



D^a Miriam Belén Cascales Hernández, Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Elda.

CERTIFICO:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión Ordinaria celebrada el día 22 de diciembre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo :

U7. APROBACIÓN MODIFICACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN PLAN PARCIAL TORRETA-CASA COLORÁ

Se pone en conocimiento de los miembros de la Junta de Gobierno Local el expediente de referencia que tiene por objeto la aprobación de modificación del proyecto de reparcelación del Plan Parcial Torreta-Casa Colorá.

Vista la propuesta emitida por la Concejalía Delegada de Urbanismo Sostenible de fecha 19 de diciembre de 2025, en la que se señala lo siguiente:

“PROPUESTA

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de diciembre de 2001, el Pleno del Ayuntamiento de Elda aprueba provisionalmente el Programa de Actuación Integrada compuesto por la Alternativa Técnica y la Proposición jurídico-económica, presentado por la mercantil ACS PROYECTOS OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.A., para el desarrollo del área integrada de la unidad de ejecución única del Plan Parcial Torreta-Casa Colorá del P.G.O.U de Elda.

Igualmente, se acuerda aprobar provisionalmente el Plan Parcial y Homologación del Sector Torreta-Casa Colorá, así como la remisión del expediente a la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, solicitando su aprobación definitiva.

Con fecha 27 de octubre de 2003, el Conseller de Territorio y Vivienda resuelve aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial del Sector Torreta-Casa Colorá.

Con fecha 9 de Noviembre de 2004, el Pleno del Ayuntamiento de Elda aprueba el Proyecto de Urbanización de la U.E. única del Plan Parcial Torreta-Casa Colorá, con las condiciones que se concretan en los informes técnicos obrantes en el expediente.

Con fecha 2 de febrero de 2005 se suscribe Convenio entre el Ayuntamiento de Elda y la mercantil Dragados S.A. (antes ACS Proyectos, Obras y Construcciones S.A.)

Mediante Decreto de fecha 16 de febrero de 2006 se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa para el desarrollo de la actuación integrada del sector Plan Parcial Torreta-Casa Colorá.

En fecha 1 de marzo de 2007 se formaliza el Acta de Replanteo de las obras, a los efectos del comienzo de su ejecución.

Con fecha 5 de febrero de 2010, el Pleno de este Ayuntamiento aprueba la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Torreta-Casa Colorá, cuyo objeto era el de cambiar la tipología de vivienda del ámbito, pasando de vivienda unifamiliar adosada a plurifamiliar en bloque, incrementándose, en consecuencia, el número de viviendas, pasando de 374 a 502 viviendas.

Con fecha 4 de julio de 2011 se presenta escrito por la mercantil DRAGADOS, SA en relación al cumplimiento del acuerdo de la comisión bilateral celebrada el 26 de febrero de 2010 en el que se insta al promotor del Sector a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la afectación del suelo a la finalidad establecida de Vivienda protegida, con indicación del número de viviendas, tipología y características de las viviendas financiadas.

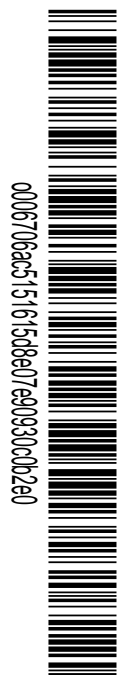
En fecha 11 de julio de 2011 el Concejal delegado de Urbanismo resolvió :

“Primero.- Ordenar a la mercantil DRAGADOS, S.A. como promotora de la actuación a la adopción

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664

Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno. 965 380 402

www.elda.es



0006706ac5f5161508e07e90930c02e0

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.
<https://eamic.elda.es:20443/validacionDoc/?entidad=03066>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MIRIAM BELEN CASCALES HERNANDEZ	(P.S.) Secretario general	22/12/2025 13:17
RUBEN ALFARO BERNABE	Alcalde-Presidente	22/12/2025 13:58



de las medidas necesarias para cumplir el compromiso establecido en el Acuerdo de la Comisión bilateral de 26 de febrero de 2011 suscrito entre la Generalitat Valenciana, el Ministerio de Vivienda y este Ayuntamiento, relativo al deber de inscribir en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad de viviendas protegidas, con indicación además del número de viviendas, tipología y características de las viviendas financiadas.

