



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

SU/AMA
Expediente nº: 8-U/08
Informe Nº- 167U/10

**Asunto: Modificación del Proyecto de Reparcelación PP22 “Casa Grande”.
Parcela Manuel Pastor Sala**

Con fecha 25 de septiembre de 2009 se emite informe AMA 457U09 donde se expone la problemática que padece la parcela inicial 9 del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial 22 y se adjunta la documentación aportada por los afectados.

Los hechos descritos en dicho informe afectan a los siguientes puntos del Proyecto de Reparcelación:

1. A la parcela aportada 9 del Proyecto de Reparcelación.
1. A la valoración de la indemnización en concepto de demolición de la edificación incompatible con el planeamiento en la parcela catastral 3769208YH0037S, parcela 9.
2. A la cuenta de liquidación provisional.

Modificaciones del Proyecto de Reparcelación

Primero. Modificación de la parcela aportada 9.



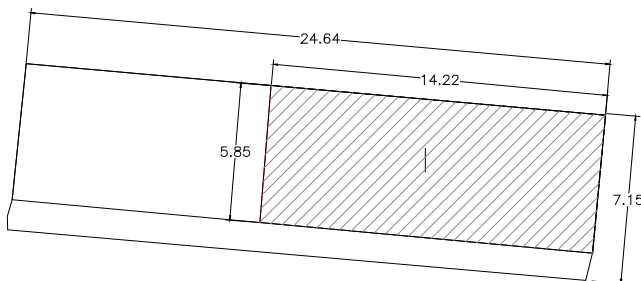
AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

1. Plano de ubicación de la parcela inicial 9 según vuelo de 1996



2. Plano de la parcela inicial 9 según vuelo de 1996.



Superficie de la edificación = 84 m²

Superficie de la parcela = 170 m²



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

3. La parcela 9, según documentación aportada, se tiene que dividir en dos:

Parcela 9 propiedad de Antonio Calín Huertas de 86 m². Esta parcela conforme a la estimación del recurso interpuesto por D. Vicente Pina Caselles pasa a ser de su propiedad.

Parcela 9-bis propiedad de Manuel Pastor Sala de 84 m².

Segundo. Modificación de la indemnización por demolición de la edificación incompatible con el planeamiento correspondiente a la parcela 9.

El valor anterior se debe modificar como consecuencia de los siguientes hechos:

- Por quedar dividida la parcela 9 en parcela 9 y parcela 9-bis.
- Por existir en la parcela 9-bis una construcción incompatible con el planeamiento de 84 m² construidos.

Esta indemnización se traduce en la cuenta de liquidación provisional como “(%) de derechos iniciales por vuelo excluidos los del urbanizador”, por tanto, el valor de este concepto correspondiente a la parcela 9 se reparte entre la parcela 9 y la parcela 9-bis.

Según cuenta de liquidación provisional

Parcela Inicial	% derechos iniciales por vuelo, excluidos los del urbanizador
Parcela 9	0,610 %



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Modificación de la cuenta de liquidación provisional

Parcela Inicial	% derechos iniciales por vuelo, excluidos los del urbanizador
Parcela 9	0,26 %
Parcela 9-bis	0,35 %

Tercero. Cuenta de liquidación provisional.

Las modificaciones descritas en los dos puntos anteriores se traducen en los siguientes aspectos del Proyecto de Reparcelación.

1. División de la parcela 9 en parcela 9 y parcela 9-bis.

Cuenta de liquidación provisional

9 (I*D)	Antonio Calín Huertas	170 m2
---------	-----------------------	--------

Cuenta de liquidación provisional modificada

9	Antonio Calín Huertas	86	m2
9-bis (I*D)	Manuel Pastor Sala	84	m2

2. Como consecuencia de las modificaciones anteriormente descritas los derechos iniciales de la 9 quedan de la siguiente manera.

Parcela 9	742 m3
Parcela 9-bis	881 m3

3. La parcela aportada 9-bis no llega a la mitad de la parcela mínima por lo que le corresponde una compensación económica y no parcela en copropiedad.



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Siguiendo los criterios de valoración del Proyecto de Reparcelación el propietario de la parcela debe percibir una compensación económica de 1.486.365 pesetas (7.081,16€).

