

REPARCELACION DE LA UNIDAD DE
ACTUACION N°17 DEL P.G.M.O. DE ALICANTE.

Promotor :

B.N.P. ESPAÑA S.A.

FEBRERO 1.989

MANUEL ASIN CASTELLON

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
COLEGIADO N.º 3.413

INDICE GENERAL

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. Antecedentes y Justificación.

1.2. Objetivos.

2. UNIDAD REPARCELABLE.

2.1. Definición.

2.2. Normativa Urbanística.

2.3. Propiedad del Suelo.

3. REPARTO.

3.1. Derechos iniciales.

3.1.1. Criterios de definición.

3.1.2. Definición de Derechos Iniciales.

3.2. Adjudicación.

4. CUENTA DE LIQUIDACION.

4.1. Coste de urbanización.

4.2. Cuenta de liquidación provisional.

5. DESCRIPCION DE PARCELAS RESULTANTES.

6. RELACION DE PERSONAS A QUIENES HAY QUE DAR AUDIENCIA EN
EL EXPEDIENTE.

7. PLANOS.

Nº 1. SITUACION

Nº 2. DESCRIPCION

Nº 3. DELIMITACION

Nº 4. PARCELARIO Y ORDENACION

Nº 5. ADJUDICACION

Nº 6. SUPERPUESTO

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

TOMÁS CAPELO, 1 A - 6.º B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. Antecedentes y Justificación.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación del municipio de Alicante, aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de la Generalitat Valenciana el 27 de Marzo de 1.987, determina para la ordenación de la zona de las Lomas del Garbinet, una serie de actuaciones que van desde las puras clasificaciones como Suelo Urbano directo de los suelos consolidados por la edificación, hasta otros sistemas de gestión y desarrollo como Planes Especiales, o Unidades de Actuación en Suelo Urbano entre las que se encuentra la Unidad de Actuación número 17 de cuya reparcelación se ocupa el presente proyecto.

1.2. Objetivos.

Con independencia del objetivo genérico de posibilitar el desarrollo y gestión del Plan General sobre el suelo incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación, el presente proyecto pretende además:

- 1º) Consumar las cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas previstas en el planeamiento.
- 2º) Adjudicar la parcela edificable a los propietarios con derecho a ello.
- 3º) Adjudicar también el aprovechamiento medio que corresponde a cada parcela.
- 4º) Instrumentar la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

TOMÁS CAPELO, 1 A - 6.º B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

2.- UNIDAD REPARCELABLE.

2.1. Definición.

La situación y definición de la unidad reparcelable es la indicada en los planos nº 1, 2 y 3 del presente proyecto.

La topografía es algo irregular oscilando desde el punto más bajo a 54 m.s.n.m. a los 74 en el más alto, aunque una gran parte de la parcela está constituida por una gran superficie casi plana con desniveles no mayores de 3 m.

La superficie real, es coincidente con la indicada en el P.G.M.O. de 21.640 m².

Los límites son: Al N. calle Antonio Ramos Carratalá y Colegio Público Monte Benacantil; al S. con las edificaciones de la urbanización Juan XXIII y calle del Pintor Astorza y --- Triay; al E. con las lomas del Garbinet y al O. con la calle Antonio Ramos Carratalá.

2.2. Normativa Urbanística.

El P.G.M.O. de Alicante, clasifica el suelo como urbano y con las condiciones que se expresan en las fotocopias - adjuntas que se han obtenido de la propia documentación del -- Plan.

Las alineaciones son las indicadas en el plano nº 4.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 17

SUPERFICIES

Sup. Bruta (m²): 21.640

Sup. Edif. Privada: (23'11%)

EA* 5.000m²

Sup. Cesión: (76'89%)

