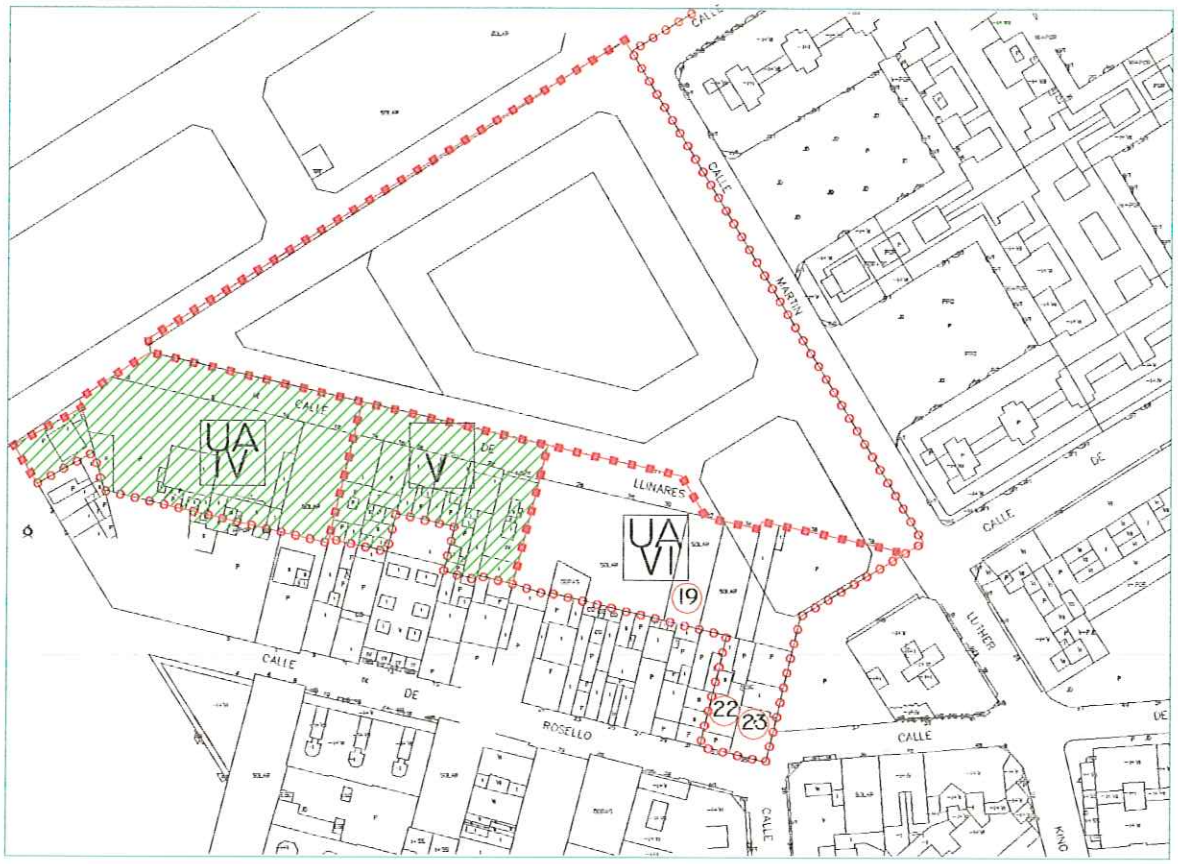
Fecha presentación
28/12/07
Nº Registro
E 2007017714

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO



APROBADO por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2010.
La Concejala – Secretaria

Marta García-Romeu de la Vega

SUBSANACIÓN DE ERRORES

REYAL URBIS, S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION PARA EL DESARROLLO DE ACTUACION INTEGRADA U.A.IV Y U.A. V (APD/7) CERAMICA – LOS ANGELES

NOVIEMBRE 2007

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

MEMORIA

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LAS UNIDADES
DE ACTUACIÓN IV Y V, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " REYAL URBIS S.A."

Alicante, Noviembre de 2007

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

INDICE

I.MEMORIA

0. PRELIMINARES
0.1.- Subsanación errores en la alineación:
0.2.- Subsanación errores indicados por el Registro de la Propiedad
0.3.- Escrito dado por el Registro de la Propiedad
0.4.- Plano 1 de 1: Diferencia de Alineaciones
1.ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.
2.UNIDAD REPARCELABLE.
2.1. Descripción.
2.2. Condiciones de Ordenación y Normativa Urbanística.
2.3. Estructura de la propiedad.
2.4. Usos, edificaciones e infraestructura existente.
2.5. Arrendamientos.
3. DERECHOS INICIALES.
3.1.Criterios para su definición.
3.2. Criterios de valoración.
3.3. Calculo de derechos iniciales.
4. ADJUDICACIONES.
4.1. Criterios de adjudicación.
4.2. Adjudicaciones.
5. CUENTA DE LIQUIDACION.
5.1. Conceptos integrantes.
5.2. Diferencias de adjudicación.
5.3. Indemnizaciones por elementos que no pueden conservarse.
5.4. Costes de Urbanización.
5.5. Resumen de la cuenta de Liquidación.

II. ANEXOS

I. RELACION DE PROPIETARIOS, SUPERFICIES Y DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN UNIDAD.
II. RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN DATOS GENERALES DE LA UNIDAD. VALORACIONES.
III. DERECHOS INICIALES Y ADJUDICACIONES. CUENTA DE LIQUIDACIÓN
IV DESCRIPCION DE FINCAS INICIALES.
V. DESCRIPICION DE FINCAS RESULTANTES.
VI. VALORACIONES DE INMUEBLES.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

III. PLANOS

PLANO-1 DE 9.-	Situación.
PLANO-2 DE 9.-	Fincas Iniciales.
PLANO-3 DE 9.-	Unidad de Actuación IV y V según PERI del sector APD/7.
PLANO-4 DE 9.-	Zonificación según PERI del sector APD/7.
PLANO-5 DE 9.-	Usos pormenorizados según PERI del sector APD/7.
PLANO-6 DE 9.-	Parcelas resultantes.
PLANO-7 DE 9.-	Parcelas resultantes - Aprovechamiento..
PLANO-8 DE 9.-	Parcelas resultantes, cotas.
PLANO-9 DE 9.-	Superpuestas Iniciales-Resultantes.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

0.- PRELIMINARES

Se ha redacto una modificación para subsanación de errores del Proyecto de Reparcelación de las Unidades de Actuación IV y V del Sector APD/7, aprobado con fecha 13 de Marzo de 2006, por los siguientes motivos:

- Subsanación de un error existente en la alineación, que afecta a la Unidad de Actuación IV.
- Subsanación de errores indicadas por el Registro de la Propiedad, que afectan a la Unidad de Actuación IV y V.

0.1.- Subsanación errores en la alineación:

Esta subsanación afecta a la Unidad de Actuación IV.

Se adjunta plano en el que se solapan la alineación del proyecto original y la alineación del proyecto actual.

0.2.- Subsanación errores indicados por el Registro de la Propiedad

Esta subsanación afecta a la Unidad de Actuación IV y V.

Se adjunta escrito con las indicaciones dadas por el Registro de la Propiedad.

Se indican las correcciones realizadas respecto al Proyecto de Reparcelación aprobado:

1.- Se añadirá a la escritura de reparcelación el parrafo de la pagina 60 del Proyecto de Reparcelación: "*De la Comunidad de Propietarios de la Calle Llinares nº 24, sólo abonará cuota de urbanización el local comercial, que supone un 27,76 %, de la cuota de la Comunidad, el resto de propietarios quedará exento y sus cuotas serán abonadas por el urbanizador: Inmobiliaria Urbis, S.A.*", que justifica que la superficie afectada de la finca inicial 6 es **276,00 m2.**, mientras que la del local comercial es de 208,55 m2.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

2.-Se han adaptado en las fincas resultantes de la Unidad de Actuación IV, las cuotas a la nueva situación, (se han modificado las paginas 82, 83, y 84).

Se han añadido a las fincas resultantes de la Unidad de Actuación V, los porcentajes de cada finca respecto a la Unidad, (se han modificado las paginas 86, 87, 88, 89, 91, y 93).

3.-Se ha subsanado el error en la descripción de la finca Inicial 2 y finca resultante 2 de la Unidad de Actuación V (se han modificado las paginas 69 y 87).

4.-Se ha corregido la descripción de la Finca Resultante 5, y se ha considerado extinguida la servidumbre de utilización del pasillo que consta en la finca inicial 5-bis de la Unidad de Actuación V. (se han corregido las paginas 90 y 91).

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

0.3.- Escrito dado por el Registro de la Propiedad

1.- No consta que el acuerdo aprobatorio de la reparcelación sea firme en vía administrativa, ni su publicación en el B.O.P.(Art. 69 L.R.A.U.)

2.- En la U.A. V la superficie del área de actuación(1.905m2), no coincide con la suma de las superficies de las fincas iniciales ni con la suma de las superficies de las resultantes. Las primeras suman 1.837,55m2, incluyendo los 18,26m2 que ahora dicen que mide el pasillo de la 5-bis; y las segundas suman también 1.837,55m2, sin contar el referido pasillo.(Tengase en cuenta también lo que se dirá respecto de la servidumbre de dicho pasillo en el siguiente punto 7). Y además respecto de la inicial 6, la superficie afectada según la memoria es de 276m2, cuando el local afectado mide 208,55m2, siendo esta diferencia de metros la misma que entre los 1.905m2 y los 1.837,55m2 antes indicados; aunque de todas formas, la superficie afectada, ¿no debería ser la del solar sobre el que se ubica el edificio del que forma parte el local?.

3.- Debe determinarse expresamente la cuota que a cada finca resultante se le atribuye en la cuenta de liquidación(¿será el porcentaje que aparece en la columna "% s/Unidad"?); y aclarar por qué en la U.A. IV las sumas a que quedan afectas como cuota provisional, no coinciden con el saldo final de su desglose.

4.- En la descripción de la inicial 2 de la U.A. V, no consta que los 96m2 son de superficie cubierta, y son 136m2 los destinados a patio y jardín; y en la resultante se matienen los 96m2(que deben ser los cubiertos) pero no se fija la superficie ni del jardín ni del patio.

5.- No consta la relación de los propietarios de fincas, así como los titulares de cargas y gravámenes afectados, con especificación de sus circunstancias personales, con expresa indicación de haber sido notificados del expediente y del acuerdo aprobatorio.

6.- Respecto de la inicial 6 de la U.A. V, no consta que el expediente se haya entendido con la esposa del titular ni con el BBVA titular de un derecho de hipoteca sobre la misma.