Las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad que resultan afectadas son las siguientes:

PARCELAS AFECTAS AL CONVENIO					
FINCA REGISTRAL	PARCELA	SUP. EDIF.	Nº VIV.	PROPIETARIO	TIPOLOGÍA
51652	6A	1.674,00	17	DRAGADOS, S.A.	Viv. Altura
51653	6B	2.940,81	30	DRAGADOS, S.A.	Viv. Altura
51656	8	660,00	6	DRAGADOS, S.A.	Unif. Adosado
51657	9	4.137,70	37	DRAGADOS, S.A.	Unif. Adosado
51658	10	4.894,80	44	DRAGADOS, S.A.	Unif. Adosado
51659	11	5.659,60	51	DRAGADOS, S.A.	Unif. Adosado
51660	12	6.045,70	56	DRAGADOS, S.A.	Unif. Adosado
51661	13	6.254,50	57	DRAGADOS, S.A.	Unif. Adosado
51662	14	2.405,90	22	DRAGADOS, S.A.	Unif. Adosado
51663	15	4.811,70	44	DRAGADOS, S.A.	Unif. Adosado

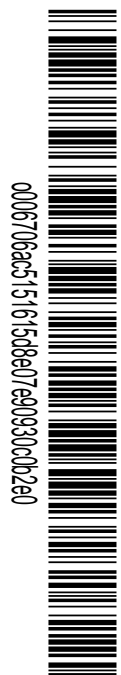
Segundo.- Ordenar al promotor de la actuación que proceda a aportar Proyecto de Reparcelación modificado a fin de dar cumplimiento al Acuerdo de la Comisión bilateral de 26 de febrero de 2011 suscrito entre la Generalitat Valenciana, el Ministerio de Vivienda y este Ayuntamiento, así como a la modificación del Plan Parcial del Sector Torreta Casa-Colora, aprobada el 5 de febrero de 2010. ”

Con fecha 5 de julio de 2021, la Junta de Gobierno local aprobó definitivamente la modificación del proyecto de urbanización del Sector Torreta - Casa Colorá presentado por Dragados S.A con fecha 10 de marzo de 2020 siendo su objeto adaptar las obras de urbanización a la modificación puntual del Plan Parcial del Sector, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Elda con fecha 5 de febrero de 2010 (BOPA 14/07/2021).

11) El Pleno en fecha 24 de mayo de 2023 acordó la recepción parcial de las obras de urbanización del Sector Torreta-Casa Colorá por lo que respecta a la zona 1 grafiada en el plano aportado por el Agente Urbanizador con los condicionantes recogidos en los informes obrantes al expediente.

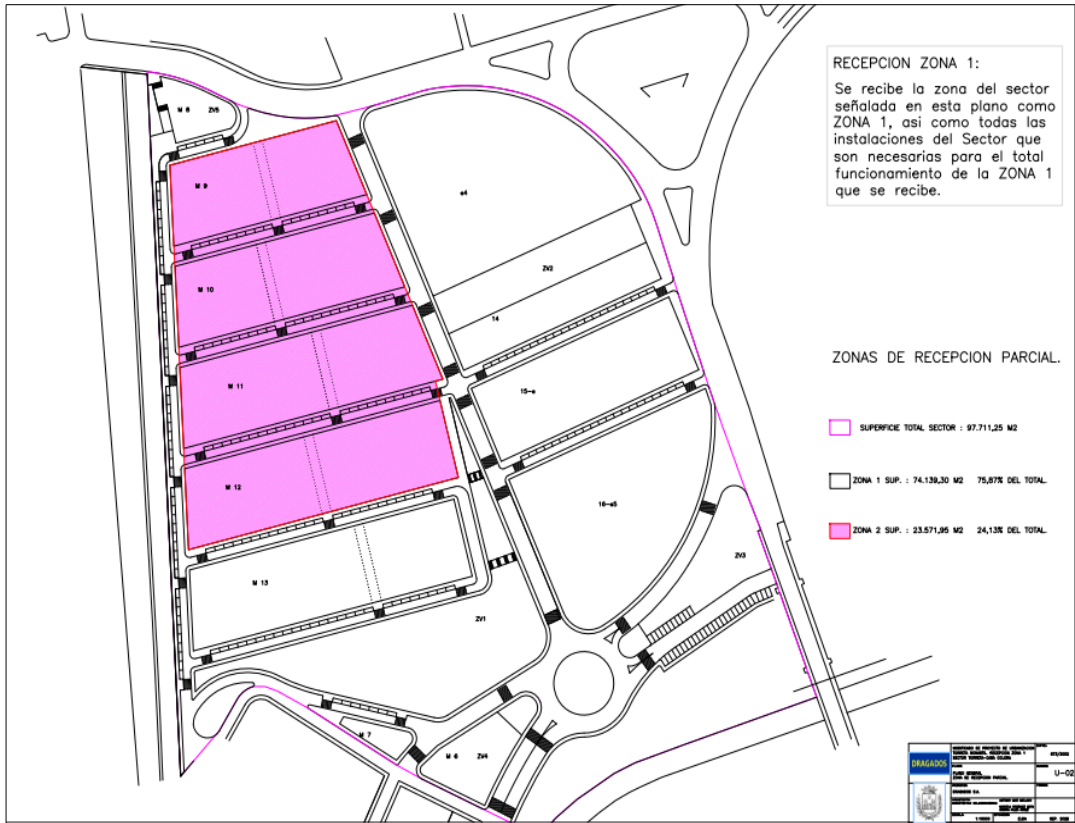
C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664
Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno. 965 380 402
www.elda.es