E= ----- m²

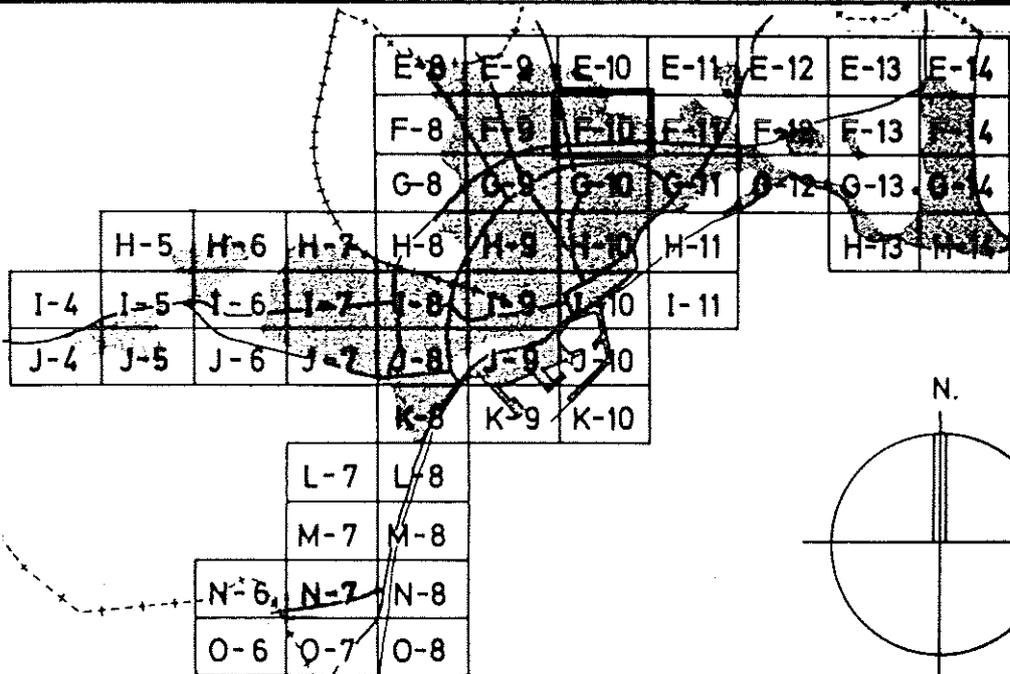
L= 12.210 m²

V= 4.430m²

E=equipamientos L=espacios libres V=viario

OCTUBRE
1.986

ESCALA
1/2.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

8. UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO.

En este Capítulo se contiene la delimitación de las Unidades de Actuación propuestas en Suelo Urbano, con la expresión de sus datos más significativos.

Los criterios seguidos para proceder a la delimitación de tales Unidades, así como las pautas para desarrollo de las mismas se indican en el Capítulo 8.2 de la Memoria del presente Plan General, y pueden resumirse en una doble consideración: grado de beneficio que el Plan supone (nuevas clasificaciones urbanas) y necesidad de completar los servicios y dotaciones de los diversos ámbitos.

Conviene ahora realizar una serie de precisiones acerca de las Unidades delimitadas:

1º. Como norma general se han excluido de las delimitaciones las edificaciones construidas, por una razón de equidad (los beneficios urbanísticos son mayores para los terrenos vacantes que para los edificados) y por otra razón de operatividad (las reparcelaciones en las que se incluyan viviendas construidas, no susceptibles de asumir cesiones de suelo, resultan en la práctica de dudosa viabilidad y, en todo caso, de una complejidad que retardaría todo el proceso).

2º. Además de las cesiones de suelo correspondientes, la inclusión en una Unidad de Actuación supone la obligatoriedad de asumir las cargas de urbanización del sistema viario correspondiente, a cuyo efecto las reparcelaciones respectivas señalarán las cuotas de urbanización para cada parcela resultante, y ello sin perjuicio del agente a cuyo cargo corra la iniciativa urbanizadora (en el Capítulo 8.2.1 de la Memoria se indican los criterios al respecto).

3º. Los costes de ajardinamiento y tratamiento en general de los espacios libres incluidos en las Unidades, no se incluyen entre las referidas cuotas de urbanización, salvo las excepciones que se enumeran a continuación. La razón de ello obedece a varios factores: en unos casos se requiere un tratamiento unitario municipal; en otros, se sobrepasaría del nivel de cargas asumible; en otros, sin perjuicio de que el espacio libre en cuestión se halle al servicio de la unidad, pueden distinguirse ámbitos más amplios (abarcando sobre todo a las edificaciones excluidas de la Unidad) a los efectos de la repercusión de dicho coste por contribuciones especiales.

Las Unidades de Actuación que incluyen como cargas el tratamiento de los espacios libres son las números 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 25, 28, 29 y 30.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4º. Alguna de las Unidades, cuyo contenido o proporción de beneficios y cargas pudiera parecer injustificado a primera vista, se delimitan como consecuencia de solicitudes al respecto formuladas en alegaciones, a fin de variar calificaciones y clasificaciones más desfavorables. Cabe citar entre estos casos las Unidades números 1, 17 y 28.