7.- Respecto de la servidumbre de utilización del pasillo que consta en la inicial 5-bis de la U.A. V, la misma, tal y como se dice al citarla, "se extinguirá automáticamente" cuando el propietario de alguna de las fincas afectadas sea persona distinta a los adjudicatarios de la herencia del Sr.Santacreu García o sus descendientes, lo que ya ha ocurrido respecto de la dominante 37295 del archivo hoy la 96317 de la sección 1ª. Por lo que se entiende que la resultante no debería quedar sujeta a dicha servidumbre, observándose que en su descripción la superficie del pasillo vuelve a ser la que hasta ahora tenía el Registro, y no los 18,26m2 que ahora se dice que mide en las observaciones de la inicial 5bis, no quedando claro, además, si la superficie del pasillo y la del cobertizo están incluidas en los 247,95m2 que mide la referida finca resultante.(Si la servidumbre debe permanecer tengase en cuenta el anterior punto 5).

8.- No consta la constitución de las garantías a que se refiere el apartado 3º de la aprobación del proyecto que como documento unido aparece en la escritura.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante define como Sector de Planeamiento el APD/7, y el Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7 defina las Unidades de Actuación IV y V, clasificando su suelo como Urbano y delimitando su ámbito.

La entrada en vigor de la Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.), establece como procedimiento de Gestión a aplicar en este caso el desarrollo mediante una Actuación Integrada, adecuadamente programada en tiempo e inversión. Ello llevó a la Mercantil "REYAL URBIS S.A.." a presentar la Propuesta de Programa de Desarrollo, en cumplimiento de las prescripciones de la L.R.A.U.

Uno de los documentos esenciales para la puesta en marcha del Programa de Desarrollo es la Reparcelación Forzosa, como medio de proporcionar al Urbanizador la libre disposición del suelo sobre el que ejecutar las obras de urbanización. Ello, además de ser el instrumento que garantiza el reparto justo de beneficios y cargas derivados del Planeamiento entre los propietarios afectados por la actuación.

La Finalidad Legal y supuestos en que procede de la Reparcelación vienen contempladas en el Artículo 68 de la L.R.A.U. 6/94, a cuyos distintos apartados y exigencias seguidamente se irá dando cumplimiento.

El Artículo 68, en su Apartado 1, de la L.R.A.U. 6/94, textualmente dice:

1. Reparcelación es la nueva división de fincas ajustadas al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

El Artículo 68, en su Apartado 2, de la L.R.A.U. 6/94, textualmente dice:

2. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

A) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

B) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente correspondan.

C) Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

D) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

2.- UNIDAD REPARCELABLE.

2.1. DESCRIPCIÓN.

El ámbito de la Actuación Integrada que constituye la Unidad Reparcelable de las Unidades de Actuación IV y V, situadas en la calle Llinares.

La totalidad de la superficie del área de actuación de la Unidad de Actuación IV, es de 2.880 m2.

La totalidad de la superficie del área de actuación de la Unidad de Actuación V, es de 1.905 m2.

CONSIDERACIONES RESPECTO A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN V

El plan de etapas del P.E.R.I. APD/7, la Unidad de Actuación V establece:

" Comprende la porción central de la manzana situada al sur de la calle Llinares, y al ser innecesaria la reparcelación no constituye, en puridad una unidad de actuación" y "Será de aplicación, directamente, el régimen de actuación previsto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística". Aplicando las determinaciones del planeamiento aprobado, cada parcela puede convertirse en solar actuando de forma independiente, la reparcelación no reparte los aprovechamientos de la unidad manteniendo cada parcela el aprovechamiento que se desprenden de la aplicación del plan, no siendo imputables de unas parcelas a otras las indemnizaciones por demolición de elementos incompatibles con el planeamiento.

El P.A.I. tiene como objetivo urbanizar la totalidad del viario incluido en su ámbito y formalizar las cesiones del suelo dotacional viario.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Según el artículo 63 de la L.R.A.U. Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano en el punto 2 A) dice: " Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización."

"Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo datacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo."

Por tanto, cada parcela realizará las debidas cesiones de vial soportando las indemnizaciones que le corresponda y sufragando las cargas de urbanización en proporción a su respectivo aprovechamiento subjetivo. La parcela ya construida según las alineaciones que marca el plan no se incluirá en el Proyecto de Reparcelación, pero si se le impondrán las cargas que correspondan a su aprovechamiento, deduciéndole los gastos ya abonados por los servicios existentes.

2.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

2.2.1. Condiciones superficiales

Ateniéndose a la ordenación de la unidad determinada en el P.E.R.I. del APD/7 "Cerámica de los Angeles", y con las superficies derivadas del levantamiento topográfico efectuado y su posterior replanteo, la distribución superficial de usos y afecciones de suelo es la que se refleja en el cuadro:

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV (según Plan Parcial)

USOS		CLAVE	SUP.NETA SUELO (m2.)	SUPERF. CONSTR. (m2.)	COEFI. EDIFIC. m2ut/m2s
Residencial	Manzana Cerrada	Zc	1.920	3.160	-
TOTAL RESIDENCIAL			**1.920**	**3.160**	**-**
Comercial	Manzana Cerrada	Zc	1.920	1.920	
TOTAL COMERCIAL			**1.920**	**1.920**	
TOTAL AREAS CON APROVECHAMIENTO			1.920	**5.080**	**-**
	RED VIARIA	T/V	960		
TOTAL CESIONES			**960**		
TOTAL GENERAL			**2.880**	**5.080**	**-**

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV (según mediciones realizadas in situ)

USOS		CLAVE	SUP.NETA SUELO (m2.)	SUPERF. CONSTR. (m2.)	COEFI. EDIFIC. m2ut/m2s
Residencial	Manzana Cerrada	Zc	1.836,31	3.243,69	-
TOTAL RESIDENCIAL			**1.836,31**	**3.243,69**	**-**
Comercial	Manzana Cerrada	Zc	1.836,31	1.836,31	
TOTAL COMERCIAL			**1.836,31**	**1.836,31**	
TOTAL AREAS CON APROVECHAMIENTO			1.836,31	**5.080,00**	**-**
	RED VIARIA	T/V	1.043,69		
TOTAL CESIONES			**1.043,69**		
TOTAL GENERAL			**2.880,00**	**5.080,00**	**-**

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN V (según Plan Parcial)

USOS		CLAVE	SUP.NETA SUELO (m2.)	SUPERF. CONSTR. (m2.)	COEFI. EDIFIC. m2ut/m2s
Residencial	Manzana Cerrada	Zc	1.460	1.550	-
TOTAL RESIDENCIAL			**1.460**	**1.550**	**-**
Comercial	Manzana Cerrada	Zc	1.460	1.460	
TOTAL COMERCIAL			**1.460**	**1.460**	
TOTAL AREAS CON APROVECHAMIENTO			**1.460**	**3.010**	**-**
	RED VIARIA	T/V	445		
TOTAL CESIONES			**445**		
TOTAL GENERAL			**1.905**	**3.010**	**-**

UNIDAD DE ACTUACIÓN V (según mediciones realizadas in situ)

USOS		CLAVE	SUP.NETA SUELO (m2.)	SUPERF. CONSTR. (m2.)	COEFI. EDIFIC. m2ut/m2s
Residencial	Manzana Cerrada	Zc	1.265,55	1.550	-
TOTAL RESIDENCIAL			**1.265,55**	**1.550**	**-**
Comercial	Manzana Cerrada	Zc	1.265,55	1.265,55	
TOTAL COMERCIAL			**1.265,55**	**1.265,55**	
TOTAL AREAS CON APROVECHAMIENTO			**1.265,55**	**2.815,55**	**-**
	RED VIARIA	T/V	639,45		
TOTAL CESIONES			**639,45**		
TOTAL GENERAL			**1.905,00**	**2.815,55**	**-**

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

A partir de ahora se tendrá en cuenta los datos obtenidos con las mediciones realizadas in situ.

2.2.2. Condiciones de ordenación volumétrica y normativa de edificación.

La Normativa de edificación se ajusta a los siguientes extremos Titulo I "Generalidades y Terminología de conceptos".Titulo II "Régimen Urbanístico del suelo", Art. 4º, 5º, 6º, 7º, Titulo III "Normas de Edificación de las zonas edificables con destino privado", Art. 8º, 9º,10º de las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7 "Cerámica los Ángeles".

ORDENANZAS DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/7
"CERÁMICA LOS ÁNGELES"

- TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS
- TITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
- TITULO III NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

TITULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Artículo 1º.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas.

Las presentes ordenanzas se aplican al área incluida en la delimitación del sector señalada en el plano de clasificación y gestión del suelo del vigente Plan General Municipal de Ordenación con la clave APD/7.

Articulo 2º.- Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, cuyas determinaciones, tal como imponen los artículos 23.1 y 2 de la Ley, y 83, 84 y 85 de su Reglamento de Planeamiento, se han seguido en su integridad.

Artículo 3º.- Terminología de conceptos.

Salvo en los supuestos que concretamentes se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, especialmente en sus títulos III "Condiciones general de la edificación" y IV "Condiciones generales de los usos y actividades".

TITULO II

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 4º.- División del sector en zonas.

El suelo del sector, en razón a la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide, tal como indican los artículos 85.1 y 45.1.b, c d y e del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes zonas:

A. ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

Z_a: Zona de edificación semicerrada, alineada sobre el viario principal en el ámbito norte del sector. La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el epígrafe A.1 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Z_b: Zona de edificación cerrada en anillo, con patio de manzana dedicado a espacio privativo de las viviendas con tratamiento ajardinado y de área peatonal. La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el epígrafe A.2 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Z_c: Zona de edificación cerrada, con patio de manzana ocupable en planta baja. La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el epígrafe A.3 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

B. ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES DE TITULARIDAD PUBLICA, ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA Y VIARIO.

E: Zona reservada para la construcción de centros docentes, con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102.1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General Municipal de Ordenación.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

S: Zona reservada a la construcción de equipamientos de uso sanitario, asistencial, administrativo y cultural. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el epígrafe B.1, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

V: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Según los casos se distinguen, por una parte, los "jardines" (indicados con el subíndice "j") y por otra, las "áreas de juego y recreo para niños (indicado con el subíndice "a"). Se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Artículo 5º.- Estudios de detalle.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, en los Títulos III y Iv, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo (artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 de su Reglamento de Planeamiento).

Especialmente, no podrán utilizarse estudios de detalle para alterar las edificabilidades totales por manzana señaladas por el Plan, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias y las alturas máximas establecidas.

No obstante podrán, y eventualmente deberán, formularse estudios de detalle con las finalidades siguientes:

A) Para transferir dentro de una misma unidad de actuación, y sin alterar en ningún supuesto las edificabilidades máximas fijadas por el Plan Parcial por manzana (o, en su caso, por bloque), viviendas de una manzana a otra. El número total máximo de viviendas señalado para la unidad de actuación

deberá mantenerse constante.

B) Adaptar o reajustar las rasantes del viario establecidas por el Pla Parcial.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Artículo 6º.- Parcelaciones.

La modificación de las fincas adjudicadas mediante los preceptivos proyectos de compensación o reparcelación requerirá la concesión de la preceptiva licencia de parcelación según dispone el artículo 1.8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El contenido del oportuno proyecto viene regulado en el artículo 14.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

Artículo 7º.- Proyecto de urbanización.