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MIRIAM BELEN CASCALES HERNANDEZ	(P.S.) Secretario general	22/12/2025 13:17
RUBEN ALFARO BERNABE	Alcalde-Presidente	22/12/2025 13:58



0006706ac5f5161508e07e90930c02e0

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sainic.elda.es:20443/validacionDoc/?entidad=03066>



12) En fecha 21 de agosto de 2024 la mercantil DRAGADOS, S.A. presenta proyecto de reparcelación modificado en relación al Sector Torreta- Casa Colorá con el fin de adaptarse a las determinaciones del Plan Parcial modificado aprobado en fecha 5 de febrero de 2010.

13) En fecha 10 de mayo de 2025 la mercantil DRAGADOS, S.A. presenta proyecto de reparcelación modificado en relación al Sector Torreta- Casa Colorá con el fin de adaptarse a las determinaciones del Plan Parcial modificado, adjuntando certificaciones registrales de las fincas afectadas.

14) En fecha 12 de junio de 2025 la mercantil DRAGADOS, S.A. presenta documentación complementaria, entre ella, las certificaciones registrales de las fincas afectadas, así como memoria que sustituye a la anteriormente presentada.

15) En fecha 25 de julio de 2025 se emite informe técnico-jurídico favorable por la Arquitecta Municipal y la Jefa del Servicio de Urbanismo y Actividades.

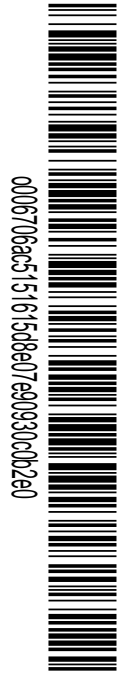
16) En fecha 12 de septiembre de 2025 se dicta Resolución de Alcaldía en los siguientes términos:

“Primero.- Admitir a trámite el Proyecto de Reparcelación modificado del Sector Torreta-Casa Colorá presentado por la mercantil DRAGADOS, SA en calidad de Agente Urbanizador de dicha actuación.

Segundo.- Someter a información pública el Proyecto de Reparcelación modificado del Sector Torreta-Casa Colorá, con las formalidades previstas en el artículo 98 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664
Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno. 965 380 402
www.elda.es

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MIRIAM BELEN CASCALES HERNANDEZ	(P.S.) Secretario general	22/12/2025 13:17
RUBEN ALFARO BERNABE	Alcalde-Presidente	22/12/2025 13:58



0006706ac515161508e07e90930c02e0

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.
<https://eamic.elda.es:20443/validacionDoc/?entidad=030066>



Tercero.- Y a tal efecto remitase en el plazo máximo de un mes desde el acuerdo anuncio para la información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y notificación individual a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable .

Cuarto.- Conceder trámite de audiencia por plazo de quince días hábiles a los y las titulares registrales afectados.

Quinto.- Notificar la resolución a los interesados con expresión, indicándoles que se trata de un acto de trámite no susceptible de recurso, y sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.”

17) En fecha 13 de noviembre de 2025 fue publicado anuncio de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana n.º 10237 y se ha concedido trámite de audiencia a los titulares registrales afectados, no constando en el expediente que se hayan formulado alegaciones.

18) Visto el informe jurídico favorable emitido por la Jefa del Servicio de Urbanismo y Actividades en fecha 18 de diciembre de 2025.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, concretamente el artículo 21.1.q) de la citada Ley

Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ley 40/2015 de 1 de octubre del Régimen Jurídico del Sector Público.