5º. En algunas Unidades se han incluido, para evitar la discontinuidad, suelos que en la actualidad se encuentran ya afectos a uso o servicio público, o a equipamientos privados (equipo sanitario en Unidad nº 3, Cuartel de la Guardia Civil en Unidad nº 27, además de porciones de viario existente en varias Unidades). Tales suelos no entrarán en el proceso reparcelatorio, debiéndose descontar -en los casos en que se trata de superficies de cierta entidad ya han sido descontadas en las cifras que se insertan a continuación- sus superficies de las restantes de la Unidad.

6º. Las superficies que se expresan en cada plano de Unidad que se adjunta a continuación representan m² de suelo, y son susceptibles de ajuste derivado de medición a escala más detallada.

7º. En las Unidades del Cabo de las Huertas (números 19 a 27 inclusive), debido a las características topográficas del terreno y a la posibilidad alternativa de parcelación (según se trate de vivienda unifamiliar aislada o agrupada), podrán re-dactarse, junto con las reparcelaciones, Estudios de Detalle para reajuste y adaptación del viario previsto, e incluso creación de pequeños tramos que lo enlacen. No podrá disminuirse la superficie del mismo, pero sí reconvertir la función de algún tramo, en aparcamiento integrado en la red viaria.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CAPITULO 6º: EDIFICACION ABIERTA (CLAVE EA)

Art. 139 Delimitación y caracterización

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave EA, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 0, 1, 2, 3 y 4).

2. El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

Art. 140 Condiciones de parcelación

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas, y, en todo caso, tiene una superficie de, al menos, 500 m², un lindero frontal no menor de 10 m. y puede en ella inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro.

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos una superficie de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y el resto de linderos de longitud mínima de 15 m.

3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Art. 141 Condiciones de volumen

1. Cuando las actuaciones se realicen sobre parcela superior a 10.000 m², se redactará un Estudio de Detalle en el que se determine específicamente la ordenación y volumetría de la edificación, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos de ordenación que para esta zona se expresan en el artículo 7 de la Memoria del presente Plan General.

2. Ninguna edificación producirá sombra sobre espacios calificados como playas, durante el equinoccio de otoño de las 8 horas A.M. hasta las 4 horas P.M. de horario solar.

3. La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquélla. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la línea imaginaria que une las rasantes oficiales para los linderos laterales.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos distintos al de vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.

Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas.

Las edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupada por el primer edificio.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.

4. La ocupación máxima de parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

5. La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas, será: 1'16 m²/m² en Grados 1 y 2; 0'72 m²/m² en Grado 3; y 0'56 m²/m² en Grado 4. En Grado 0 la edificabilidad será la definida por el planeamiento específico de cada área, según se expresa en el apartado 7 de este artículo.

6. La altura máxima será de 10 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'70 m.

7. Las obras de nueva edificación en Grado 0 quedan condicionadas a su sujeción a planeamiento especial de reforma interior que reordene las zonas así calificadas, sin superar la edificabilidad total actual de cada una de éstas.

En Grado 1 dichas obras quedan condicionadas a su sujeción a un Estudio de Detalle que, con un ámbito no inferior a una manzana, determine la ordenación de volúmenes de la edificación y los usos de las diferentes plantas. A través de estos Estudios de Detalle se podrá hacer excepción de las condiciones de retranqueos establecidas en el apartado 3 de este artículo, de manera que la edificación podrá alcanzar la alineación exterior y linderos.

Como excepción a estas reglas, si en Grado 0 algún edificio de forma puntual y aislada entrara en colapso por circunstancias excepcionales de índole catastrófica, se permitirá la construcción de una edificación de nueva planta con las mismas condiciones de volumen que la primitiva.

Art. 142 Condiciones estéticas

1. Salvo en el Grado 3, la proyección en alzado de cada edificación independiente no arrojará una superficie superior a 1.500 m².



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2. La edificación podrá disponer elementos salientes en las fachadas sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en el artículo 58 de las presentes Normas Urbanísticas. Cuando tal regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados lindero o paramento inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de estas Normas Urbanísticas.

3. Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.

4. Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura.

Art. 143 Condiciones de calidad e higiene

1. Los huecos de iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta superior al desnivel recto existente entre el pavimento o alfeizar del hueco y la coronación del paramento enfrentado. Si se tratara de un espacio cerrado por la edificación en más de dos tercios de su perímetro, la dimensión indicada se ampliará en un 50%.

