

PROYECTO DE REPARCELACION

	PROMOTOR		
FECHA	EMPLAZAMIENTO	UNIDAD DE ACTUACION Nº 21 P.G.M.O.U. DE A L I C A N T E	El arquitecto-
ENERO 88			

JOSE MIGUEL LOPEZ MARTINEZ — ARQUITECTO —

Pz. SAN CRISTOBAL Nº 2 — 03002 — A L I C A N T E —

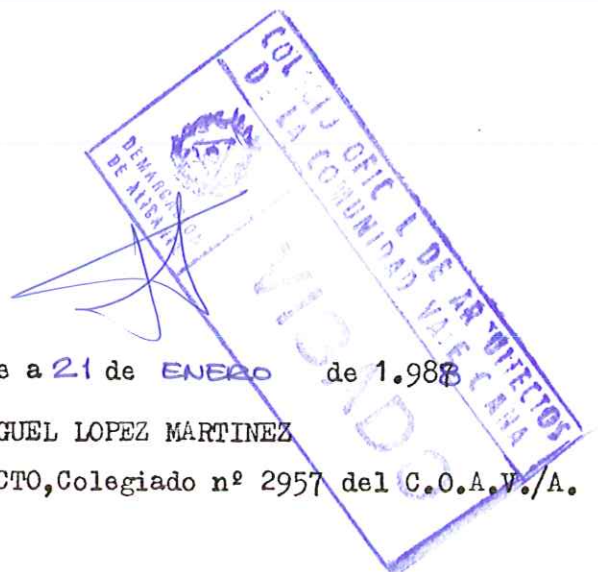
PROYECTO DE REPARCELACION
=====

- UNIDAD DE ACTUACION Nº "21" -
=====

del Plan General Municipal de Ordenación Urbana
de A L I C A N T E.

— 000 0 000 —

Alicante a 21 de ENERO de 1.988
JOSE MIGUEL LOPEZ MARTINEZ
ARQUITECTO, Colegiado nº 2957 del C.O.A.V./A.



EXM AYUNTAMIENTO
DEPOSITARIA
ALICANTE
217-3088
21 MAR 1988

S/MUNI 100
CAJA 5 100

00A0188 R

1 . - M E M O R I A

=====

1 . 1 . - A N T E C E D E N T E S

1 . 2 . - J U S T I F I C A C I O N

— 000 0 000 —

1 . - M E M O R I A :

=====

1 . 1 . - A N T E C E D E N T E S :

=====

Los terrenos objeto del presente Proyecto de Reparcelación estaban incluidos en la Unidad de Actuación "I" del Plan Parcial 3/1 de la Playa San Juan. Dicho plan se aprobó definitivamente el 21 de Junio de 1.978, estableciéndose en él el sistema de Cooperación como instrumento de gestión y desarrollo del mismo.

Por lo que respecta a la citada Unidad "I", únicamente cabe citar que la gestión de la misma nunca se llevó a efecto.

1 . 2 . - J U S T I F I C A C I O N :

=====

Se refiere el Proyecto de Reparcelación a los terrenos incluidos en la UNIDAD de ACTUACION nº21 del Suelo Urbano, delimitada por el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante de 1.987, actualmente en vigor.

Constituyendo el objeto del mismo:

- a.- Ajuste de las Superficies establecidas en el Plan General a las obtenidas en medición efectuada sobre planos E =1:500 (cartografía Municipal), por aplicación del párrafo 6º del capítulo VIII del Anejo del / Plan General.
- b.- Determinación de los Aprovechamientos y Adjudicación de parcelas a / los propietarios incluidos en el ámbito de la U.A.21, conforme a la mecánica reparcelatoria.
- c.- Distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

2 . - U N I D A D D E A C T U A C I O N
=====

2 . 1 . - D E S C R I P C I O N

2 . 2 . - C O N D I C I O N E S D E O R D E N A C I O N :

2 . 2 . 1 . Superficies asignadas por el Plan General

2 . 2 . 2 . Superficies obtenidas por Medición sobre
plano E = 1/500

2 . 2 . 3 . Condiciones de Uso y Edificación

2 . 3 . - C A R A C T E R I S T I C A S P A R T I C U L A R E S

— 000 0 000 —

2. - U N I D A D D E A C T U A C I O N :

2.1. - D E S C R I P C I O N :

Ocupa una Superficie Total de 37.439 m2., delimitados por una línea poligonal quebrada que define los siguientes

L I M I T E S :

- NORTE : Conjunto Residencial "Bahia de los Pinos".
- S U R : Línea Maritimoterrestre.
- ESTE : Alineación Av. Costa Blanca, Alineación c/"F" Playa San Juan 3/1, Lindero W de la Casa Cuartel de la Guardia Civil.
- OESTE : Centro de Recuperación y Atención Minusválidos / 'Santa Faz'.