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.

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

I.- La figura de la reparcelación viene **regulada** en los artículos 85 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP).

II.- El proyecto de reparcelación forzosa solamente podrá ser **formulado** por la administración actuante, establece el artículo 86.2 del TRLOTUP. Cuando se solicite su tramitación por el agente urbanizador, este, junto con el proyecto técnico que presente, deberá acreditar de manera fehaciente las negociaciones realizadas para alcanzar una reparcelación voluntaria y las razones de su imposibilidad.

III.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.2 de este texto legal, el **procedimiento** de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración actuante, debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) En el plazo máximo de un mes desde el acuerdo de la administración, se remitirá anuncio para la información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y notificación individual a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable.

b) Se acreditará, previa o simultánea al inicio del período de información pública, la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664
Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno. 965 380 402
www.elda.es

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MIRIAM BELEN CASCALES HERNANDEZ RUBEN ALFARO BERNABE	(P.S.) Secretario general Alcalde-Presidente	22/12/2025 13:17 22/12/2025 13:58



0006706ac5f5161508e07e90930c02e0

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://eamic.elda.es:20443/validacionDoc/?entidad=03006>



c) Se dará audiencia, por quince días desde su notificación, a las y los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.

d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 91 de este texto refundido a fin de extinguir o regularizar proindivisos.

e) La aprobación del proyecto de reparcelación se acordará por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

La resolución de aprobación debe ser motivada, decidir sobre todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas y pronunciarse sobre todos los aspectos que deba contener el título inscribible. Si la resolución ordena la introducción de rectificaciones, estas deberán expresarse inequívocamente y quedar incorporadas definitivamente al proyecto de reparcelación, en su aprobación definitiva.

En los procedimientos de reparcelación, tanto en el caso de programas por gestión indirecta como por gestión por las personas propietarias, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido seis meses desde la finalización del plazo previsto en la letra e) del apartado 2 sin que se haya notificado resolución expresa.

El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a las personas interesadas. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a las personas interesadas y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

Asimismo, el artículo 10.2 del Real Decreto 1093/1097, de 4 de julio, exige que la representación de los ausentes y desconocidos se encomiende al Ministerio Fiscal, al que corresponderá la defensa de sus intereses durante la tramitación del procedimiento. Sin embargo, según el Proyecto de Reparcelación presentado no existe ninguna parcela de titularidad desconocida.

Por otra parte, hay que indicar que obra al expediente certificado registral de dominio y cargas de las fincas afectadas por la modificación del Proyecto de Reparcelación, expedido por la Sra. Registradora de la Propiedad de Elda en fecha 10 de abril de 2025.

IV.- Por lo que respecta al **contenido documental** del proyecto de reparcelación, viene regulado en el artículo 97 del TRLOTUP, a saber:

a) Memoria, que incluirá las siguientes determinaciones:

- 1.º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.
- 2.º Descripción de la unidad reparcelable.
- 3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas afectadas.
- 4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 89.2 de este texto refundido.
- 5.º Criterios de adjudicación.
- 6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.
- 7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de personas propietarias e interesadas, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664
Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno. 965 380 402
www.elda.es

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MIRIAM BELEN CASCALES HERNANDEZ	(P.S.) Secretario general	22/12/2025 13:17
RUBEN ALFARO BERNABE	Alcalde-Presidente	22/12/2025 13:58



0006706ac5f5161508e07e90930c022e0

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.
<https://eamic.elda.es:20443/validacionDoc/?entidad=030066>



c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Reglamentariamente se determinarán los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.

d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de las personas adjudicatarias.

e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario o propietaria, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.

g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos establecidos en el presente texto refundido.

h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.

La documentación enumerada en el apartado anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

La documentación del proyecto, gráfica y escrita, deberá expresar y justificar los extremos que sean relevantes para justificar y explicar la propuesta, la valoración de derechos, preexistencias y adjudicaciones, así como la coherencia con el planeamiento y la cuenta de liquidación provisional.

En el presente caso, se pretende la **modificación de la reparcelación aprobada en relación al Sector Torreta-Casa Colorá en el sentido de adaptarla a las determinaciones del Plan Parcial modificado aprobado en fecha 5 de febrero de 2010, y la reducción de la afección del suelo a la finalidad de viviendas protegidas**, entendiéndose que la documentación presentada cumple con el contenido mínimo legalmente exigido.