Esta compensación debe ser sufragada por los actuales propietarios de la parcela V-1, D^o Jose Manuel Pina Caselles , D^a Josefa María García Martínez , D. Vicente Pina Caselles y D^a María Henández Rebollo como consecuencia de que parte de esta parcela corresponde a los derechos iniciales de la parcela 9-bis. El importe de compensación se distribuirá conforme a los porcentajes de participación en la copropiedad.

Parcelas	%	Importe a sufragar
D ^o Jose Manuel Pina Caselles , D ^a Josefa María García Martínez	43,26 %	643.001 pts
D. Vicente Pina Caselles , D ^a María Henández Rebollo	56,74 %	843.363 pts

Torrevieja 24 de marzo de 2010

Arquitecto Municipal

Fdo. Alicia Martín Alvarez



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

SU/AMA
Expediente nº: 8-U/08
Informe Nº- 302U/09

Asunto: Modificación del Proyecto de Reparcelación PP22 “Casa Grande”

Antecedentes

- Con fecha 18 de abril de 2008 el Delegado de Urbanismo ordena el inicio del expediente de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del PP 22 “Casa Grande”.
- Con fecha 31 de octubre de 2008 se emite informe 717U08 donde se describen los problemas detectados en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial 22 “Casa Grande”.
- Con fecha 26 de noviembre de 2008 se emite el informe 787U08 exponiendo la problemática que presenta el Proyecto de Reparcelación y proponiendo la audiencia de los afectados.
- Con fecha 15 de enero de 2009 y número de entrada 2.448, D. Tomás Martínez Jover presenta en el Registro un escrito exponiendo los siguientes hechos:

1. D. Tomás Martínez Jover no es propietario de la parcela inicial número 4.

2. La finca registral 85.898, corresponde a la parcela cincuenta y siete-bis del plano de parcelación del Plan Parcial 22 “Casa Grande”. Linda por el norte, con parcela de Rafael Galindo Sánchez; Sur y Oeste, propiedad de herederos de María Casciaro; Este, calle de la Industria. Esta parcela se encuentra fuera de la delimitación de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial 22 “Casa Grande”.



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

- Con fecha 19 de enero de 2009 y número de entrada 3.184, D^a Carolina Casciaro Torregrosa, D^a Julia Casciaro Sala, D^a Concepción García Casciaro, D. Juan de Dios García López, D^a Soledad López Sevilla, D^a María Soledad García López, D. José Inés Peiró Urriolagoitia y Asociación Valdecubas presentan en el Registro un escrito exponiendo los siguientes hechos:

1. *Que con fecha 18 de diciembre de 2008 se ha recibido notificación del Ayuntamiento de Torrevieja relativa a la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial 22 "Casa Grande".*
2. *Que tal como propone el Ayuntamiento de Torrevieja la parcela inicial número 4 del Proyecto de Reparcelación corresponde al resto de la finca matriz, siendo ésta la finca registral 17.775, Tomo 1.332, Libro 240, Registro de la Propiedad nº-2 de Torrevieja.*

El técnico que suscribe **informa**:

1. Con motivo de la presentación de escritos de las partes afectadas por la Modificación del Proyecto de Reparcelación, constatando que la titularidad y la finca registral asignadas a la parcela inicial 4 del Proyecto de Reparcelación, Unidad de Ejecución 2, del Plan Parcial 22 "Casa Grande" aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 21 de marzo de 2003, son incorrectas.

Quedando el cuadro de los titulares iniciales de la siguiente manera:

Cuadro de propietarios iniciales según el Proyecto de Reparcelación aprobado el 21 de marzo de 2003

	Propietarios Iniciales	Parcelas	Superficie	Inscripción				
				Finca	Tomo	Libro	Folio	Superficie
1	Tomás Martínez Jover y José Martínez Jover	52-A y 53-A	638	63910	1983	861	163	638
2	Tomás García Casciaro y otros		5433					17433
20	Tomás García Casciaro y otros		364	17.775	1332	240	165	364
3 (IxD)	Jose Martínez Jover		826	102.794	2603	100	1464	520
4 (I ^a D)	Tomás Martínez Jover y otro	57bis	630	85898	2229	1160	176	630
5 (I ^a D)	Trinitario Pérez Minguez		679	102796	2603	102	1464	520