La topografía de la Unidad presenta pérdida de cotas de nivel en las direcciones N-S y E-W.

La SITUACION y DELIMITACION de la Unidad se reflejan gráficamente en los planos 0 y 1.

2.2. - C O N D I C I O N E S D E O R D E N A C I O N :

2.2.1. - SUPERFICIES ASIGNADAS POR EL PLAN GENERAL :

Superficie de Edif. Privada	18.170 m2. (50,02%)
Superficies de Cesión :	(44,98%)
Espacios Libres	9.080 "
V i a r i o	9.070 "
Superficie BRUTA	36.320 m2.

2.2.2. - SUPERFICIES DETERMINADAS POR MEDICION EN PLANO E = 1/500 :

Superficie de Edif. Privada	17.920 m2. (47,86%)
Superficies de Cesión :	(48,54%)
Espacios libres	10.238 "
V i a r i o	9.281 "
Superficie BRUTA	37.439 m2.

2.2.3. - CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION : Responden, según la nomenclatura utilizada por el P.G.O.U. al código V.U.5.a.

U S O .- El uso predominante es el RESIDENCIAL en edificación aislada o adosada, siendo los usos complementarios los de alojamiento temporal y comercial, ambos en edificio exclusivo.

EDIFICACION .- En la tipología de vivienda unifamiliar aislada la parcela mínima edificable es de 400 m². con una longitud de fachada, mínima, de 12m. La ocupación máxima de parcelas es del 50% y la edificabilidad es de 0,50m²./m². (en superficies útiles).

En agrupaciones la parcela mínima edificable es de 2.000m².

2.3. - CARACTERISTICAS PARTICULARES :

La Unidad de Actuación está constituida por un conjunto de terrenos continuos, carentes en su totalidad de edificación alguna y rodeados de parcelas consolidadas por la edificación.

El trazado del viario determinado por el Plan General divide la Unidad en cuatro manzanas edificables y una zona verde situada en el extremo S de la / misma (linda o con la línea maritimoterrestre), con las superficies y formas / que están grafadas en los planos de "Ordenación y Alineaciones" y el de "Adjudicación".

El viario existente en la actualidad está constituido por 2.613 m². de dominio público, siendo el restante una servidumbre de paso que grava la finca / inicial n^o12, según se indica en el plano parcelario n^o2.

3 . - A J U S T E D E S U P E R F I C I E S

3 . 1 . - SUPERFICIES ASIGNADAS POR EL P.G.O.U.

3 . 2 . - SUPERFICIES DETERMINADAS POR MEDICION E = 1/500

— 000 0 000 —

3 . - A J U S T E D E S U P E R F I C I E S :

3 . 1 . - SUPERFICIES ASIGNADAS POR EL PLAN GENERAL :

Las Superficies cuantificadas en el Anejo del P.G.O.U. de Alicante son las siguientes:

Superficie de Edif. Privada	18.170 m2.
Superficie de Cesiones	
Espacios Libres	9.080 "
V i a r i o	9.070 "
Superficie BRUTA	36.320 m2.

3 . 2 . - SUPERFICIES DETERMINADAS POR MEDICION SOBRE PLANO E = 1/500 :

Las Superficies consideradas como efectivas son las que se derivan de las mediciones / realizadas sobre planos parcelarios E=1/500, por aplicación del párrafo 6º del capítulo VIII del Anejo del Plan General; a saber:

Superficie de Edif. Privada	17.920 m2.
Superficie de Cesiones	
Espacios Libres	10.238 "
V i a r i o	9.281 "
Superficie BRUTA	37.439 m2.

De los 37.439 m2. considerados como Superficie Bruta Total de la Unidad / de Actuación, 2.613 m2. pertenecen al dominio público siendo el resto de los terrenos de titularidad patrimonial (34.826 m2.), estos últimos generan los derechos de adjudicación que están reflejados en el siguiente Proyecto de Reparcelación.

RESUMEN de las SUPERFICIES EDIFICABLES :

Manzana I	5.955 m2.
" II	8.030 "
" III	2.000 "
" IV	1.935 "
T O T A L	17.920 m2.