Según la Memoria presentada, las modificaciones introducidas en el Proyecto de Reparcelación son las siguientes:

“Como se ha indicado en el apartado 1.2., la modificación del Plan Parcial “Torreta-Casa Colorada”, de fecha 5 de febrero de 2010, conlleva la necesidad de modificar el Proyecto de Reparcelación aprobado el 16 de febrero de 2006 con el fin de adaptarlo a sus determinaciones.

No se modifica la superficie del sector, la edificabilidad bruta, ni el aprovechamiento tipo adjudicado, ni ninguna otra magnitud económica, viniendo por tanto limitadas las modificaciones a la reubicación de usos, edificabilidades y tipologías edificatorias, que afectarían únicamente a algunas de las fincas resultantes, las cuales deben quedar descritas conforme a los parámetros urbanísticos determinados en la Modificación del Plan Parcial Torreta-Casa Colorada, que resultan de aplicación a la presente actuación.

Los propietarios del sector mantienen intactos sus derechos urbanísticos y su cuota de participación en el sector atendiendo a los mismos criterios equidistributivos, los cuales se materializan y distribuyen en las nuevas parcelas que resultan de la modificación del Plan Parcial “Torreta-Casa Colorada”, de fecha 5 de febrero de 2010, de acuerdo a sus nuevas determinaciones,

Las modificaciones que se efectúan en la presente modificación del Proyecto de Reparcelación se deben a la necesidad de adaptar el mismo a la nueva reordenación del sector con el fin de dotar al ámbito de una tipología de vivienda plurifamiliar en bloque, y el aumento de las superficies con destino a zona verde y equipamientos, tanto públicos, como privados.

La presente modificación del Proyecto de Reparcelación no modifica la descripción registral de las parcelas en cuanto a linderos, ni superficies de suelo, con la única excepción de la agrupación de las fincas, 6A (FR 51.652), 6B (FR 51.653) y 6C (FR 51.654) en una única parcela resultante, que se corresponde con la parcela F-AL (PARQUES Y JARDINES 5)

Las modificaciones introducidas en la presente modificación del Proyecto de Reparcelación son las

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664
Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno. 965 380 402
www.elda.es

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MIRIAM BELEN CASCALES HERNANDEZ RUBEN ALFARO BERNABE	(P.S.) Secretario general Alcalde-Presidente	22/12/2025 13:17 22/12/2025 13:58



0006706ac5f5161508e07e90930c022e0

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.
<https://eamic.elda.es:20443/validacionDoc/?entidad=03006>



siguientes:

Como ya se ha señalado anteriormente, las parcelas de uso residencial privado propiedad de la mercantil DRAGADOS: 6A (FR 51.652), 6B (FR 51.653) y 6C (FR 51.654) quedan agrupadas en la parcela F-AL (PARQUES Y JARDINES 5) conforme al planeamiento urbanístico, con la superficie y linderos que resultan del Informe de Validación Gráfica Catastral. La nueva finca agrupada tendrá la condición de bien de dominio y uso público, destinada a zona verde, sin asignación de edificabilidad y será adjudicada al Ayuntamiento de Elda.

La edificabilidad que en estas parcelas le correspondía a Dragados se reubica en otras parcelas de su propiedad.

Se pone de manifiesto que se ha detectado un error en la superficie de suelo y en la edificabilidad que actualmente consta en la descripción registral de la finca 51.652 (parcela 6A), que proviene del Decreto de la Alcaldía de fecha 16 de febrero de 2006, por el que se solicitó la inmatriculación de la parcela 6C (FR 51.654), con una superficie de suelo de 241,41 m² y una edificabilidad de 724, 25 m², sin tener en cuenta que las citadas superficies, formaban parte de la FR 51.652 (parcela 6A), previamente inmatriculada, lo que ha provocado una situación de doble inmatriculación parcial de terreno. Por lo que se solicita a la Sra. Registradora de la Propiedad, la rectificación de cabida de la FR 51.652 a la que se deberá detraer una superficie de suelo de 241,41 m² y una edificabilidad de 724,25 m², debiendo quedar inscrita con una superficie edificable de 316,59 m² y una edificabilidad de 949,75 m².

El resto de parcelas mantienen inalterables sus linderos y superficie de suelo, resultando afectadas por las siguientes modificaciones:

Las parcelas de uso residencial privado y propiedad de la mercantil DRAGADOS, números, 8 (FR 51.656) y 15 (FR 51663) pasan a ser de titularidad municipal y uso público y no se les asigna edificabilidad. Se corresponden con las fincas, (F-AL PARQUES Y JARDINES 4) y (15-E4 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL). La edificabilidad que en estas parcelas le correspondía a Dragados se traslada a otras fincas de su propiedad.