Con arreglo a lo señalado en los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, se formularán los proyectos de urbanización precisos para llevar a la práctica las determinaciones establecidas por el Plan en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Las condiciones a que habrán de sujetarse tales obras se señalan en el Título V de las presentes ordenanzas.

El ámbito de los proyectos de urbanización será el de una o varias unidades de actuación completas.

Con arreglo a lo expresado en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento, serán redactados de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante o, en su caso, por el propietario o junta en las unidades en que se actúe mediante el sistema de compensación.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Asimismo, tal como permiten los artículos 52, 53 y 54 de la Ley del Suelo, en las unidades en que se actúe mediante el sistema de cooperación, los propietarios podrán formular los correspondientes proyectos de urbanización. En este último caso, en los supuestos de reparcelación voluntaria, si se constituyere una "asociación administrativa de cooperación", las obras de urbanización podrán ejecutarse mediante un convenio entre el Ayuntamiento y dicha asociación administrativa.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

TITULO III

NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

Artículo 8º.- Condiciones comunes a todas las zonas.

El uso predominante en el sector, tal como se impone en el "anejo" del Plan General Municipal de Ordenación es el residencial, admitiéndose también el terciario, así como los complementarios de ellos.

Las condiciones generales de ambos usos vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación en los artículos 90, 91 y 92 (usos residenciales) y 93, 94, 95 y 96 (usos terciarios).

Artículo 9º.-Normas particulares de la zona Z_a.

La zona Z_a corresponde a las áreas situadas en el norte y centro del sector, donde se prevé una serie de unidades residenciales homogéneas sobre una malla viaria ortogonal formando manzanas rectangulares, con la edificación alineada sobre una o dos de sus fachadas. Abarca nueve manzanas edificable (Z_{a1} a Z_{a9}).

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

a) En planta baja sobre la alineación a viario se exige el uso terciario comercial, con un fondo mínimo de nueve metros (9,00 m.), y un fondo máximo de trece metros (13,00 m).

b) En las plantas superiores de los edificios se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

...los artículos 90 al 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en la edificación en planta baja, los residenciales, industriales, dotacionales y terciarios no comerciales.

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta o desde éste a los locales vinculados para el uso común, deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicas mediante acometidas subterráneas. Como mínimo, deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aerosubterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Cada una de las nueve manzanas incluidas en esta zona 2ª es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal, salvo que se adjudiquen solares que tuvieren una superficie mínima edificable de doscientos metros cuadrados (200,00 m2), y los linderos laterales fueren perpendiculares a la alineación exterior.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos.

a) Frente al viario principal del sector (Gran Vía, viarios de conexión Av. Novelda con prolongación de la Av. Pintor Baeza y calle central norte-sur), la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de trece metros (13,00 m) y mínima de nueve metros (9,00 m), medida a partir de dichas alineaciones exteriores.

b) Frente a las restantes calles, la edificación no podrá sobrepasar las alineaciones interiores definidas en el plano de usos pormenorizados.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades

En el supuesto contemplado en el epígrafe V anterior, las edificaciones deberán adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.

b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
TENENCIA DE URBANISMO

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

a) La altura de la edificación no podrá exceder de siete (7) plantas, es decir, baja y seis (B + 6), ni será inferior a cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres (B + 3).

Modif. 04/508.01 ← b) Se permite la construcción de un ~~(1)~~ 3 sótanos

c) La altura de la edificación no deberá exceder de veinte metros y cincuenta centímetros (20,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre la rasante de la acera, en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.

b) Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).

c) Los cerramientos de parcela frente a los viales públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

a los de las fachadas de las construcciones, con la regulación establecida en el artículo 60 del Plan General Municipal.

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrá de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m2 de superficie construida de uso comercial.

XII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación que no se destine a la circulación de peatones deberá estar ajardinado, dedicado a áreas de juego, o a piscina.

XIII. Edificabilidad.

a) El numero máximo de viviendas permitido es de cincuenta y una (51) en la manzana Z_{a1}; sesenta y cinco (65) en la manzana Z_{a2}; cincuenta y cinco (55) en la manzana Z_{a3}; sesenta (60) en cada una de las manzanas Z_{a4} y Z_{a5}; cincuenta y cinco (55) en la manzana Z_{a8}; y cuarenta (40) en la manzana Z_{a9}.

b) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de trece metros (13,00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores señaladas en el plano de usos pormenorizados.

Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos a un metro (1,00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores, y a medio metro (0,50 m.), en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos, la longitud de aquéllos será libre.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

No obstante, en las alineaciones interiores de manzana, siempre que la superficie de los vuelos interiores en cada planta no exceda de la que correspondería por la aplicación de la regla anterior, podrá variarse su dimensión, sin que sobrepase ésta un metro (1,00 m.). Los tendederos sin forjado señalados en el epígrafe X.b podrán alcanzar hasta un metro veinte centímetros (1,20m.) desde la alineación de fachada.

La superficie construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, seis (6), de edificación de uso residencial, más la superficie construida de uso "terciario comercial" de las plantas bajas.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Artículo 10º.- Normas particulares de la zona Z_b.

La zona Z_b corresponde a la manzana situada en el centro del sector, en donde se prevé la edificación en anillo, con el patio de manzana dedicado a espacio privativo de las viviendas, con tratamiento ajardinado, y de área peatonal; abarca una sola manzana edificable (Z_b).

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

a) En planta baja, en el frente a las calles de 20,00 m., se exige el uso terciario comercial, con un fondo mínimo de nueve metros (9,00 m.). En el resto de la planta baja se permite el uso terciario comercial, y los usos propios del suelo de utilización conjunta que se indican en el siguiente párrafo, además de los de garaje aparcamiento de las viviendas de la manzana, las instalaciones técnicas comunes de la edificación y los vinculados a la comunidad de propietarios de la manzana para actividades de convivencia, tales como salas de juntas, de juegos, vestuarios y aseos comunes, biblioteca, etc.

b) En las plantas superiores del edificio se admiten los correspondientes al uso residencial, en lós términos señalados en los artículos 90 al 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en la edificación en planta baja, los residenciales, industriales , dotacionales y terciarios no comerciales.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta, o desde éste a los locales vinculados para el uso común, deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

La edificación deberá entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aerosubterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

La manzana ml que constituye esta zona Z_b es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

No obstante lo anterior, siempre que, bien a través del proyecto de compensación o de reparcelación, o simultáneamente con la parcelación se constituyere sobre el área central definida por las alineaciones interiores de la edificación residencial de la manzana, destinada a utilización conjunta, una comunidad de propietarios que garantice, según proceda en derecho, un uso

común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la manzana, podrán admitirse parcelaciones en las bandas edificables siempre que los solares con edificación en altura tuvieren una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200,00 m2), y los linderos laterales fueren perpendiculares a la alineación exterior.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos y área de juego y recreo para niños.

Frente al viario y área de juego y recreo para niños, la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de trece metros (13,00 m.) y mínima de nueve metros (9,00 m.), medida a partir de dichas alineaciones exteriores.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los lindros con otras propiedades.

En el supuesto contemplado en el epígrafe V anterior, las edificaciones deberán adosarse a las colindantes, de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

a) La edificación deberá construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.

b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

a) La altura de la edificación no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B + 4); ni será inferior a tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B + 2).

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Modif. 04/508.01

b) Se permite la construcción de un (1) sótano.

c) La altura de la edificación no deberá exceder de catorce metros y cincuenta centímetros (14,50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.

b) Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrá de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m2 de superficie construida de uso comercial.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

XII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación que no se destine a la circulación de peatones deberá estar ajardinado, dedicado a áreas de juego o a pisicina.

XIII. Edificabilidad.

a) El número máximo de viviendas permitido es de ciento cinco (105) viviendas en la manzana incluida en esta zona.

b) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de trece metros (13,00 m.) de fondo a partir de las alineaciones exteriores señaladas en el plano de usos pormenorizados.

Podrán proyectarse además los "elementos salientes" incluidos en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelo máximos, a un metro (1,00 m.) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores, y a medio metro (0,50 m.), en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos, la longitud de aquéllos será libre.

No obstante, en las alineaciones interiores de manzana, siempre que la superficie de los vuelos interiores en cada planta no exceda de la que correspondería por la aplicación de la regla anterior, podrá variarse su dimensión, sin que sobrepase ésta un metro (1,00 m.). Los tendederos sin forjado señalados en el epígrafe X.b podrán alcanzar hasta un metro veinte centímetros (1,20 m.) desde la alineación de fachada.

La superficie construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta, por el número de éstas, cuatro (4), de edificación de uso residencial, más la superficie, en su caso, construida de uso "terciario comercial" de las plantas bajas.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Artículo 11º.- Normas particulares de la zona Z_c.

La zona Z_c corresponde a las áreas del borde sur y suroeste del sector, en donde se prevé completar el tejido urbano consolidado.

Abarca tres manzanas edificables (Z_{c1} a Z_{c3}).

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

a) En planta baja, frente al viario establecido en el Plan Especial, se permite el uso terciario comercial, el de garaje aparcamiento de las viviendas de la respectiva edificación, y los talleres de reparación y de producción artesanal indicados en el artículo 97.2.c y d de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

b) En las plantas superiores de los edificios, se admiten los correspondientes al uso residencial, en los términos señalados en los artículos 90 al 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en la edificación en planta baja, los residenciales, industriales (salvo los talleres de reparación y producción artesanal), dotacionales y terciarios no comerciales.

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elemen-

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

tos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo, deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aerosubterráneos quedan prohibidos.

V. Dimensiones minimas de parcelación.

Las parcelas edificables deberán tener una superficie tal que puedan albergar una vivienda mínima normal, según definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U. y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tenga una longitud no inferior a seis metros (6,00 m.).

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos.

a) Las edificaciones deberán implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de quince metros (15,00 m) en plantas superiores, mientras que en planta baja se podrá ocupar la totalidad del solar.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
CONSERVENCIA DE URBANISMO

VIII. Ocupación de parcela.

a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior, y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.

La planta baja y, en su caso, la subterránea, podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

a) La altura de la edificación, en las fachadas al viario de conexión Av. de Novelda - Calle de la Cerámica (manzanas Z_{cm2} y Z_{cm3}), no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B + 4); ni será inferior a tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B + 2).

En la manzana Z_{cm1}, las alturas no deberán exceder de cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres (B + 3), salvo en la fachada central de la calle LLinares, en donde sólo podrán alcanzar tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B + 2); ni serán inferiores a dos (2), es decir, baja y una (B + 1).

Modif. 014508.01 b) Se permite la construcción de un (1) sótano.

c) La altura de la edificación, en las fachadas al viario de conexión Av. de Novelda y Calle de la Cerámica, en las manzanas Z_{cm2} y Z_{cm3}, no deberá exceder de catorce metros y cincuenta centímetros (14,50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

En la manzana Z_{cm1}, la altura de la edificación no deberá exceder de doce metros (12,00 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja", salvo en la fachada del tramo central de la calle LLinares, en donde sólo podrá llegar a nueve metros cincuenta centímetros (9,50 m.) sobre la indicada "cota de referencia de la planta baja".