4 . - P R O Y E C T O D E R E P A R C E L A C I O N

- 4 . 1 . - U N I D A D R E P A R C E L A B L E
- 4 . 2 . - P R O C E S O D E A D J U D I C A C I O N
- 4 . 3 . - V A L O R A C I O N E S
- 4 . 4 . - C U E N T A D E L I Q U I D A C I O N P R O V .

— 000 0 000 —

4 . - P R O Y E C T O D E R E P A R C E L A C I O N :

4 . 1 . - U N I D A D R E P A R C E L A B L E :

4 . 1 . 1 . - D E S C R I P C I O N : Su descripción física, circunstancias particulares y condiciones de ordenación quedan recogidas en el epígrafe (2)-Unidad de Actuación.

4 . 1 . 2 . - D A T O S D E L A U N I D A D : Son los expresados en el epígrafe 3.2.de Ajuste de Superficies y se resumen en los siguientes:

Superficie Edif.Privada	17.920 m2.
Espacios Libres	10.238 "
V i a r i o	9.281 "
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	37.439 m2.
EDIFICABILIDAD	0,50 m2/m2 (Sup.Util)

4 . 2 . - P R O C E S O D E A D J U D I C A C I O N :

4 . 2 . 1 . - D E R E C H O S I N I C I A L E S : Los derechos iniciales de adjudicación de cada propietario se han determinado por aplicación del coeficiente de adjudicación sobre los terrenos brutos iniciales.

El cálculo del coeficiente de adjudicación, calculado a partir del coeficiente de cesiones , es el siguiente:

$$C_c = (B - (N + S_{15})) : (B - S_{15}) = 0,485442 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

$$C_a = 1 - C_c = 1 - 0,485442 = 0,514558 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

Siendo : C_c = Coeficiente de Cesiones.

C_a = Coeficiente de Adjudicación.

4 . 2 . 2 . - C R I T E R I O S D E A D J U D I C A C I O N : Como criterio general se adopta el reparto proporcional del aprovechamiento señalado en el P.G.O.U. conforme a los derechos de adjudicación de cada propietario. El reparto de dicho aprovechamiento se convierte, en realidad, en la distribución del suelo edificable de la Unidad conforme al criterio de proporcionalidad antes citado.

En este caso particular, el criterio general se ve afectado por las siguientes circunstancias:

a). - La parcela inicial nº 15 , viario de dominio público no genera derechos de adjudicación.

b). - Las parcelas nº 1-5-8-9 y 14 , no alcanzan en sus derechos/ de adjudicación la superficie necesaria para una adjudicación / individual, procediéndose en este caso, a sustituir las adjudicaciones de suelo por indemnización en metálico.

o). - Los ajustes de adjudicación, en función de las superficies netas en manzana edificable, se han realizado con el criterio de maximizar los derechos edificatorios de la mayoría de los propietarios; intentando, cuando ha sido posible, constituir parcelas múltiples de las parcelas mínimas, tanto para edificación aislada como adosada.

4 . 2 . 3 . - PROPUESTA DE ADJUDICACION : Queda reflejada en el Plano de Adjudicación y en el Cuadro General de Repercelación y Resumen de Parcelas / Resultantes, con los siguientes significados:

B = Superficie Bruta Inicial

N = Derechos de Adjudicación en Superficie (m².)

A = " " " en tanto por ciento.

C = Porcentaje de participación de los propietarios en la titularidad (en caso de propietario único = 100%)

D = Superficies Adjudicadas en m².

E = Porcentaje de participación de las adjudicaciones sobre el total de la superficie neta de la Unidad.

F = Diferencias de Adjudicación en Superficies (m².), con el siguiente criterio de signos:

+ Exceso de Adjudicación.

- Defecto de Adjudicación.

4.3. - VALORACIONES :

4.3.1. - VALOR DEL SUELO : Conforme al art.145 del Reglamento de Gestión Urbanística, el valor urbanístico del suelo será el determinado a efectos de la Contribución Territorial Urbana. Dicha determinación contenida en el Estudio Técnico Económico para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana aprobado por el Consejo de Dirección del Consorcio para la Gestión e Inspección para las C.C.T.T. (en la actualidad Gerencia Territorial) en fecha de 15 de Noviembre de 1.984 es, particularizada para estos terrenos:

- Polígono Fiscal.- P.R.1. (Unidad I)
- Valor Unitario Polígono = 4.000 pts/m².
- Coste Unitario Urbaniz. = 410 "
- Valor Unitario Corregido = 3.590 pts/m².