La parcela 14, propiedad de la mercantil DRAGADOS, de uso residencial pasa a calificarse de equipamiento privado sin edificabilidad. La edificabilidad que en esta parcela le correspondía a Dragados se reubica en otras fincas de su propiedad.

La parcela 16 propiedad de la mercantil DRAGADOS, pasa a calificarse de uso comercial manteniendo la misma edificabilidad inicialmente asignada.

La parcela 7, mantiene la misma superficie de suelo y linderos y disminuye en edificabilidad, como consecuencia de trasladar el coeficiente de adjudicación y la edificabilidad que en esta parcela le correspondía a Dragados a otras parcelas lucrativas que le han sido adjudicadas en el sector, de esta manera se evitan pro indivisos innecesarios y se aglutina en la medida de lo posible la propiedad en parcelas completas. No obstante, al conservar la parcela la misma superficie de suelo, el resto de propietarios aumentan su cuota de titularidad en la misma, manteniendo inalterables los derechos edificatorios que les fueron inicialmente asignados en el proyecto de reparcelación original.

Al concentrarse la edificabilidad en bloques, aumenta la edificabilidad de las parcelas: 9, 10, 11, 12 y 13, todas ellas propiedad de la mercantil Dragados, las cuales absorben la edificabilidad que le ha sido detraída de otras parcelas como consecuencia de los actuales parámetros urbanísticos determinados en la Modificación del Plan Parcial Torreta-Casa Colorada.”

Habiendo analizado la documentación presentada, se verifica que el proyecto de reparcelación modificado se ajusta a las determinaciones del Plan Parcial del Sector Torreta-Casa Colorá según la Modificación Puntual del mismo aprobada con fecha 5 de febrero de 2010, por el Pleno de este Ayuntamiento.

Por otra parte, resulta procedente que se haya incorporado en el documento de proyecto de reparcelación modificado la corrección del error en la superficie de suelo y en la edificabilidad que actualmente consta en la descripción registral de la finca 51.652 (parcela 6A).

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664

Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno. 965 380 402

www.elda.es

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MIRIAM BELEN CASCALES HERNANDEZ	(P.S.) Secretario general	22/12/2025 13:17
RUBEN ALFARO BERNABE	Alcalde-Presidente	22/12/2025 13:58



0006706ac5f5161508e07e90930c02e0

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://eamic.elda.es:20443/validacionDoc/?entidad=03006>



III.- En cuanto a la **afección del suelo a la finalidad de viviendas protegidas**, en la Memoria presentada se indica lo siguiente:

“El abono de la subvención a cargo del Ministerio de Vivienda se debería haber realizado pagándose el 100% de la primera anualidad en el año 2010 y el resto previa justificación del gasto en aplicación del Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, sin que en estos momentos se haya abonado ninguna cantidad a Dragados por estos conceptos.

El periodo de duración del citado acuerdo, se estableció hasta el 31 de diciembre de 2011, por lo que a la fecha de la presente modificación ha expirado el plazo de duración del Convenio suscrito.

Mediante la presente modificación del Proyecto de Reparcelación, se modifican las parcelas afectadas a la finalidad de construir viviendas protegidas.

Se solicita a la Sra. Registradora de la Propiedad la cancelación de la actual afección del suelo objeto de financiación a la finalidad de viviendas protegidas de las fincas anteriormente reseñadas y haga constar la obligación de construir viviendas protegidas únicamente sobre las siguientes fincas, las cuales suponen más del 30% sobre la totalidad del ámbito, cumpliéndose por tanto el mínimo legalmente establecido.

FINCA REGISTRAL	PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE	Nº VIV	PROPIETARIO	TIPOLOGIA
51657	9	5.833,03	74	DRAGADOS	VIV. ALTURA
51658	10	7738,26	95	DRAGADOS	VIV. ALTURA”

En la actualidad, el periodo de duración del acuerdo de la comisión bilateral celebrada el 26 de febrero de 2010, respecto del área de urbanización prioritaria de suelo “Sector Torreta-Casa Colorada” para vivienda protegida, establecido hasta el 31 de diciembre de 2011, ha expirado.