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE GERENCIA DE URBANISMO

d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrá de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m2 de superficie construida de uso comercial, con las excepciones indicadas en los apartados c y d del artículo 82.1 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

XII. Edificabilidad.

a) El número máximo de viviendas permitido es de sesenta y una (61), en la manzana Z_{cm1}; de treinta (30), en la Z_{cm2}; y ocho (8), en la manzana Z_{cm3} (esto es, 94 viviendas en total).

b) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de quince metros (15,00 m.) de fondo a partir de las alineaciones exteriores, salvo en planta baja, que podrá ocuparse

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

en su totalidad.

Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelo máximos a un metro (1,00 m.) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores, sin que se admitan en las alineaciones interiores de manzana. En aquel supuesto, la longitud de aquéllos será libre.

La superficie construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta, por el número de éstas de edificación de uso residencial, más la superficie, en su caso, construida en las plantas bajas.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

2.2.3. Aprovechamiento Urbanístico

Conforme a las condiciones de edificación reseñadas, puede obtenerse los aprovechamientos totales de las dos Unidades de Actuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV (según mediciones in situ)

APROVECHAMIENTO MÁXIMO RESIDENCIAL: 3.243,69 m2.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO COMERCIAL: 1.836,31 m2.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO TOTAL: 5.080,00 m2.

UNIDAD DE ACTUACIÓN V (según mediciones in situ)

APROVECHAMIENTO MÁXIMO RESIDENCIAL: 1.550,00 m2.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO COMERCIAL: 1.265,55 m2.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO TOTAL: 2.815,55 m2.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV

Existen en la Unidad un total de 3 unidades catastrales, correspondientes a otras tantas propiedades registrales.

FINCA Nª	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO
1	9490836YH1499A0001OX	Adelina Bou Bou
2	9490802YH1499A0001FX	Vicente Pina Blasco.
3	9490803YH1499A0001MX	Emilia Figueroa Gomis

La relación de propietarios y bienes afectados, así como sus características se llevan a cabo en el Anexo I, describiéndose las titularidades, superficies y datos registrales.

La descripción literal de las fincas se hace en el Anexo IV.

La definición gráfica del parcelario se representa en el Plano 2 "Fincas Iniciales".

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Estos propietarios son de acuerdo con el Programa y con las Certificaciones Literales de Dominio.

Durante la adjudicación del Programa, (de modo que las actuaciones del expediente se atienden con este último) se produjo una compra-venta a sus anteriores propietarios Sr. Pina y otros, mediante escritura otorgada en Alicante el 30 de mayo de 2001 ante el Notario D. Antonio Ripio Jaen, a favor de Icono Promociones, S.L., de la finca inicial 2.

UNIDAD DE ACTUACIÓN V

Existen en la Unidad un total de 6 unidades catastrales, correspondientes a otras tantas propiedades registrales.

7 de estas unidades catastrales forman parte de una comunidad de propietarios que se describirá en cuadro independiente.

FINCA Nª	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO
1	9490804YH1499A0001MX	Antonia Garcia Garcia
2	9490805YH1499A0001KX	Josefa Grande Lozano.
3	9490806YH1499A0001RX	Agustín Pacheco Amoros
4	9490807YH1499A0001DX	Jose Botella Belda
5	9490808YH1499A0001XX	Jose Santacreu Garcia
6		Comunidad nº 24

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Comunidad de Propietarios nº 24		
FINCA Nª	**REFERENCIA CATASTRAL**	**PROPIETARIO**
6.1	9490809YH1499A0001IX	Rafael Núñez Castro
6.2	9490809YH1499A0003PQ	Antonio Hinarejos Camara.
6.3	9490809YH1499A0002OM	Victoria del Pozo Macias
6.4	9490809YH1499A0005SE	Jose Ramírez Navarro
6.5	9490809YH1499A0004AW	Cristina de Marcos Ibañez
6.6	9490809YH1499A0007ET	Jaime Salvador Mas Ibarra
6.7	9490809YH1499A0006DR	Fco. Martinez Rodriguez

La relación de propietarios y bienes afectados, así como sus características se llevan a cabo en el Anexo I, describiéndose las titularidades, superficies y datos registrales.

La descripción literal de las fincas se hace en el Anexo IV.

La definición gráfica del parcelario se representa en el Plano 2 "Fincas Iniciales".

Estos propietarios son de acuerdo con el Programa y con las Certificaciones Literales de Dominio.

Durante la adjudicación del Programa, se produjo una transmisión por herencia del anterior titular Dña. Antonia Garcia Garcia mediante escritura otorgada en Alicante el 2 de junio de 1999 ante el Notario D. Augusto Perez Coca Crespo, a favor de D. Ramón Zaragoza Garcia., de la finca inicial 1. Posteriormente (de modo que las actuaciones del expediente se atienden con este último) se produjo una transmisión por compra-venta a su anterior propietario Sr. Ramón Zaragoza Garcia, mediante escritura otorgada en Callosa del Segura el 2 de marzo de 2004 ante el

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Notario D. Antonio Botia Valverde, a favor de Refortec, S.L., de la finca inicial 1.

Durante la adjudicación del Programa, (de modo que las actuaciones del expediente se atienden con este último) se produjo una transmisión por herencia del anterior titular D. Jose Santacreu Garcia mediante escritura otorgada en Alicante el 17 de octubre de 1957 ante el Notario D. Evaristo S. Del Otero y Aguirre y posterior consolidación por extinción de usufructo, a favor de D. Francisco Santacreu Santacreu (una cuarta parte indivisa en pleno dominio), a favor de D Jose Santacreu Santacreu (una cuarta parte indivisa en pleno dominio), a favor de Dña. María Santacreu Santacreu (una cuarta parte indivisa en pleno dominio) y se produjo una compra-venta a de una cuarta parte indivisa en pleno dominio a sus anteriores propietarios D. María Jose Moratilla Gutierrez, mediante escritura otorgada en Alicante el 14 de mayo de 1999 ante el Notario Dña. Ligia María Portoles Reparaz, a favor de los consortes D. Francisco Santacreu Javaloyes y Dña. Manuela Ruiz Fernández.

2.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

La calle Olof Palme posee los servicios urbanos: agua, saneamiento, red de energía eléctrica y alumbrado público.

La calle Llinares dispone de algunos servicios urbanos, realizados por la Unidad de Actuación II, por lo que esta pendiente su abono.

Existen las acometidas a las edificaciones existentes que a continuación se definen.

Las edificaciones existentes que tienen la suficiente importancia como para tenerlas en cuenta son las siguientes:

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV

- Edificio demolido por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y pendiente de su tasación y abono, situado en la calle Cerámica nº 16, propiedad de Dña Adelina Bou Bou.

De estas edificaciones con el propósito de tenerlas en cuenta en el capitulo de Indemnizaciones y en la Cuenta de Liquidación Provisional, se han realizado unas tasaciones de los inmuebles que se adjuntan en el Anexo VI Valoraciones de inmuebles.

UNIDAD DE ACTUACIÓN V

- Edificio situado en la calle Llinares nº 14, identificada como almacén, propiedad de Refortec, S.L.
- Edificio situado en la calle Llinares nº 16, identificada como vivienda unifamiliar entre medianeras, propiedad de Josefa Grande Lozano.
- Edificio situado en la calle Llinares nº 18, identificada como nave entre medianeras (taller mecánico), propiedad de Agustín Pacheco Amorós y Manuela Iñiguez Gil.
- Edificio situado en la calle Llinares nº 20, identificada como nave entre medianeras, propiedad de José Botella Belda.
- Edificio situado en la calle Llinares nº 22, identificada como vivienda unifamiliar entre medianeras, propiedad de Francisco Santacreu Santacreu y otros..

Por ser de aplicación a la Unidad de Actuación V el régimen de actuación previsto en el artículo 40 del

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Reglamento de Gestión Urbanística, de forma que la reparcelación no reparte los aprovechamientos de la unidad manteniendo cada parcela el aprovechamiento que se desprenden de la aplicación del plan, no siendo imputables de unas parcelas a otras las indemnizaciones por demolición de elementos incompatibles con el planeamiento.

Por lo que no es necesario la tasación de los inmuebles anteriormente citados.

2.5. ARRENDAMIENTOS

Según la L.R.A.U., en el Artículo 67 "

Cargas de urbanización" punto 2 dice:

2. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.

Varios de los edificios existentes tienen arrendamientos, que no son necesarios rescindirlos.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

3.- DERECHOS INICIALES.

3.1. CRITERIOS PARA SU DEFINICIÓN

En principio, y a partir de lo dispuesto en la LRAU, los derechos iniciales del Urbanizador(retribución) deben cuantificarse a partir de su inversión en obras de urbanización de la Unidad. Los Derechos de los restantes propietarios del suelo se deben calcular como suma de dos conceptos:

a) valor del terreno inicial de su propiedad, aportado a la Unidad de ejecución.
b) Aportación económica en obras de urbanización.

La suma algebraica de ambas cantidades, traducida a porcentaje sobre el valor total de la Unidad, permite obtener la participación de cada uno de los propietarios sobre los beneficios (suelo edificable y aprovechamiento) generados por la ejecución de la misma.

3.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

El valor de suelo inicial, uniforme para toda la Unidad, se calcula en el Anexo II, utilizando para ello, de un lado, la repercusión de suelo para uso residencial y de otro, la repercusión de los costes necesarios para ejecutar la urbanización, dotando así al terreno de la condición de solar.

Con ello se deduce el valor del suelo inicial de la Unidad de Actuación IV, que resulta ser de ***156,83*** *€/m2* **Bruto.**

Con ello se deduce el valor del suelo inicial de la Unidad de Actuación V, que resulta ser de *124,31 €/m2* **Bruto**.

El valor de las cuotas de Urbanización asignables a cada propietario es, inicialmente, proporcional al valor de su aportación en

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
CONSELLERIA DE URBANISMO

terreno. No obstante, dicha cuota de Urbanización se verá modificada, aumentando o disminuyendo los derechos iniciales, de forma que las adjudicaciones, que deberán corresponderse con los mismos, se ajusten lo mejor posible a las condiciones superficiales y de ordenación de las parcelas edificables.

3.3.CÁLCULO DE DERECHOS INICIALES.

En el Anexo III se desarrolla el cálculo de derechos iniciales, con arreglo a los criterios expuestos.

4.- ADJUDICACIONES.

4.1. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La Reglas para la adjudicación de parcelas vienen contempladas en el Artículo 70 de la L.R.A.U. 6/94, así los proyectos de reparcelación forzosa deben ajustarse a estos criterios:

A) *El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.*

B) *Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los propietarios.*

C) *A la administración se le adjudicarán parcelas edificables equivalentes a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas que no sean adquiridos mediante la cesión de terrenos dotacionales.*

D) *No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación.*

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

E) Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas.