4.3.2. - VALORACION DE ELEMENTOS A DESTRUIR : El trazado del viario previsto implica, para su ejecución, la demolición de parte del vallado de cerramiento de las parcelas iniciales nº1 y 14. Las características y valoración de dichos cerramientos de parcela son las siguientes:

PARCELA nº 1 : 16,50 m.l. de muro de fábrica, pintado a dos caras incluso demolición del existente y retirada de escombros

$$V_{c1} = 11.500 \text{ pts/ml.} \times 16,50 \text{ ml.} = 189.750 \text{ pts.}$$

PARCELA nº 14: 61 m.l. de muro de fábrica de ladrillo caravista de 1 pie de espesor, con una altura media de 1 m. rematado superiormente con tela de alambre, tomada al muro con angulares metálicos, incluso demolición del existente y retirada de escombros :

$$V_{c14} = 7.000 \text{ pts/ml.} \times 61,00 \text{ ml.} = 427.000 \text{ pts.}$$

4.3.3. - COSTOS DE URBANIZACION : El costo estimado de las obras de Urbanización, en tanto no se redacte el correspondiente Proyecto de Urbanización, es de:

Abastecimiento y distribución de aguas	5.250.000 pts.
Saneamiento	6.900.000 "
Energía eléctrica	3.200.000 "
Alumbrado público	5.400.000 "
Jardinería	250.000 "
Explanación y pavimentados	21.100.000 "

T O T A L42.100.000 pts.

4.4. - CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL:

Se consideran, a estos efectos, los conceptos siguientes:

- (a) .- Compensaciones por diferencias de adjudicación: Se obtienen por aplicación del valor del suelo neto no urbanizado V_{sn} calculado en el / apartado 4.3.1. sobre las diferencias de adjudicación en superficie.
- (b) .- Indemnizaciones por pérdida de elementos que no pueden mantenerse: Obtenidas en el apartado 4.3.2.
- (c) .- Indemnizaciones por honorarios profesionales: Se consideran los honorarios devengados en concepto de redacción del proyecto de Reparcelación y del proyecto de Urbanización.
- (d) .- Costos de Urbanización: No se evalúan hasta que se redacte el proyecto de Urbanización, debiendo incluirse, en ese momento, como Anexo de esta Cuenta de Liquidación Provisional.
- (e) .- Aportaciones a Cuenta : Se señalan las cantidades abonadas a cuenta en concepto de Indemnizaciones por honorarios de Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

El resultado de la CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL se refleja en el Cuadro adjunto, con el siguiente criterio de signos:

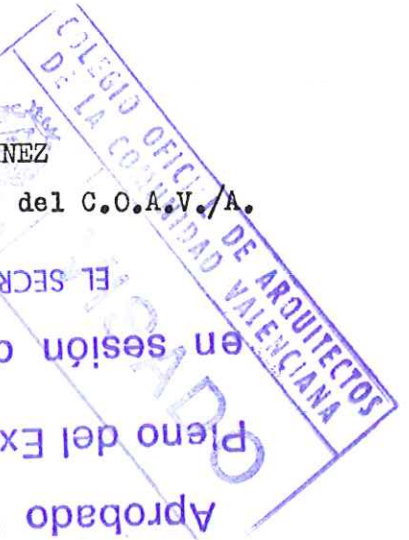
- (+) Cantidad a SATISFACER.
- (-) Cantidad a PERCIBIR.

En Alicante a 21 de ENERO de 1.988

Fdo. JOSE MIGUEL LOPEZ MARTINEZ
ARQUITECTO. Colegiado nº 2957 del C.O.A.V./A.

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado inicialmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
en sesión de 29 JUL. 1988