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Modificación de propietarios iniciales

	Propietarios Iniciales	Parcelas	Superficie	Inscripción				Superficie
				Finca	Tomo	Libro	Folio	
1	Tomás Martínez Jover y José Martínez Jover	52-A y 53-A	638	63910	1983	861	163	638
2	Tomás García Casciaro y otros		5433					17433
20	Tomás García Casciaro y otros		364	17.775	1332	240	165	364
3 (IxD)	Jose Martínez Jover		826	102.794	2603	100	1464	520
4 (I*D)	Tomás García Casciaro y otros		630	17775	1332	240	165	630
5(I*D)	Trinitario Pérez Minguez		679	102796	2603	102	1464	520

2. El hecho de asignar como propietario de la parcela inicial 4 a los Herederos de las Hermanas Casciaro, conlleva a modificar la parcela resultante asignada por el Proyecto de Reparcelación a D. Tomás Martínez Jover y otro.

Cuadro de parcelas finales asignadas según el Proyecto de Reparcelación aprobado el 21 de marzo de 2003.

Propietarios Iniciales	Edificabilidad asignada	Parcela Final Asignada
	m3 construidos	
Tomás Martínez Jover y José Martínez Jover	3.404	IX
Tomás García Casciaro y otros	13.337	X-1,X-2

Modificación del cuadro de parcelas finales

Propietarios Iniciales	Edificabilidad asignada	Parcela Final Asignada
	m3 construidos	
Tomás Martínez Jover y José Martínez Jover	1.567	IX
Tomás García Casciaro y otros	13.337	X-1,X-2
	1.837	IX

3. La nueva asignación de parcelas finales incurre en un posible hecho de pro indiviso en la parcela IX



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Propietarios Parcela IX	Edificabilidad asignada	% de pro-indiviso
	m3 construidos	
Tomás Martínez Jover y José Martínez Jover	1.567	46%
Tomás García Casciaro y otros	1.837	54%

Como comprobación de que se está en un caso de proindiviso se deben cumplir con los criterios establecidos en el artº 174.6 de la LUV " *no se podrá adjudicar como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en proindiviso a propietarios cuyo derecho supere la mitad de la parcela mínima, incluso contra la voluntad de los interesados. No adjudicará 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. Se entenderá que la adjudicación en proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados cuando dentro del periodo de exposición pública de la reparcelación, éstos no hayan formulado los requerimientos a que se refiere el apartado 7 del mismo artículo, sin perjuicio de lo que establece el punto 2 del artículo 170º.*

Propietarios Parcela IX	Edificabilidad asignada	Derechos de los propietarios en m2s	parcela mínima m2s según PP
	m3 construidos		
Tomás Martínez Jover y José Martínez Jover	1.567	392	600
Tomás García Casciaro y otros	1.837	459	

Por lo tanto los derechos de cada uno de los propietarios son superiores a la mitad de la parcela mínima y por lo tanto se puede realizar un proindiviso en la parcela IX.



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO

Conclusión

El documento de Modificación del Proyecto de Reparcelación deberá recoger los siguientes aspectos:

- Nueva descripción registral de la parcela inicial 4.
- Nuevo régimen jurídico de la parcela de adjudicación IX.

Torrevieja 24 de Abril de 2009

Arquitecto Municipal

Fdo. Alicia Martín Alvarez



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

SU/AMA
Expediente nº: 8-U/08
Informe Nº- 167U/10

**Asunto: Modificación del Proyecto de Reparcelación PP22 “Casa Grande”.
Parcela Manuel Pastor Sala**

Con fecha 25 de septiembre de 2009 se emite informe AMA 457U09 donde se expone la problemática que padece la parcela inicial 9 del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial 22 y se adjunta la documentación aportada por los afectados.

Los hechos descritos en dicho informe afectan a los siguientes puntos del Proyecto de Reparcelación:

1. A la parcela aportada 9 del Proyecto de Reparcelación.
1. A la valoración de la indemnización en concepto de demolición de la edificación incompatible con el planeamiento en la parcela catastral 3769208YH0037S, parcela 9.
2. A la cuenta de liquidación provisional.

