

**MEMORIA DE LA  
ACTUACION AISLADA CALLE PONENT, 2  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA CALP**

***CONSTRUCCIONES EUROPEAS DE JAVEA, S.L.***

## **Índice.-**

### **I.- INTRODUCCIÓN**

### **II.- DOCUMENTOS ACOMPAÑADOS**

## **MEMORIA**

### **1.1.- Introducción.**

En el marco de las actuaciones aisladas que la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana, en adelante LOTUP, prevé, la edificación de parcelas y solares, -no incluidos en un programa de actuación o ámbito de reforma interior-, se llevará a cabo por sus propietarios disponiendo del aprovechamiento subjetivo mediante la solicitud de la correspondiente licencia urbanística regulada en los artículos 217 y ss de la citada Ley.

Este régimen jurídico de los terrenos sujetos a actuación aislada, regulado en el artículo 176 de la LOTUP, permite la edificación del solar cuando el mismo no tenga cargas ni deberes urbanísticos que satisfacer.

Esta situación implica, por lo tanto, la obligación de determinar el aprovechamiento subjetivo de la parcela distribuyendo el que corresponda en su caso a la administración, respecto del aprovechamiento objetivo de la misma.

Es por ello que la actuación aislada para la que se solicita licencia, debe proceder a la obtención de la misma con la gestión de los aprovechamientos existentes de acuerdo a la ordenación vigente y, en función de la situación generada por la aprobación en su día del proyecto de compensación del P.P 3 de la ciudad, distribuir los derechos de la propiedad y de la administración en su caso.

De acuerdo a las definiciones conceptuales que el artículo 71 de la LOTUP establece, el aprovechamiento objetivo de la parcela es el de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento.

El aprovechamiento subjetivo sería el susceptible de apropiación por los propietarios, y la diferencia positiva que resulta de restar del aprovechamiento objetivo de los terrenos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios, conformaría un excedente de aprovechamiento.

En función de las circunstancias de esta actuación aislada, la existencia en la parcela de un excedente de aprovechamiento, y de la

necesidad de reorganizar la parcela de forma lógica, -que deberá ser tratada con posterioridad por parte de la administración del Ayuntamiento de Calp en cuanto al planeamiento general-, que distribuya terrenos y usos de destino público y los que sean exclusivos de destino privado, requieren de la tramitación conjunta de un proyecto de reparcelación voluntaria para que dicha distribución sea delimitada convenientemente, así como del correspondiente proyecto básico de la edificación proyectada y, finalmente, del proyecto de urbanización de la zona de viario planteada para conformar definitivamente la parcela edificable con todas las obligaciones dimanantes de su condición de suelo urbano consolidado.

Conjugar la ordenación vigente con la gestión de aprovechamientos que resultó de la compensación aprobada mediante acuerdo de fecha 2 de enero de 1.984, en desarrollo del PP nº 3 de 29 de octubre de 1976, y que, la actual ordenación no ha mantenido en su previsión de viales y zonas de destino público, debe hacerse a través de esta técnica equidistributiva; y materializar el aprovechamiento mediante un proyecto básico que obtenga la licencia de construcción y el de ejecución de las obras de reurbanización a realizar, terminan finalmente por completar las obligaciones legales en cuanto al estatuto jurídico de la propiedad inmobiliaria del suelo urbano consolidado.

Las características de la parcela y que la ordenación vigente le atribuye en cuanto a posibilidades edificatorias, implica que la reparcelación voluntaria tenga igualmente el carácter de reparcelación económica, ya que las circunstancias de la edificación hacen impracticable la reparcelación material, puesto que la parcela no tiene unas dimensiones suficientes para una óptima división que permita la edificación en condiciones lógicas en función de las ordenanzas de aplicación.

Por ello, la participación de la administración, el excedente de aprovechamiento que se genera en la parcela, se compensará en forma de indemnización sustitutoria a favor de la misma.

Por todo ello la presente actuación aislada cuenta con las especificidades propias de la gestión de un aprovechamiento excedentario que no puede materializarse de forma física y debe reparcelarse en su consecuencia de forma económica, y en este

sentido, se incluye, además del necesario proyecto básico para la obtención de la licencia urbanística, un proyecto de reparcelación y otro de ejecución de la zona de viario prevista como cesión para la mejor dotación de la zona.

La sociedad proponente de la actuación aislada y propietaria de la parcela es

**CONSTRUCCIONES EUROPEAS DE JAVEA, S.L.**

CIF N° B54625819

C/ Carlos Benimelli, 14

03730 Xabia (Alicante)

Constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Jávea

D. Luis Francisco Aparicio Marbán

Protocolo nº 387.

Inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Alicante

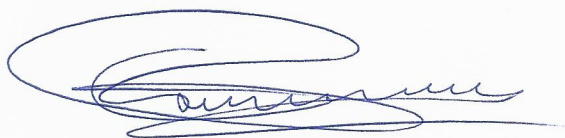
Hoja A-130234, Tomo 3608, Folio 129.

## **2.- DOCUMENTOS ACOMPAÑADOS.-**

- 1.- Proyecto de reparcelación voluntaria.
- 2.- Proyecto Básico de edificación.
- 3.- Proyecto de ejecución del Viario objeto de cesión.

**CONSTRUCCIONES EUROPEAS DE JAVEA, S.L.**

**Oleg Belokurov**



**Calpe, Julio de 2018.**