DATOS JURIDICOS

Nº Parcela Inicial.	SITUACION	Referencia U.T.M.	PROPIETARIO		Observaciones
			Nombre	Domicilio	
1	c/"F" Playa 3/1 - A01	4856301	Estrugo, Antoine	m.f.	
2	Av.Costa Blanca A62E	" 24	I.C.O.N.A.	Pz.Luceros -13 - Alicante	
3	" A56I	" 22	Rovira Jaen, Mª Dolores	Av. Jose Ant. 1 - Sigüenza (GU)	
4	c/"F" Playa 3/1 -A08	" 23	Gomez Gomez, José	"	
5	Av.Costa Blanca A56C	" 25	MªDefensa(Guardia Civil)	Delegación Hda.Patrimonio	
6	c/"E" Playa 3/1 - A03	4587202	Hez.Prieta Caturia, Mª Elena	Ruiz Alarcon nº7, 2ª-Madrid	
7	" A05	" 03	Take Van Vals, J.G.		(#)
8	" A07	" 04	Comunidad Bahía Pinos	idem.situación	(#)
9	Av.Costa Blanca P.3/1 -A46	" 05	Desconocido		(#)
10	" A48	" 06	Take Van Vals, J.G.		(#)
11	c/"F" Playa 3/1 - A02	" 08	Garcia Atance, Lamberto	Velazquez n°83, 3ª -Madrid	
12	" A04	" 09	Guerrero Muñoz, Jose	Ricardo Castro 13, 4ª Albacete	
13	" A06	" 10	Teruel Martinez, Elia	Portugal n°29 -Alicante	
14	c/"E" A01	" 01	Centro Santa Faz	idem.situación	
15	Viario existente	--	Dominio Pfblico		

Nota.- La titularidad de las parcelas señaladas en la columna de observaciones con un (#) se ha tomado de los datos que aparecen en el banco de datos catastral, a efectos de C.T.U.de la Gerencia Territorial del Centro de Gestión de Alicante-Capital; resultando imposible localizar a los titulares por ser desconocido el domicilio fiscal de los mismos. Del mismo modo no se han podido obtener datos Registrales de las referidas parcelas.

C U A D R O G E N E R A L D E R E P A R C E L A C I O N

- A D J U D I C A C I O N E S -

DATOS INICIALES		DERECHOS ADJUDICACION			A D J U D I C A C I O N				DIFERENCIA ADJUDICAC.	
Nº	Superficie m2. (B)	Superficie m2. (N)	% Actuación. (A)	Nº		% Titular. (C)	Superficie m2. (D)	% Actuación (E)	Superficie m2.	Superficie
Parcela				Parcela	Manzana					(F)
1	11	6	0,034	-			-	-	-	6
2	2.860	1.472	8,214	8	III	100	1.600	8,929	+ 128	
3	4.519	2.325	12,974	5	II	100	2.400	13,393	+ 75	
4	3.899	2.006	11,194	1	I	100	2.006	11,194	-	
5	512	263	1,468	-			-	-	- 263	
6	9.426	4.850	27,065	6 - 9	II - IV	100	3.880 - 1.335	29,101	+ 365	
7	815	419	2,338	7	III	100	400	2,232	- 19	
8	110	57	0,318	-			-	-	- 57	
9	511	263	1,468	-			-	-	- 263	
10	1.062	547	3,052	10	IV	100	600	3,348	+ 53	
11	3.400	1.750	9,766	4	II	100	1.750	9,766	-	
12	6.070	3.123	17,427	3	I	100	3.322	18,538	+ 199	
13	1.219	627	3,499	2	I	100	627	3,499	-	
14	412	212	1,183	-			-	-	- 212	
15	2.613	-	-	-			-	-	-	
TOTALES		37.439	17.920	100,000			17.920	100,000	0,00	

Coefficiente de Cesiones Cc = (B - (N + S₁₅)) : (B - S₁₅) = 0,485442

Coefficiente de Adjudicación Ca = 1 - Cc = 0,514558

Nota.- La parcela nº 15 es el viario existente de dominio público.

R E S U M E N

P A R C E L A S

R E S U L T A N T E S

Parcela Nº	Superficie (m2.)	Actuación %	Propiedad	Titularidad %
1	2.006	11,194	D. José Gomez Gomez	100
2	627	3,499	DªElia Teruel Martinez	100
3	3.322	18,538	D. José Guerrero Muñoz	100
4	1.750	9,766	D. Lambertto Garcia Atance	100
5	2.400	13,393	DªMaria Dolores Rovira Jaen	100
6	3.880	21,651	DªMª. Elena Hdez. Prieta Caturla	100
9	1.335	7,450		
8	1.600	8,929	I.C.O.N.A.	100
7	400	2,232	D. Take Van Vals, J.G.	100
10	600	3,348	D. "	100

— 000 0 000 —


C U E N T A D E L I Q U I D A C I O N P R O V I S I O N A L

Nota.- En la columna de Aportaciones a Cuenta se señalan las cantidades abonadas a cuenta en concepto de Indemnizaciones por Honorarios de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Los gastos de Urbanización se adjuntarán con el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando una vez aprobada definitivamente la Unidad de Actuación se redacte éste, quedando como Anexo de esta Cuenta de Liquidación.