F) El propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación y el debe de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 67.2.

G) El proyecto de reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto al cada propietario. Si este resultará ser acreedor neto, el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

4.2. ADJUDICACIONES

Con todo ello, el proceso de adjudicación se desarrolla en el Anexo III, en el que también se señalan las diferencias de adjudicación(signo += exceso de adjudicación, signo -= defecto de adjudicación).

La descripción literal de las fincas resultantes, así como su definición gráfica, se lleva a cabo en el Anexo V.

La distribución global de fincas adjudicadas, y su relación con las fincas iniciales se representan, respectivamente, en el Plano 9.

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

5.1. CONCEPTOS INTEGRANTES

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, los conceptos integrantes de la Cuenta de Liquidación Provisional son:

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

- Diferencias de adjudicación: las particulares (exceso o defecto) de cada parcela inicial, calculadas en el Cuadro Resumen de Adjudicaciones.
- Indemnizaciones por elementos a destruir o que no permanecen en poder de sus primitivos propietarios.
- Costes de urbanización.

5.2. DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.

Se obtienen para cada propietario inicial por aplicación del valor de la Unidad de Adjudicación calculado en el Anexo II sobre las diferencias calculadas en el Anexo III.

5.3. INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS QUE NO PUEDAN CONSERVARSE.

En este capítulo deberían incluirse tanto los elementos que se ven afectados por las obras de urbanización de la unidad como todos aquellos existentes en parcelas edificables que no se adjudican a sus primitivos propietarios.

Los elementos significativos de tales características se describen en el Anexo VI, Valoraciones de Inmuebles.

5.4. COSTES DE URBANIZACIÓN

La valoración de costes de Urbanización se lleva a cabo a partir del Proyecto de Urbanización de la Unidad, incrementados en los costes de gestión necesarios para la ejecución de las obras, todos ellos repercutible sobre los propietarios del suelo de la Unidad, a tenor de lo dispuesto a este respecto en la L.R.A.U.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

La totalidad de los citados costes deberá ser asumido por los propietarios, en la medida que determine su grado de participación en la Unidad de Ejecución. Tal porcentaje se justifica en el Anexo III.

La posible diferencia económica entre lo presupuestado, y el montante final de los costes de ejecución será asumido igualmente por los propietarios, con arreglo al citado coeficiente de participación, en la Cuenta de Liquidación Definitiva de la Unidad. Siempre que el incremento sea por imposición de la Administración y así quede justificado.

5.5. RESUMEN DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La totalidad de conceptos enumerados y las cifras resultantes de los mismos se reflejan en el Anexo III, con el siguiente significado de signos:

+= saldo a satisfacer por la propiedad.

-= saldo a percibir por la propiedad.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

ANEXO I: RELACIÓN DE PROPIETARIOS, SUPERFICIES Y DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LAS UNIDADES
DE ACTUACIÓN IV Y V, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " REYAL URBIS S.A."

Alicante, Noviembre de 2007

A.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS, SUPERFICIES Y DATOS REGISTRALES

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV

FINCA	DATOS REGISTRALES					PROPIETARIO DIRECCIÓN	SUPERFICIE (M2)
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCR.		
1	82598	2384	1456	121	1ª y 2ª	**Adelina Bou Bou** Calle Poeta Quintana 68 03004 Alicante	259,29
2	94209	2808	1880	161	3ª	**Icono Promociones, S.L.** Plaza Calvo Sotelo 15, 2ºa 03001 Alicante	1.642,59
3	92766	2723	1795	5	1ª	**Figueroa Gomis Emilia** Avenida Conde Lumiares 31, 1º-1 03010 Alicante	420,00
4	s/reg.	s/reg.	s/reg.	s/reg.	s/reg.	**Viario existente**	558,12
TOTALES UNIDAD							**2.880,00**

Estos propietarios son de acuerdo con el Programa y con las Certificaciones Literales de Dominio.

Durante la adjudicación del Programa, (de modo que las actuaciones del expediente se atienden con este último) se produjo una compra-venta a sus anteriores propietarios Sr. Pina y otros, mediante escritura otorgada en Alicante el 30 de mayo de 2001 ante el Notario D. Antonio Ripio Jaen, a favor de Icono Promociones, S.L., de la finca inicial 2.

En cuanto a las superficies de las parcelas 4, 5 y 5 bis, se han tomado las realizadas in situ.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN V

FINCA	DATOS REGISTRALES					PROPIETARIO DIRECCIÓN	SUPERFICIE (M2)
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCR.		
1	96325	2902	1974	191	1ªª	**Refortec, S.L.** Avda. Ciudad Jardín 24-26, Entlo. Callosa de Segura	236,00
2	66589/ Bis	1937	1063	32	2ª	**Josefa Grande Lozano** Calle Llinares 6 03010 Alicante	232,00
3	66587/ Bis	1937	1063	23	1ª	**Agustín Pacheco Amoros y Manuela Iñiguez Gil** Calle Jaime Niñoles 11 03006 Alicante	160,00
4	65743	2690	1762	144	4ª	**Jose Botella Belda** Calle Bazan 10 2º 03001 Alicante	160,00
5	96321	2902	760 1974	164 172	2ª y 3ª 1ª	**Francisco Santacreu Santacreu** **Jose Santacreu Santacreu** **María Santacreu Santacreu** Calle **Francisco Santacreu Javaloyes y** **Manuela Ruiz Fernández** Calle Linares 22 03010 Alicante	130,24
5bis	96319	2902	760 1974	170 169	1ª y 2ª 1ª	**Francisco Santacreu Santacreu** **Jose Santacreu Santacreu** **María Santacreu Santacreu** Calle **Francisco Santacreu Javaloyes y** **Manuela Ruiz Fernández** Calle Linares 22 03010 Alicante	112,50 18,26 261,00
6						**Comunidad de Propietarios, calle Llinares 24**	276,00
7	s/reg	s/reg	s/reg	s/reg	s/reg	**Viario existente**	580,00
TOTALES UNIDAD							**1.905,00**

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Quedan exentos de cargas de urbanización los propietarios de las viviendas de la comunidad de propietarios de la calle Llinares nº 24 de Alicante, que serán satisfechas por el Urbanizador: Inmobiliaria Urbis, S.L. Sólo vendrá sujeto al pago de cargas de urbanización de la comunidad de propietarios, el propietario del bajo comercial en la proporción que le corresponda (27,76% respecto a la cantidad del edificio) y el resto será abonado por el Urbanizador (72,24 % respecto a la cantidad del edificio) y según los datos siguientes:

FINCA	DATOS REGISTRALES					PROPIETARIO DIRECCIÓN	SUPERFICIE (M2)
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCR.		
6.1	49.052	1670	801	244	5ª	**Rafael Núñez Castro e Isabel Llorca Lozano** Calle Francisco Verdú 2 03010 Alicante	208,55

RESUMEN DE PROPIETARIOS, Y SUPERFICIES

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV

FINCAS	PROPIETARIOS	SUPERFICIE (m2)
1	Adelina Bou Bou	259,29
2	Icono Promociones, S.L.	1.642,59
3	Figueroa Gomis Emilia	420,00
4	Viario existente	558,12
TOTAL UNIDAD		**2.880,00**

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN V

FINCAS	PROPIETARIOS	SUPERFICIE (m2)
1	Refortec, S.L.	236,00
2	Josefa Grande Lozano.	232,00
3	Agustín Pacheco Amoros y Manuela Iñiguez Gil	160,00
4	Jose Botella Belda	160,00
5 y 5bis	Francisco Santacreu Santacreu Jose Santacreu Santacreu María Santacreu Santacreu Francisco Santacreu Javaloyes y Manuela Ruiz Fernández	261,00
6	Comunidad de Propietarios, calle Llinares 24	276,00
4	Viario existente	580,00
TOTAL UNIDAD		**1,905,00**

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

ANEXO II: A- RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN
B- DATOS GENERALES DE LA UNIDAD. VALORACIONES

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LAS UNIDADES
DE ACTUACIÓN IV Y V, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " REYAL URBIS S.A."

Alicante, Noviembre de 2007

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

A - RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV

CAP. 01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	13.428,50.- €.
CAP. 02	DEMOLICIONES ..	2.984,20.- €.
CAP. 03	RED DE SANEMIENTO.....	6.268,60.- €.
CAP. 04	RED ABASTECIMIENTO AGUA ..	6.224,88.- €.
CAP. 05	RED M.T., B.T. Y C.T.....	18.852,82.- €.
CAP. 06	ALUMBRADO PÚBLICO	6.050,04.- €.
CAP. 07	RED TELEFONÍA	2.509,77.- €.
CAP. 08	PAVIMENTACIÓN	29.087,89.- €.
CAP. 09	VARIOS	1.099,97.- €.
CAP. 10	SEGURIDAD Y SALUD	2.311,31.- €.
CAP. 11	CONTROL DE CALIDAD	577.83.- €.
	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL .	**89.395,81.- €.**
	GASTOS GENERALES 13´00%	11.621,46.- €.
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6´00 %	5.363,75.- €.
		106.381,02.- €.
	IMPUESTO DEL VALOR AÑADIDO 16,00 %	17.020,98.- €.
	PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA ...	**123.401,98.- €.**
-	COMPENSACIÓN A LA U.A.-1 ACTUALIZADA	7.776,75.- €.
	TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN (SIN I.V.A.)	**114.157,77.- €.**

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN V

CAP. 01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	7.936,96.- €.
CAP. 02	DEMOLICIONES ..	1.705,13.- €.
CAP. 03	RED DE SANEMIENTO.....	3.740,30.- €.
CAP. 04	RED ABASTECIMIENTO AGUA ..	3.714,21.- €.
CAP. 05	RED M.T., B.T. Y C.T.....	10.645,31.- €.
CAP. 06	ALUMBRADO PÚBLICO	3.609,89.- €.
CAP. 07	RED TELEFONÍA	1.497,51.- €.
CAP. 08	PAVIMENTACIÓN	17.355,91.- €.
CAP. 09	VARIOS	656,33.- €.
CAP. 10	SEGURIDAD Y SALUD	1.379,09.- €.
CAP. 11	CONTROL DE CALIDAD	344,78.- €.