No existe inconveniente en que con motivo del proyecto de reparcelación modificado se solicite la cancelación de la actual afección del suelo objeto de financiación a la finalidad de viviendas protegidas de las fincas anteriormente reseñadas y haga constar la obligación de construir viviendas protegidas únicamente sobre las fincas registrales 51657 y 51658 por suponer más del 30 % sobre la totalidad del ámbito, cumpliéndose con ello el mínimo legalmente establecido.

IV.- Por lo que respecta a la **afección** de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar, establece el artículo 19 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística lo siguiente:

“Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:

- Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.
- El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664
Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno. 965 380 402
www.elda.es

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MIRIAM BELEN CASCALES HERNANDEZ RUBEN ALFARO BERNABE	(P.S.) Secretario general Alcalde-Presidente	22/12/2025 13:17 22/12/2025 13:58



0006706ac5f5161508e07e90930c02e0

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.
<https://eamic.elda.es:20443/validacionDoc/?entidad=03006>



2. En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subrogue en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal.

3. No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.

4. En el proyecto podrá establecerse, con los requisitos que, en cada caso, exija el órgano actuante, que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.”

En la Memoria se hace constar lo siguiente:

“El importe total de la obra de urbanización del sector, según el presupuesto aprobado, asciende, a 4.133.654,34 €.

En estos momentos del total de las obras de urbanización previstas en el ámbito, han sido objeto de recepción por parte del Ayuntamiento el 92,02% de las mismas, quedando únicamente pendientes de ser recepcionadas, el 7,98% restante, cuyo importe, según el presupuesto aprobado, asciende a 329.865,61 €. (Se aporta como documento adjunto a la presente Memoria, Certificado emitido por el Director de la Obra de Urbanización.)

Actualmente, la carga urbanística de las fincas de resultado para responder del cumplimiento de la obligación de urbanizar se encuentra caducada, conforme a lo establecido en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

No obstante, DRAGADOS, S.A., en su condición de Agente Urbanizador, mantiene el compromiso de ejecutar la obra de urbanización pendiente y con el fin de garantizar el cumplimiento de dicha obligación, se compromete expresamente a constituir el correspondiente Aval Bancario, por importe de 329.865,61 €, a requerimiento de la Administración, una vez se apruebe definitivamente la presente modificación del Proyecto de Reparcelación.

En virtud de lo anterior, se solicita a la Sra. Registradora de la Propiedad, no renovar la referida carga registral actualmente caducada y en consecuencia no practicar afección registral alguna sobre las parcelas resultantes, en garantía del cumplimiento de la obligación de urbanizar, al amparo del artículo 19.3 del RD 1093/1997, al encontrarse debidamente garantizada la obligación de urbanizar mediante la constitución del correspondiente aval bancario.

A efectos meramente aclaratorios, se aporta la cuenta la liquidación provisional adaptada a la actual reparcelación urbanística resultante de la presente modificación.”

Al respecto se ha aportado certificado técnico de fecha 24 de mayo de 2025 haciendo constar lo siguiente:

“1 Que la Urbanización de dicho Plan Parcial, se subdividió en dos Zonas, habiéndose recibido por el Ayuntamiento en mayo de 2024 la Zona 1, quedando por recepcionar a día de hoy la Zona 2.

2 Que dicha Urbanización, según consta en la documentación del Plan Parcial aprobado en su día, tiene una superficie a urbanizar de 47.889,01 m2, destinada a vialidad, parques y jardines, sistemas servicios técnicos y aparcamientos, una vez descontada la superficie ocupada por las parcelas edificables de equipamientos, viviendas y comerciales.

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664
Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno. 965 380 402
www.elda.es

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MIRIAM BELEN CASCALES HERNANDEZ	(P.S.) Secretario general	22/12/2025 13:17
RUBEN ALFARO BERNABE	Alcalde-Presidente	22/12/2025 13:58



0006706ac5f5161508e07e90930c02e0

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://eamic.elda.es:20443/validacionDoc/?entidad=030066>



3 Que de esa superficie a urbanizar de 47.889,01 m2, en la Zona 2, pendiente de recepcionar, quedan 3.825,16 m2 correspondientes a los viales denominados Enebro, Baladre y Taray.

4 Que siendo el presupuesto de las obras de urbanización previsto y aprobado en el Proyecto de Urbanización Modificado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 5 de julio de 2021 4.133.654,34 €, a la Zona 2, pendiente de recepcionar, le corresponde un porcentaje del 7,98% , según las superficies señaladas en el punto 3.