Nº Parcela	D A T O S I N I C I A L E S		Adjudicación	Nº Parcela Adjudicada	Diferencias de Adjudicación (pts.)	I N D E M N I Z A C I O N E S			S. TOTAL pts.	Aportaciones a Cuenta. (pts.)
	P R O P I E T A R I O					VALLADO (pts.)	Honorarios (pts.)			
						Proyecto Reparcelao.	Proyecto Urbanizao.			
1	Estrugo, Antoine		-	-	- 21.540	-	-	-	- 211.290	
2	I.C.O.N.A.	8,929		8	459.520	53.574	142.087		710.251	
3	Rovira Jaen, Mª Dolores	13,393		5	269.250	80.358	213.123		645.332	- 250.000
4	Gomez Gomez, Jose	11,194		1	-	67.164	178.130		314.333	
5	MªDefensa (Guardia Civil)			-	-944.170	-	-		- 944.170	
6	Hdes. Prieta Caturla, MªE.	21,651		6	974.894	129.906	344.533		1.582.865	- 172.000
		7,450		9	335.456	44.700	118.552		544.656	
7	Take Van Vals, J.G.	2,232		7	- 68.210	13.392	35.518		- 5.534	
8	Comunidad Bahía Pinos			-	-204.630	-	-		- 204.630	
9	Desconocido			-	-944.170	-	-		- 944.170	
10	Take Van Vals, J.G.	3,348		10	190.270	20.088	53.276		284.283	
11	Garcia Atance, Lamberto	9,766		4	-	58.596	155.406		274.234	
12	Guerrero Muñoz, Jose	18,538		3	714.410	111.228	294.995		1.234.966	- 250.000
13	Teruel Martinez, Elia	3,499		2	-	20.994	55.680		98.254	
14	Colegio Minusvalidos			-	-761.080	-	-		- 1.188.080	
15	Viario Existente (Demanio)			-	-	-	-		-	
		100,000 %			0,00	600.000	1.591.300		2.191.300	

Nota.- No obstante, lo indicado en la nota de la Cuenta de Liquidación Provisional (pag.16), y como referencia a las cargas soportadas por las parcelas resultantes de la Adjudicación, se adjunta este Anexo 1 en el que se incluye la estimación del coste de las obras de urbanización.



Parcela	D A T O S I N I C I A L E S		Adjudicación	Nº Parcela Adjudicada	Diferencias de Adjudicación (pts.)	I N D E M N I Z A C I O N E S				
	P R O P I E T A R I O					VALIADO (pts.)	Honorarios (pts.)		URBANIZACION (pts.)	
					Proyecto Reparcelao.		Proyecto Urbanismo.			
1	Estrugo, Antoine		-	-	- 21.540	-	-	-	-	-
2	I.C.O.N.A.	8,929		8	459.520	53.574	142.087	55.070	3.759.109	
3	Bovina Jaen, Nª Dolores	13,393		5	269.250	80.358	213.123	82.601	5.638.453	
4	Gomez Gomez, Jose	11,194		1	-	67.164	178.130	69.039	4.712.674	
5	MªDefensa (Guardia Civil)			-	-944.170	-	-	-	-	-
6	Edas. Prieta Caturla, MªE.	21,651		6	974.894	129.906	344.533	133.532	9.115.071	
		7,450		9	335.456	44.700	118.552	45.948	3.136.450	
7	Taka Van Vale, J.G.	2,232		7	- 68.210	13.392	35.518	13.766	939.672	
8	Comunidad Bahía Pinos			-	-204.630	-	-	-	-	-
9	Desconocido			-	-944.170	-	-	-	-	-
10	Taka Van Vale, J.G.	3,348		10	190.270	20.088	53.276	20.649	1.409.508	
11	Carola Atance, Lamberto	9,766		4	-	58.596	155.406	60.232	4.111.486	
12	Querrero Muñoz, Jose	18,538		3	714.410	111.228	294.995	114.333	7.804.498	
13	Teruel Martinez, Elia	3,499		2	-	20.994	55.680	21.580	1.473.079	
14	Colegio Minusvalidos			-	-761.080	-	-	- 427.000	-	-
15	Viarío Existente (Demanio)			-	-	-	-	-	-	-
		100,000 %			0,00	600.000	1.591.300	0,00	42.100.000	