2. La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Art. 144 Usos

1. En Grado 4 se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos complementarios del uso residencial predominante, se admiten los siguientes:

- a) Uso terciario: en planta baja, en edificio exclusivo y en planta de piso, solamente, en este último caso, si se tratara de una edificación exclusivamente destinada a usos terciarios o a éstos mezclados con dotacionales.
- b) Uso industrial: en planta baja y en edificio exclusivo.
- c) Equipamientos: en planta baja, en edificio exclusivo y en planta de piso, solamente, en este último caso, si se tratara de una edificación exclusivamente destinada a usos dotacionales o a éstos mezclados con terciarios.

3. Cuando los usos terciarios, industriales o dotacionales se dispongan en una parcela en la que existan usos de vivienda, deberá preverse acceso directo desde el exterior para los indicados usos complementarios, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima a la vía pública que se permita por aplicación de las condiciones expresadas en las presentes Normas Urbanísticas.

4. Cuando la edificación en una parcela se destine a uso hotelero con carácter exclusivo, podrá hacer excepción de las siguientes condiciones de volumen establecidas en el artículo 141:

- a) La ocupación máxima de la parcela será de 2/3 de la superficie de la misma.
- b) La edificabilidad máxima se incrementará en un 25% respecto al coeficiente del Grado de que se trate, observando el resto de condiciones asignadas para dicho Grado.

5. En las parcelas en las que, junto a las claves de zona y grado, aparezca el símbolo * , se admiten exclusivamente usos terciarios y dotacionales.

2.3. Propiedad del suelo.

De los 21.640 m². de extensión total de la unidad re parcelable, 15.000 m². pertenecen a la Sociedad "B.N.P. España S.A." de acuerdo con la escritura de dación en pago de deuda firmada ante el Notario de Madrid D. Jose M^a Lucena Conde el 27 de Diciembre de 1.985 y está inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante al tomo 2031, libro 1155 finca n^o 69.857 inscripción 2^a, según fotocopia de la "nota informativa literal" del dicho Registro de la Propiedad n^o 1.

El resto, es decir 6.640 m²., es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, ya que fueron objeto de cesión en el Proyecto de Compensación del Plan Parcial de Ampliación de la Zona A de Lomas del Garbinet, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 2 de Abril de 1.980, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad la parcela el 16 de Junio de 1.981.

De acuerdo con estos datos de la propiedad del suelo y con los contenidos en el epígrafe 2.2. se han confeccionado los dos cuadros que siguen en que se reflejan en el cuadro I "Relación de fincas y sus propietarios" y en el cuadro II, "Relación de parcelas iniciales superficies y afecciones".

NULO

2.3. Propiedad del suelo.

De los 21.640 m². de extensión total de la unidad re parcelable, 15.000 m². pertenecen a la Sociedad "B.N.P. España S.A." de acuerdo con la escritura de dación en pago de deuda - firmada ante el Notario de Madrid D. Jose M^a Lucena Conde el - 27 de Diciembre de 1.985 y está inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante al tomo 2031, libro 1155 finca n^o 69.857 inscripción 2^a, según fotocopia de la "nota informativa lite-- ral" del dicho Registro de la Propiedad n^o 1.

Del resto es decir, 6.640 m²., no ha sido posible de terminar la propiedad a pesar de las indagaciones realizadas - en el Registro de la Propiedad por lo que aparece en el presen te proyecto como desconocido, a no ser que alguien acredite -- ser su propietario.

Estos 6.640 m²., estaban destinados desde hacia bas- tantes años a la construcción del llamado "Acceso Norte" que - uniría Alicante con la autopista de circunvalación, acceso que finalmente no ha sido construido.

De acuerdo con estos datos de la propiedad del suelo y con los contenidos en el epígrafe 2.2. se han confeccionado

los dos cuadros que siguen en que se reflejan: en el cuadro I "Relación de fincas y sus propietarios" y en el cuadro II, "Relación de parcelas iniciales, superficies y afecciones".

