EDUARDO, sn=ROBLES SANCHEZ, cn=09719816Q EDUARDO ROBLES (R: B97724264), 2.5.4.97=VATES-B97724264, o=ROBLES ARQUITECTURA SLP, c=ES
Fecha: 2023.05.09 12:59:14 +02'00'

HOJA
7

FECHA
ABRIL 2023