Modificaciones del Proyecto de Reparcelación

Primero. Modificación de la parcela aportada 9.



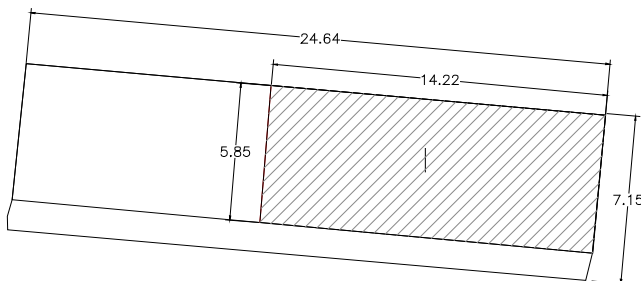
AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

1. Plano de ubicación de la parcela inicial 9 según vuelo de 1996



2. Plano de la parcela inicial 9 según vuelo de 1996.



Superficie de la edificación = 84 m²

Superficie de la parcela = 170 m²



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

3. La parcela 9, según documentación aportada, se tiene que dividir en dos:

Parcela 9 propiedad de Antonio Calín Huertas de 86 m². Esta parcela conforme a la estimación del recurso interpuesto por D. Vicente Pina Caselles pasa a ser de su propiedad.

Parcela 9-bis propiedad de Manuel Pastor Sala de 84 m².

Segundo. Modificación de la indemnización por demolición de la edificación incompatible con el planeamiento correspondiente a la parcela 9.

El valor anterior se debe modificar como consecuencia de los siguientes hechos:

- Por quedar dividida la parcela 9 en parcela 9 y parcela 9-bis.
- Por existir en la parcela 9-bis una construcción incompatible con el planeamiento de 84 m² construidos.

Esta indemnización se traduce en la cuenta de liquidación provisional como “(%) de derechos iniciales por vuelo excluidos los del urbanizador”, por tanto, el valor de este concepto correspondiente a la parcela 9 se reparte entre la parcela 9 y la parcela 9-bis.

Según cuenta de liquidación provisional

Parcela Inicial	% derechos iniciales por vuelo, excluidos los del urbanizador
Parcela 9	0,610 %



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Modificación de la cuenta de liquidación provisional

Parcela Inicial	% derechos iniciales por vuelo, excluidos los del urbanizador
Parcela 9	0,26 %
Parcela 9-bis	0,35 %

Tercero. Cuenta de liquidación provisional.

Las modificaciones descritas en los dos puntos anteriores se traducen en los siguientes aspectos del Proyecto de Reparcelación.

1. División de la parcela 9 en parcela 9 y parcela 9-bis.

Cuenta de liquidación provisional

9 (I*D)	Antonio Calín Huertas	170 m2
---------	-----------------------	--------

Cuenta de liquidación provisional modificada

9	Antonio Calín Huertas	86	m2
9-bis (I*D)	Manuel Pastor Sala	84	m2

2. Como consecuencia de las modificaciones anteriormente descritas los derechos iniciales de la 9 quedan de la siguiente manera.

Parcela 9	742 m3
Parcela 9-bis	881 m3

3. La parcela aportada 9-bis no llega a la mitad de la parcela mínima por lo que le corresponde una compensación económica y no parcela en copropiedad.



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Siguiendo los criterios de valoración del Proyecto de Reparcelación el propietario de la parcela debe percibir una compensación económica de 1.486.365 pesetas (7.081,16€).

Esta compensación debe ser sufragada por los actuales propietarios de la parcela V-1, D^o Jose Manuel Pina Caselles , D^a Josefa María García Martínez , D. Vicente Pina Caselles y D^a María Henández Rebollo como consecuencia de que parte de esta parcela corresponde a los derechos iniciales de la parcela 9-bis. El importe de compensación se distribuirá conforme a los porcentajes de participación en la copropiedad.

Parcelas	%	Importe a sufragar
D ^o Jose Manuel Pina Caselles , D ^a Josefa María García Martínez	43,26 %	643.001 pts
D. Vicente Pina Caselles , D ^a María Henández Rebollo	56,74 %	843.363 pts

Torrevieja 24 de marzo de 2010

Arquitecto Municipal

Fdo. Alicia Martín Alvarez