CUADRO I

Nº PARCELA INICIAL	PROPIETARIO	DIRECCION	SUPERFICIE BRUTA INICIAL EN m2.	% SOBRE SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD
1	BNP ESPAÑA SA	c/ Genova nº 27 (28004) MADRID	15.000	69.32
2	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	Pl. del Ayuntamiento nº 1 (03002) ALICANTE	6.640	30,68
TOTAL			21.640	100,00

NULO

CUADRO I

Nº PARCELA INICIAL	PROPIETARIO	DIRECCION	SUPERFICIE BRUTA INICIAL EN m2.	% SOBRE SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD
1	BNP ESPAÑA SA	c/ Genova nº 27 (28004) MADRID	15.000	69.32
2	DESCONOCIDO		6.640	30,68
TOTAL			21.640	100,00

CUADRO II

Nº PARCELA INICIAL	SUPERFICIE BRUTA INICIAL EN m2.	SUPERFICIE VIARIO EN m2.	SUPERFICIE AREAS AJARDINADAS EN m2.	SUPERFICIE EDIFICABLE EN m2.
1	15.000	3.070	6.930	5.000
2	6.640	1.360	5.280	
TOTAL	21.640	4.430	12.210	5.000

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

TOMÁS CAPELO, 1 A - 6.º B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

3.- REPARTO.

3.1. Derechos iniciales.

3.1.1. Criterios de definición.

Tal y como se determina en el Art. 86 del Reglamento de Gestión Urbanística, los derechos iniciales de los propietarios afectados serán proporcionales a las superficies de las respectivas fincas que queden comprendidas dentro de la unidad reparcelable.

Si bien deberán ser, asimismo, proporcionales al valor urbanístico de sus respectivas fincas, para lo cual deberán realizarse las valoraciones pormenorizadas de cada una de las parcelas, con los criterios correctores del art. 88 del Reglamento de Gestión, este paso no se considera necesario, debido a que:

-La clasificación y, por tanto las condiciones de la superficie construida máxima permitida, son uniformes para todo el suelo edificable de la unidad.

-El valor urbanístico a efectos de Contribución Urbana es, en la actualidad, el mismo para todo el terreno incluido en la unidad.

Por tanto, se estima suficiente establecer la proporcionalidad entre superficie de terreno aprobada inicialmente - y superficie edificable de la Unidad / Superficie Bruta inicial, que constituirá el coeficiente de Adjudicación, complementario, obviamente, con el coeficiente de cesiones.

3.1.2. Definición de Derechos Iniciales.

Los derechos de cada propietario vendrán dados por la aplicación del Coeficiente de Adjudicación sobre la superficie de las respectivas fincas incluídas en la Unidad.

Su desarrollo y definición se reflejan en el cuadro III.

3.2. Adjudicación.

Partiendo del principio de la proporcionalidad de -- las adjudicaciones a los derechos iniciales de cada propieta-- rio, se ha parcelado la superficie edificable en dos parcelas de 3.466 m2. y 1.534 m2. que reúnen iguales características en cuanto a fachada a via pública, fondo etc, lo que en este caso resulta muy sencillo por la forma que adopta la superficie edi-- ficable.

En el cuadro III, que sigue, se reflejan las parce-- las resultantes que corresponden a cada propietario inicial.

CUADRO III

Nº PARCELA INICIAL	SUPERFICIE INICIAL EN m2.	% SOBRE SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD.	DERECHOS ADJUDICACION EN m2.	PARCELA ADJUDICADA	SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA EN m2.	% SOBRE SUPERFICIE NETA DE LA UNIDAD.	DIFERENCIAS ADJUDICACION
1	15.000	69,32	3.466	A	3.466	69,32	0,00
2	6.640	30,68	1.534	B	1.534	30,68	0,00
TOTAL	21.640	100,00	5.000			100,00	0,00

$$\text{Coeficiente de Adjudicación Teórica} = \frac{\text{Sup. Edificable total}}{\text{Sup. Bruta}} = \frac{5.000}{21.640} = 0,231054$$

$$\text{Coeficiente de Cesiones} = 100 - \text{Coef. de Adjudicación} = 76,8946\%$$

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

TOMÁS CAPELO, I A - 6.º B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

4.- CUENTA DE LIQUIDACION.

4.1. Coste de urbanización.

Al tener la unidad una gran proporción de espacio libre en forma de zona libre verde cuya cuota de urbanización no se valora de acuerdo con el contenido de la normativa del P.G.M.O. y relativamente poco en viario, puede estimarse inicialmente un coste unitario de obras de urbanización de unas 1.000 ptas. por m2. bruto, con lo que el presupuesto de urbanización será:

1.000 x 21.640	21.640.000 pta.
16% gastos contrata	<u>3.462.400 pta.</u>
TOTAL	25.102.400 pta.
12% I.V.A.	<u>3.012.288 pta.</u>
TOTAL	28.114.688 pta.

Se consideran incluidos en el precio unitario los -- costes de redacción del presente proyecto así como los del Proyecto de Urbanización, Dirección de Obras, honorarios Notario y Registrador de la Propiedad, fianzas, licencias de obra etc.