5 Que el presupuesto de las obras de urbanización pendientes de recepcionar en Zona 2 asciende a 329.865,61 €.”

Por lo anterior, no existe inconveniente en que la obligación de urbanizar lo que falta para poder recepcionar totalmente las obras se garantice con aval bancario una vez se apruebe definitivamente la presente modificación del Proyecto de Reparcelación, si bien no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad la reparcelación modificada hasta que conste depositada dicha garantía.

V.- En cuanto a los efectos de la reparcelación, establece el artículo 98.1 del TRLOTUP que la aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos siguientes:

a) Transmisión, a la administración correspondiente, 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, así como la modificación de oficio del inventario de bienes de las administraciones públicas, con los efectos consiguientes.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.

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. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

No obstante, en este caso, hay que tener en cuenta que se trata de la modificación de una reparcelación que ya fue aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

VI.- Habiéndose publicado anuncio de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y concedido trámite de audiencia a los titulares registrales afectados, NO consta en el expediente que se hayan formulado alegaciones.

VII.- Visto que la competencia para la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística la ostenta la Junta de Gobierno Local, en virtud de delegación conferida por Resolución de Alcaldía de fecha 21 de junio de 2023.”

Visto todo lo anterior la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación modificado del Sector Torreta-Casa Colorá presentado por la mercantil DRAGADOS, SA en calidad de Agente Urbanizador de dicha actuación.

SEGUNDO.- Requerir a la mercantil DRAGADOS, SA en calidad de Agente Urbanizador de dicha actuación para que deposite en el plazo de un mes aval bancario por importe de 329.865,61 € en concepto de garantía de ejecución por las obras de urbanización pendientes de recepcionar en el Sector Torreta-Casa Colorá, lo cual es requisito para pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad la reparcelación modificada.

TERCERO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para que suscriba cuantas resoluciones y documentos se precisen para la efectividad de este Acuerdo.

CUARTO.- Remitir al Registro de la Propiedad documento administrativo de la modificación de la reparcelación en orden a su inscripción registral, una vez sea firma en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la misma y se haya depositado el aval exigido.

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664

Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno. 965 380 402

www.elda.es



0006706ac5f5161508e07e90930c02e0

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://eamic.elda.es:20443/validacionDoc/?entidad=030066>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MIRIAM BELEN CASCALES HERNANDEZ	(P.S.) Secretario general	22/12/2025 13:17
RUBEN ALFARO BERNABE	Alcalde-Presidente	22/12/2025 13:58



QUINTO.- Publicar extracto del presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, así como publicar el mismo junto con copia del proyecto de reparcelación modificado aprobado en la página web del Ayuntamiento.

SEXTO.- Comunicar el presente acuerdo de forma telemática a la Consellería de Medio ambiente, agua, infraestructuras y territorio, adjuntando certificado de presente acuerdo y copia del proyecto de reparcelación modificado aprobado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, de regulación de la plataforma urbanística digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo a la Gerencia Territorial del Catastro, a los efectos correspondientes.

OCTAVO.- Comunicar el presente acuerdo al Departamento de Patrimonio, para su conocimiento y a los efectos oportunos al objeto de la correspondiente anotación de las modificaciones aprobadas en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos.

NOVENO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados con expresión de recursos y demás prevenciones legales.

Contra el presente acto podrá interponer directamente RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, según se establece en los artículos 25.1 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo correspondiente de Alicante, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al del recibo de la presente notificación.

No obstante, de manera potestativa podrá, con carácter previo al recurso judicial indicado, interponer RECURSO DE REPOSICIÓN ante el mismo órgano que ha dictado el acto en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente al del recibo de la presente notificación, en cuyo caso no podrá interponer el recurso judicial contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición, lo que se produce transcurrido un mes desde su interposición sin que se haya notificado su resolución, en los términos indicados en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime pertinente.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, libro la presente de orden del Sr. Alcalde-Presidente y con las prevenciones del artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Elda, en la fecha que consta en la huella digital impresa en este documento. (Documento firmado digitalmente)

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664
Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno. 965 380 402
www.elda.es

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MIRIAM BELEN CASCALES HERNANDEZ	(P.S.) Secretario general	22/12/2025 13:17
RUBEN ALFARO BERNABE	Alcalde-Presidente	22/12/2025 13:58



0006706ac5f5161508e07e90930c02e0

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://eamic.elda.es:20443/validacionDoc/?entidad=03066>