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL .	**52.585,42.- €.**
GASTOS GENERALES 13´00%	6.836,10.- €.
BENEFICIO INDUSTRIAL 6´00 %	3.155,13.- €.
	62.576,65.- €.
IMPUESTO DEL VALOR AÑADIDO 16,00 %	10.012,26.- €.
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA ...	**72.588,91.- €.**

AMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

B – DATOS GENERALES DE LA UNIDAD. VALORACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV

SECTOR:		APD/7
POLÍGONO:		UNIDAD DE ACTUACI,ON IV
SUP. BRUTA:		2.880,00 m2.
SUP. BRUTA EXCLUIDO VIARIO EXISTENTE		2.321,88 m2.
VIARIO EXISTENTE		558,12 M2.
VIARIO:		1.043,69 m2.
SUELO PRIVADO		1.836,31 m2
SUELO EDIFICABLE:		1.836,31 m2.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		3.243,69 m2.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL		1.836,31 m2.
EDIFIC. TOTAL:		5.080,00 m2.
APROVECH. HOMOG.:		3.849,67 m2.
PROGRAMA DESARROLLO DE ACTUACIÓN INTEGRADA		2.586,04 €.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA		6.941,69 €.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		9.561,17 €..
0BRAS DE URBANIZACIÓN		114.157,77 €..
COORDINACIÓN DEL PROGRAMA		20.339,51 €..
PARCIAL		153.586,18 €.
INDEMNIZACIONES		10.500,00 €+10.106,25 €. = 20.606,25 €.
G. FINANCIEROS:		7.854,58 €.
COSTES URBANIZ (SIN IVA)		182.047,01 €.
IMPUESTO VALOR AÑADIDO 16,00 %		29.127,52 €..
TOTAL CARGAS CON IVA		211.174,53 €.
REP. URBANIZACIÓN/M2 SUELO EDIFICABLE:		99,14 €./m2 suelo.
REP./M2 TECHO		47,99 €/m2 techo
VALOR VENTA ESTIMADO M2 TECHO: (A)		1.113,65 €/m2techo
REP. SUELO SOBRE TECHO: (B)		167,05 €/m2 techo
VALOR M2 SUELO BRUTO:		160,08 €/m2.
VALOR M2 SUELO BRUTO URBANIZADO		223,29 €/m2.
VALOR M2. SUELO EDIFICABLE URBANIZADO		350,21 €./m2.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LA UNIDAD

ZONA	SUPERFICIE PRIVADA (m2)	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE (m2)	RESIDENCIAL (m2. techo)	COMERCIAL (m2.techo)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SOBRE BRUTO (m2.techo/m2.)	EDIFICABILIDAD COMERCIAL SOBRE BRUTO **(m2.techo/m2.)**
Zc	1.836,31	1.836,31	3.243,69	1.836,31	1,13	0,64
TOTALES UNIDAD	1.836,31	1.836,31	3.243,69	1.836,31	1,13	0,64

VALOR ESTIMADO M2 TECHO = 1.113,65 €/m2t. (precio máximode m2. construidode venta de VPO incluido parte proporcional de garaje y trastero)
REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE M2. TECHO: 1.113,65 X 0,15 = 167,05 €./m2t. (15% precio venta VPO)
COSTE TOTAL SUELO URBANIZADO: = 167,05 €./m2t.X 3.849,67 m2t. = 643.087,37 €.
VALOR M2. DE SUELO BRUTO SIN URBANIZAR: (643.087,37 €. – 182.047,01)/2.880 m2. = 160,08m2.
(coste suelo urbanizado – coste de urbanización, dividido por superficie bruta).
VALOR M2. SUELO BRUTO URBANIZADO: 643.087,37 €./ 2.880 m2. = 223,29 €./m2.
VALOR M2. SUELO EDIFICABLE URBANIZADO: 643.087,37 €./m2. / 1.836,31 m2. = 350,21 €./m2.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN V

SECTOR:		APD/7
POLÍGONO:		UNIDAD DE ACTUACI,ON IV
SUP. BRUTA:		1.905,00 m2.
SUP. BRUTA EXCLUIDO VIARIO EXISTENTE		1.325,00 m2.
VIARIO EXISTENTE		580,00 m2.
VIARIO:		639,45m2.
SUELO PRIVADO		1.265,55 m2.
SUELO EDIFICABLE:		1.265,55 m2.
EDIFICABILIDAS RESIDENCIAL		1.550,00 m2.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL		1.265,55 m2.
EDIFIC. TOTAL:		2.815,55 m2.
APROVECH. HOMOG.:		1.967,63 m2.
PROGRAMA DESARROLLO DE ACTUACIÓN INTEGRADA		1.953,29 €.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA		5.380,56 €.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		5.679,01 €..
0BRAS DE URBANIZACIÓN		62.576,65 €..
COORDINACIÓN DEL PROGRAMA		11.765,79 €..
PARCIAL		87.355,30 €.
INDEMNIZACIONES		-
G. FINANCIEROS:		4.534,10 €.
COSTES URBANIZACIÓN (SIN IVA):		91.889,40 €.
IMPUESTO VALOR AÑADIDO 16,00 %		14.702,305 €..
TOTAL CARGAS CON IVA		106.591,70 €.
REP. URBANIZACIÓN/M2 SUELO EDIFICABLE:		72.61 €./m2 suelo.
REP./M2 TECHO		46,70 €/m2 techo
VALOR VENTA ESTIMADO M2 TECHO: (A)		1.113,65€/m2 techo
REP. SUELO SOBRE TECHO: (B)		167,05 €/m2 techo
VALOR M2 SUELO BRUTO:		124,31 €/m2.
VALOR M2 SUELO BRUTO URBANIZADO		172,54 €/m2.
VALOR M2. SUELO EDIFICABLE URBANIZADO		259,72 €/m2

APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LA UNIDAD

ZONA	SUPERFICIE PRIVADA (m2)	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE (m2)	RESIDENCIAL (m2. techo)	COMERCIAL (m2.techo)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SOBRE BRUTO (m2.techo/m2.)	EDIFICABILIDAD COMERCIAL SOBRE BRUTO (m2.techo/m2.)
Zc	1.265,55	1.265,55	1.550	1.265,55	0,81	0,66
TOTALES UNIDAD	1.265,55	1.265,55	1.550	1.265,55	0,81	0,66

VALOR ESTIMADO M2 TECHO = 1.113,65 €/m2t.. (precio máximode m2. construidode venta de VPO incluido parte proporcional de garaje y trastero)
REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE M2. TECHO: 1.113,65 X 0,15 = 167,05 €./m2t. (15% precio venta VPO)
COSTE TOTAL SUELO URBANIZADO: = 167,05 €./m2t.X 1.967,63 m2t.= 328.692,59 €.
VALOR M2. DE SUELO BRUTO SIN URBANIZAR: (328.692,59 €. – 91.889,40)/1.905 m2. = 124,31 €./m2. (coste suelo urbanizado – coste de urbanización, dividido por superficie bruta).
VALOR M2. SUELO BRUTO URBANIZADO: 328.692,59 €./ 1.905 m2. = 172,54 €./m2.
VALOR M2. SUELO EDIFICABLE URBANIZADO: 328.692,59 €./m2. / 1.265,55 m2. = 259,72 €./m2.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

ANEXO III: A - DERECHOS INICIALES Y ADJUDICACIONES B – CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LAS UNIDADES
DE ACTUACIÓN IV Y V, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " REYAL URBIS S.A."

Alicante, Noviembre de 2007

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV
CUADRO RESUMEN DE DERECHOS INICIALES

PARCELA	SUPERFICIE INICIAL (M2)	SUPERFICIE INICIAL SUJETA A APROVECHA (M2)	APORTACION DE SUELO (%)	APORTACIÓN DE SUELO SUJETO A APROVECHA. (%)	DERECHOS	VALOR DE APORT. SUELO	VALOR DE APORTACION URBANIZACION SIN INDEMNIZA. (€)	DERECHOS TOTALES (€)	DERECHOS TOTALES (%)	DERECHOS TOTALES SUPERFICIE EDIFICABLE (M2)
					SUELO EDIFICA. (M2)	(€.)				
1.	259,29	259,29	9,0031 %	11,1672 %	429,90	41.507,14	18.028,41	59.535,55	11,1672%	429,90
2	1.642,59	1.642,59	57,0344 %	70,7440 %	2.723,41	262.945,81	114.209,62	377.155,43	70,7440 %	2.723,41
3	420,00	420,00	14,5833 %	18,0888 %	696,36	67.233,60	29.202,69	96.436,29	18,0888 %	696,36
4	558,12	-	19,3792 %							
	2.880,00	**2.321,88**	**100,000%**	**100,000 %**	**3.849,67**	**371.686,55**	**161.440,72**	**533.127,27**	**100,0000%**	**3.849,67**

CUADRO ADJUDICACIÓN

PARCELA	DERECHOS SUPERFICIE EDIFICABLES (M2)	ADJUDICACIÓN								DIFERENCIAS DE ADJUDICACION	
		PARCELA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD					% S/Unidad	EDIFICABILIDAD (m2t)	(€.)
				TOTALES (m2t)	RESIDENCIA.	COMERCIAL HOMOG.	COMERCIAL	Nº VIVIENDAS			
1	429,90	1	138,63	434,98	389,24	45,74-	138,63	3	11,2991	+5,08	+1.676,40
2	2.723,41	2	1.330,14	2.774,41	2.335,46	438,95	1.330,14	18	72,0688	+ 51,00	+ 16.830,00
3	696,36	3	367,54	640,28	518,99	121,29	367,54	4	16.6321	- 56,08	- 18.506,40
4		-	-	-							
	3.849,67		1.836,31	3.849,67	3.243,69	605,98	1.836,31	25	100	0,00	0,00

Como valor del m2t (para el cálculo del valor de las diferencias de adjudicación) **330,00** €. Valor más próximo al valor de mercado que el reflejado en la Proposición Jurídico-Económica.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN V
CUADRO RESUMEN DE DERECHOS INICIALES

PARCELA	SUPERFICIE INICIAL (M2))	SUPERFICIE INICIAL SUJETA A APROVECHA (M2	APORTACION DE SUELO (%)	APORTACIÓN DE SUELO SUJETO A APROVECHA. (%)	APROVECHAMIENTO RESULTANTE							CUOTA DE URBANIZACIÓN (€.)
					EDIFICABILIDAD						% S/Unidad	
					TOTALES HOMOG. (m2)	TOTALES (m2)	RESIDENCIA.	COMERCIAL HOMOG.	COMERCIAL	Nº VIVIENDAS		
1	236,00	236,00	12,3884	17,8113	322,05	472,40	248,00	74,05	224,40	2	16,3674	15.039,91
2	232,00	232,00	12,1785	17,5094	320,73	468,40	248,00	72,73	220,40	2	16,3003	14.978,25
3	160,00	160,00	8,3989	12,0755	296,97	396,40	248,00	48,97	148,40	2	15,0928	13.868,68
4	160,00	160,00	8,3989	12,0755	296,97	396,40	248,00	48,97	148,40	2	15,0928	13.868,68
5	261,00	261,00	13,7008	19,6981	360,83	526,95	279,00	81,83	247,95	2	18.3383	16.850,95
6	276,00	276,00	14,4882	20,8302	370,08	555,00	279,00	91,08	276,00	2	18,8084	17.282,93
7	580,00		30,4462		-							
	1.905,00	**1.325,00**	**100,000%**	**100,000 %**	1.967,63	2.815,55	1.550,00	417,62	1.265,55	12	100	91.889,40 €.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV

CUADRO RESUMEN DE ADJUDICACIONES

Propietario	Parcela inicial	Parcela adjudicada	Superficie Residencial (m2t)	Superficie Comercial Homoge. (m2t)	Superficie Comercial (m2t)	Superficie total homoge. (m2t)	Superficie total (m2t)	% sobre unidad
ADELINA BOU BOU.	1	1	389,24	45,74	138,63	434,98	527,87	11,2991
ICONO PROMOCIONES, S.L.	2	2	2.335,46	438,95	1.330,14	2.774,41	3.665,60	72,0688
EMILIA FIGUEROA GOMIS	3	3	518,99	121,29	367,54	640,28	886,53	16,6321

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROPIETARIO	ADJUDICACION			DIFERENCIAS DE ADJUDICACION (€)	CUOTA DE URBANIZACION (€)	INDEMNI-ZACIÓN	CUOTA INDEMNI-ZACIÓN	SALDO FINAL (€)
	PARCELA	Coeft.de Propiedad	% s/Unidad					
ADELINA BOU BOU	1	100	11,2991	+1.676,40	18.241,35	-10.500,00	2.328,32	+ 11.746,07
ICONO PROMOCIONES, S.L.	2	100	72,0688	+ 16.830,00	116.348,39	-10.106,25	14.850,68	+ 137.922,82
EMILIA FIGUEROA GOMIS	3	100	16,6321	- 18.506,40	26.850,98	0	3.427,25	+ 11.771,83
TOTALES			**100,00%**	**0**	**161.440,72**	**-20.606,25**	**20.606,25**	**161.440,72**

La Indemnización de 10.106,25 €. a Icono Promociones, S.L., viene por la obligatoriedad de ceder a la Cía. Eléctrica Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. la superficie de 27,50 m2. (5,00 x 5,50 m) en planta baja para la instalación de un Centro de Transformación.

Valor venta m2t vivienda = 1.113,65 €/m2t.

Valor de venta m2t. comercial = 1.113,65 €/m2t x 0,33 = 367,50 €/m2t.

Valor de Indemnización 27,50 m2t. x 367,50 €/m2t. = 10.106,25 m2t.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN V
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROPIETARIO	PARCELA	Coeft.de Propiedad (%)	% s/Unidad	CUOTA DE URBANIZA (€)	INDEMNI-ZACIÓN	SALDO FINAL (€)
REFORTEC, S.L.	1	100	16,3674	15.039,91	-	15.039,91
JOSEFA GRANDE LOZANO	2	100	16,3003	14.978,25	11.464	14.978,25
AGUSTÍN PACHECO AMOROS MANUELA IÑIGUEZ GIL	3	100	15,0928	13.868,68	-	13.868,68
JOSE BOTELLA BELDA	4	100	15,0928	13.868,68	-	13.868,68
FRANCISCO SANTACREU SANTACREU Y OTROS	5	100	18.3383	16.850,95	-	16.850,95
COMUNIDAD PROPIETARIOS CALLE LLINARES 24	6	100	18,8084	17.282,93	-	17.282,93
TOTALES			**100,00%**	**91.889,40**	-	**91.889,40**

De la Comunidad de Propietarios de la Calle Llinares nº 24, sólo abonará cuota de urbanización el local comercial, que supone un 27,76 %, de la cuota de la Comunidad, el resto de propietarios quedará exento y sus cuotas serán abonadas por el urbanizador: Inmobiliaria Urbis, S.A.

COMUNIDAD PROPIETARIOS CALLE LLINARES 24	**CUOTA DE COMUNIDAD (%)**	**CUOTA DE URBANIZACIÓN (€.)**
RAFAEL NÚÑEZ CASTRO (PRPIETARIO L. COMERCIAL)	27,76	4.797,74
INMOBILIARIA URBIS, S.L.	72,24	12.485,19
TOTAL	**100,00**	**17.282,93**

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

ANEXO IV: DESCRIPCIÓN FINCAS INICIALES

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDADES
DE ACTUACIÓN IV Y V, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " REYAL URBIS S.A."

Alicante, Noviembre de 2007

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD ACTUACIÓN IV

FINCA INICIAL Nº 1

Descripción Registral.- Finca en la Partida de los Angeles, término de esta Ciudad de Alicante, calle de la Cerámica número doce, con una superficie de doscientos cincuenta y nueve metros veintinueve decímetros cuadrados, compuesta de huerto, que ocupa toda la fachada por siete metros diez centímetros de fondo, y al cual se entra directamente desde la carretera; de casa, que es solo de planta baja y une a continuación del huerto con un corral anexo a la parte izquierda saliendo, ocupando entre ambos toda la línea de fachada por siete metros de fondo, y teniendo dicha casa agregado un cuerpo del edificio adosado a la medianera de la derecha saliendo, hasta el terreno donde se encuentra la cocina y el retrete; de un patio que ocupa el espacio libre entre la casa, el corral y la cocina y las líneas de espalda y de izquierda saliendo del inmueble. Linda toda la finca; por su frente, Oeste, en línea de doce metros cincuenta centímetros, con calle Cerámica número doce; por la derecha, Norte, saliendo, en línea de veintitrés metros, que forma ángulo obtuso con la finca de Felipe Fuster; por la izquierda saliendo, Sur, en otra línea de diecinueve metros treinta centímetros, que forma ángulo recto con la de la fachada, con tierra de vendedores; y por la espalda, Este, con otra línea de doce metros cuarenta centímetros, que cierra el perímetro, con terrenos de Vicente Pina Blasco.

Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, con el número de finca 82.598, Folios 121 y 122 del libro 1.456, Tomo 2384: una cuarta parte indivisa, con carácter privativo, a favor de doña Adelina Bou Bou, mayor de edad, con D.N.I. 21.182.585, y con domicilio en la calle Quintana, nº 68 y tres cuartas partes, con carácter presuntivamente ganancial a favor de doña Adelina Bou Bou, y de don Celso Lucio Segura, mayor de edad.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Sin cargas

Referencia Catastral.- 9490836YH14990001OX

Porción de la finca afectada por la reparcelación.- la totalidad.

Observaciones.- Las construcciones a las que se refiere la descripción registral ya no existen, Actualmente, es una parcela libre de edificaciones.

AJUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA INICIAL Nº 2

Descripción Registral.- Un huerto cercado de pared, situado en la partida de los Angeles, término de esta ciudad, hoy calle Llenares, número ocho, cuya superficie afecta la figura de un trapecio que medía mil seiscientos ochenta y dos metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados, reducida tal superficie, en virtud de una segregación de cuarenta metros, a mil seiscientos cuarenta y dos metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: frente, Norte, calle en proyecto hoy llamada llinares, en terrenos de Josefa Gonzalez Roselló en línea de sesenta y cuatro metros; por la izquierda, Oeste, terrenos de Carlos Mataix Simó en otra línea de treinta y cuatro metros; por la derecha, Este, terreno de Josefa Gonzalez en línea de treinta metros diez centímetros, que forma ángulo con la de fachada; y por espaldas, Sur, terrenos de Olegario Quiles en línea de cuarenta y siete metros ochenta centímetros. Dentro de dicho huerto hay edificada una casa de planta baja, sin número de policía, que mide doce metros de fachada por diez de fondo.

Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, con el número de finca 94.209, Folio 161 del libro 1.880, Tomo 2808: a favor de la Mercantil Icono Promociones, S.L., con C.I.F. B-03297371, y con domicilio en Alicante, Plaza Calvo Sotelo 15, 2º a

Cargas.-Queda afectada durante el plazo de cinco años, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Donaciones y Sucesiones.

Queda afectada al Impuesto Fiscal para el caso de incumplimiento de los requisitos señalados de la Ley de Exención.

Referencia Catastral.- 9490802 YH1499A 0001 FX

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Porción de la finca afectada por la reparcelación.- la totalidad.

Observaciones.- Las construcciones a las que se refiere la descripción registral ya no existen, Actualmente, es una parcela libre de edificaciones.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA INICIAL Nº 3

Descripción Registral.- Terreno situado en la partida de los Angeles, punto denominado Roselló hoy calle Llinares, doce, término de ésta ciudad.- Su superficie de figura irregular mide catorce metros de frente por treinta de fondo, lo que dá una superficie de cuatrocientos veinte metros cuadrados.- Linda: frente, Norte, con calle en proyecto, hoy calle Llinares; Sur, espaldas, con casa de Bautista Cantó, hoy Luis Cantó; Este o derecha, terreno de Antonio Rodríguez y por Oeste, izquierda, con huerto de Francisco Rodríguez.

Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, con el número de finca 92.766, Folio 5 del libro 1.795, Tomo 2.723: a favor de Emilia Figueroa Gomis, con N.I.F. 21.354.894-S, mayor de edad, divorciada, vecina de Alicante, Avenida Conde Lumiares nº 31, 1º-1..

Sin cargas.

Referencia Catastral.- 9490803YH1499A0001MX

Porción de la finca afectada por la reparcelación.- la totalidad.

Observaciones.-

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA INICIAL Nº 4

PROPIETARIO: Excelentisimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el Término Municipal de Alicante. Tiene forma poligonal irregular con una superficie total de 558,12 m2, y comprende tramos de calles denominadas Olof Palme, y Llinares, señaladas en el Proyecto de Reparcelación para el Desarrollo de Actuación Integrada U.A. IV (APD/7) Cerámica Los Angeles. Afectada al uso de Viario Público y adscrita al dominio público desde tiempo inmemorial.

Linda: Norte con tramo calle Olor Palme, y franja de calle Llinares (acera) incluida en Unidad de Actuación II del Sector APD/7 propiedad del Ayuntamiento de Alicante; Sur con comunidad de propietarios calle Llinares 6, comunidad de propietarios calle Llinares 8, comunidad de propietarios calle Llinares 10 y comunidad de propietarios calle Llinares 12; Oeste con tramo de calle Olor Palme; Este con tramo de calle incluida en Unidad de Actuación V del Sector APD/7.

La parcela que conforma el viario público afectado por la unidad de actuación, pertenece al Ayuntamiento de Alicante desde tiempo inmemorial y no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se solicita del Registro de la Propiedad su matriculación, al amparo del artículo 8, párrafo 1 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN V

FINCA INICIAL Nº 1

Descripción Registral.- Parcela situada en la partida de los Angeles punto denominado Rosello, en calle llamada hoy de Llinares, término de está ciudad, de ocho metros de fachada por veintinueve metros cincuenta centimetros de fondo que hacen una superficie de doscientos treinta y seis metros cuadrados. Linda, por su frente , o Norte, con calle de Llinares; por la derecha, Este, terreno de Luis Ramón Mataix; por la izuierda, Oeste, con casa y terrenos de Bautista Canto y los de Josefa Gonzalez Rosello; y por la espalda o Sur, con casa de Francisco Garcia Sogorb.

Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, con el número de finca 96.325, Folio 191 del libro 1.974, Tomo 2.902: a favor de la Mercantil Refortec, S.L., con C.I.F. B-03744166, con domicilio en Callosa de Segura, Avenida Ciudad Jardín nº 24-26 entresuelo.