La repercusión por m2. edificable será por tanto:

$$28.114.688 : 5.000 = \underline{\underline{\underline{\underline{\underline{5.623 \text{ ptas./m2.}}}}}}}$$

4.2. Cuenta de liquidación provisional.

Es evidente que en el proyecto que nos ocupa de sólo dos propietarios y con idénticas condiciones de reparto, la cuenta de liquidación provisional se reduce al reparto entre ambos de los costes totales en proporción a sus propiedades iniciales, por lo que la cuenta se reduce a:

B.N.P. ESPAÑA S.A.

$$\frac{15.000}{21.640} \times 28.114.688 = \underline{19488.000 \text{ pta.}}$$

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

$$\frac{6.640}{21.640} \times 28.114.680 = \underline{8.626.688 \text{ pta.}}$$

NULO

4.2. Cuenta de liquidación provisional.

Es evidente que en el proyecto que nos ocupa de sólo dos propietarios y con idénticas condiciones de reparto, la -- cuenta de liquidación provisional se reduce al reparto entre -- ambos de los costes totales en proporción a sus propiedades -- iniciales, por lo que la cuenta se reduce a:

B.N.P. ESPAÑA S.A.

$$\frac{15.000}{21.640} \times 28.114.688 = \underline{19488.000 \text{ pta.}}$$

DESCONOCIDO

$$\frac{6.640}{21.640} \times 28.114.680 = \underline{8.626.688 \text{ pta.}}$$

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUÉRTOS

TOMÁS CAPELO, 1 A - 6.º B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

5.- DESCRIPCION DE PARCELAS RESULTANTES.

Parcela A.

Parcela de terreno en término municipal de Alicante, de 3.466 m². de extensión horizontal, situada en Las Lomas del Garbinet con fachada a la calle Antonio Ramos Carratalá. Linda al N. y O. con la calle Antonio Ramos Carratalá, al S. con --- Espacio libre-verde público y al E. con el mismo espacio verde y parcela B de la misma urbanización.

Se adjudica esta parcela en pleno dominio a "B.N.P. España S.A.".

Parcela B.

Parcela de terreno en término municipal de Alicante, sitio de Las Lomas del Garbinet de 1.534 m². de extensión horizontal, linda al N. con calle Antonio Ramos Carratalá, S. y E. con zona libre-verde y al O. con parcela A de la misma urbanización.

Se adjudica esta parcela en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

NULO

Parcela A.

Parcela de terreno en término municipal de Alicante, de 3.466 m². de extensión horizontal, situada en Las Lomas del Garbinet con fachada a la calle Antonio Ramos Carratalá. Linda al N. y O. con la calle Antonio Ramos Carratalá, al S. con --- Espacio libre-verde público y al E. con el mismo espacio verde y parcela B de la misma urbanización.

Se adjudica esta parcela en pleno dominio a "B.N.P. España S.A.".

Parcela B.

Parcela de terreno en término municipal de Alicante, sitio de Las Lomas del Garbinet de 1.534 m². de extensión horizontal, linda al N. con calle Antonio Ramos Carratalá, S. y E. con zona libre-verde y al O. con parcela A de la misma urbanización.

Parcela C.

Parcela de terreno en término municipal de Alicante, sitio de Las Lomas del Garbinet de 12.210 m². de extensión horizontal, destinada a espacio libre-verde público. Linda al N. con calle Antonio Ramos Carratalá y parcelas A y B de la misma urbanización propiedad de B.N.P. España S.A. y desconocido. Al S. con calle en proyecto y urbanización Juan XXIII y al E. con el suelo no urbanizable y urbanización Juan XXIII.

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante libre de cargas y afecciones.

Parcela D. VIARIO.

Se ceden al Ayuntamiento de Alicante los 4.430 que -
corresponden al viario de la urbanización.

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

TOMÁS CAPELO, 1 A - 6.º B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

6. RELACION DE PERSONAS A QUIENES HAY QUE DAR AUDIENCIA EN
EL EXPEDIENTE.

Es tan sólo el propietario inicial del suelo es de--
cir:

B.N.P. ESPAÑA S.A.
C/ Génova, 27
28004 MADRID

Alicante, Febrero de 1.989.



Fdo.: Manuel Asín Castellón.

Ing. Caminos, Canales y Puertos.

Aprobado inicialmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
en sesión de 21 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 11 JUN. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

TOMÁS CAPELO, 1 A - 6.ª B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

7.- PLANOS.