Sin cargas.

Referencia Catastral.- 9490804YH1499A0001MX

Porción de la finca afectada por la reparcelación.- la totalidad.

Observaciones.-

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA INICIAL Nº 2

Descripción Registral.- Una casa situada en esta ciudad de Alicante y su calle llamada de Llinares, donde esta señalada con el número dieciseis de policía, en la partida de los Angeles, punto denominado Roselló, compuesta de planta baja y piso y con jardín delante y patio a su espalda, mide ocho metros de fachada por doce de fondo, con un total de noventa y seis metros cuadrados de superficie cubierta y ciento treinta y seis metros cuadrados, de patio y jardín, ocupando en consecuencia toda la finca un total de superficie de doscientos treinta y dos metros cuadrados. Linda toda la finca por su frente, Sur, con la expresada calle; por la derecha entrando, Este con finca de Francisca Llinares, por la izquierda, Oeste, con Antonia Garcia y por la espalda, Norte, con casa de Ramón López.

Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, con el número de finca 66.589/Bis, Folio 32 del libro 1.063, Tomo 1.937: a favor de Dña. Josefa Grande Lozano, con N.I.F. 5.051.994-K, mayor de edad, viuda, vecina de Alicante, Calle Llinares 6

Sin cargas.

Referencia Catastral.- 9490805YH1499A0001KX

Porción de la finca afectada por la reparcelación.- la totalidad.

Observaciones.-

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA INICIAL Nº 3

Descripción Registral.- Una casa de planta baja con patio detrás,señalada con el número cuarenta y uno, hoy el catorce de la calle de Llinares, antigua partida de los Angeles, de la ciudad de Alicante. Mide ocho metros de fachada por veinte de fondo, lo que hace una superficie de ciento sesenta metros cuadrados. Lindante: por su frente, Norte, con la calle de su situación; por la derecha, Oeste, con finca de Don Luis Ramón de Mataix; por la izquierda, Este, solar de Francisco Llinares; y por el sur, finca propiedad de Don Francisco Llinares.

Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, con el número de finca 66.587/Bis, Folio 23 del libro 1.063, Tomo 1.937: a favor de los consortes D. Agustín Pacheco Amoros y Dña. Manuela Iñiguez Gil, mayores de edad, vecinos de Alicante, Calle Jaime Niñoles 11.

Sin cargas.

Referencia Catastral.- 9490806YH1499A0001RX

Porción de la finca afectada por la reparcelación.- la totalidad.

Observaciones.-

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA INICIAL Nº 4

Descripción Registral.- Una casa de planta baja con patio a su espalda, situada en la calle de Llenares de la antigua partida de los Angeles, de Alicante, señalada con el número veinte . Mide ocho metros de frente o fachada por quince metros de fondo, lo que hace una superficie de ciento veinte metros cuadrados. Lindente: frente, norte, calle de su situación; derecha, Oeste, casa de Vicente Francisco y Jose Llenares Llorca, hoy casa número dieciocho; Norte , finca de José Santacreu y espalda, Sur, huerta de Vicente Llinares Llorca.

Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, con el número de finca 65.743, Folio 144 del libro 1.762, Tomo 2.690: a favor de D. Jose Botella Belda, con N.I.F. 21.328.846-A, mayor de edad, casado, vecino de Alicante, calle Bazan 10, 2º.

Sin cargas.

Referencia Catastral.- 9490807YH1499A0001DX

Porción de la finca afectada por la reparcelación.- la totalidad.

Observaciones.- Según recientes mediciones realizadas con motivo de la redacción del Proyecto de Reparcelación, se ha constatado que la finca tiene un fondo de veinte metros, por lo que su superficie real es de 160,00 m2. Se solicita del Registro de la Propiedad su inscripción al amparo del artículo 8.1 del Real Decreto 1.093/1.977, de 4 de julio.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA INICIAL Nº 5

Descripción Registral.- Casa en Alicante, partida de los Angeles, punto denominado Roselló y calle Llinares, número veintidós, antes dieciocho. Se compone de planta baja solamente, con un pequeño jardín delante y patio detrás. Ocupa toda una superficie de ciento treinta metros cuadrados veinticuatro decímetros cuadrados. Linda: frente-Norte, calle Llinares; derecha saliendo, Isabel Antón Llinares; izquierda-Oeste, pasillo de entrada a la finca 96.319. Se formo como segregación de la finca 37.294 del archivo general, al folio 164 del libro 760 de general. Esta finca y la 37.295 del archivo general podrán utilizar el pasillo de entrada que tiene la finca 37.296 del archivo general, hoy la número 96.319 de esta sección, al folio 166 de este tomo, siempre y cuando continúen en la proindivisión los adjudicatarios de la herencia del señor Santacreu García, que se cita más adelante o sus descendientes, extinguiéndose automáticamente cuando el propietario de alguna de dichas fincas sea persona distinta a ellos.

Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, con el número de finca 96.321, Folio 164 del libro 760: a favor de **Dña. Francisca Santacreu Javaloyes**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Francisco Santacreu Javaloyes**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **Dña. Teresa Santacreu Morant**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **Dña. Filomena Santacreu Morant**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Jose Valero Santacreu Morant**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava*

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

parte indivisa en pleno dominio, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Juan Vicente Selles Ortuño**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Juan Vicente Selles Ortuño**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **Dña Elvira Torregrosa Santacreu**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Juan Casimiro Torregrosa Santacreu**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Francisco Santacreu Javaloyes y Manuela Ruiz Fernandez**, mayores de edad, les pertenece en cuanto a *una cuarta parte indivisa en pleno dominio* con carácter ganancial por venta ante el Notario Dña. Ligia María Portoles Reparaz.

Resumén de propietarios:

Francisca Santacreu Javaloyes	Una octava parte.
Dña. Teresa Santacreu Morant	Una veinteava parte.
Filomena Santacreu Morant	Una veinteava parte.
Jose Valero Santacreu Morant	Una veinteava parte.
D. Juan Vicente Selles Ortuño	Una veinteava parte.
Dña Elvira Torregrosa Santacreu	Una octava parte.
D. Juan Casimiro Torregrosa Santacreu	Una octava parte.
Francisco Santacreu Javaloyes	Una octava parte.
D. Francisco Santacreu Javaloyes y Manuela Ruiz Fernandez	Seis veinteavas partes.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Sin cargas.

Referencia Catastral.- 9490808YH1499A0001XX

Porción de la finca afectada por la reparcelación.- la totalidad.

Observaciones.-

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA INICIAL Nº 5 BIS

Descripción Registral.- Solar en Alicante, partida de los Angeles, punto llamado de Roselló, el cual tiene su entrada por la calle de Llinares, mediante un pasillo de un metro cuarenta centímetros de ancho, por diecisiete metros sesenta centímetros de largo, cuyo pasillo linda con la línea del Oeste de la finca general y la casa número dieciocho de la calle llinares, propia de esta herencia. Este solar sin contar lo que ocupa el referido pasillo, tiene una superficie de ciento doce metros cincuenta decímetros cuadrados, o sea nueve metros de fachada por doce metros cincuenta centímetros de fondo, existiendo construido dentro de su área un cobertizo, que mide tres metros treinta centímetros de ancho por doce metros cincuenta centímetros de largo, recayente a sus linderos Sur, Este y Norte. Linda toda la finca: frente-Norte, el referido pasillo de acceso y casa número dieciocho de la calle Llinares; Sur, casa número quince de la calle Roselló; Este, terreno de Isabel Antón Gonzalez; y Oeste, Rafael Perez Frías.

Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, con el número de finca 96.319, Folio 170 del libro 760: a favor de **Dña. Francisca Santacreu Javaloyes**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio* con carácter privativo, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Francisco Santacreu Javaloyes**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **Dña. Teresa Santacreu Morant**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **Dña. Filomena Santacreu Morant**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Jose Valero Santacreu Morant**, mayor de edad, y le

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Juan Vicente Selles Ortuño**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Juan Vicente Selles Ortuño**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **Dña Elvira Torregrosa Santacreu**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Juan Casimiro Torregrosa Santacreu**, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio*, por herencia ante el Notario D. Fernando Salvador Campdera; **D. Francisco Santacreu Javaloyes y Manuela Ruiz Fernandez**, mayores de edad, les pertenece en cuanto a *una cuarta parte indivisa en pleno dominio* con carácter ganancial por venta ante el Notario Dña. Ligia María Portoles Reparaz.

Resumén de propietarios:

Francisca Santacreu Javaloyes	Una octava parte.
Dña. Teresa Santacreu Morant	Una veinteava parte.
Filomena Santacreu Morant	Una veinteava parte.
Jose Valero Santacreu Morant	Una veinteava parte.
D. Juan Vicente Selles Ortuño	Una veinteava parte.
Dña Elvira Torregrosa Santacreu	Una octava parte.
D. Juan Casimiro Torregrosa Santacreu	Una octava parte.
Francisco Santacreu Javaloyes	Una octava parte.
D. Francisco Santacreu Javaloyes y Manuela Ruiz Fernandez	Seis veinteavas partes.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Sin cargas. Esta finca se encuentra sujeta a la servidumbre de utilización de un paso e entrada por parte de las fincas 37.295 del archivo general, hoy la 96.317 y la finca 96.321, siempre y cuando continuen en la proindivisión los adjudicatarios de la herencia del señor Santacreu Garcia, o sus descendientes, extinguiéndose automáticamente cuando el propietario de alguna de dichas fincas sea persona distinta a ellos.

Referencia Catastral.- 9490808YH1499A0001XX

Porción de la finca afectada por la reparcelación.- la totalidad.

Observaciones.- La finca, según escritura, tiene una superficie de ciento doce metros cincuenta decímetros cuadrados, sin contar el paso que tiene una superficie según mediciones realizadas de dieciocho metros cuadrados con veintiseis decimetros cuadrados. Con lo que la superficie total de la finca es de ciento treinta metros cuadrados con setenta y seis decimetros cuadrados, por lo que se solicita del Registro de la Propiedad su inscripción al amparo del artículo 8.1 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA INICIAL Nº 6

La presente finca, que es un componente del edificio sito en la calle Llinares, 24, se incluye en el ámbito reparcelatorio, con el fin exclusivo de afectarla al pago de las cuotas de urbanización derivadas del Programa, de acuerdo con cuanto establecen los artículos 68.1.C) y 72.1.C) de la LRAU.

Descripción Registral.- Local comercial de la planta baja, del edificio sito en Alicante, y su calle de Llinares, sin número de policía, barrio de los Angeles, con puertas independientes a dicha calle. Tiene un cuarto de aseo y ocupa una superficie construída de doscientos ocho metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados y linda: derecha entrando, con casa de D. Jose Santacreu; izquierda, con parcela de D. Francisco Antón Gonzalez; fondo con el patio de luces del edificio; y por su frente, con la calle Llinares; lindando también por dicho frente, y por la izquierda y derecha con el zaguán y caja de escalera del edificio. Le corresponde como anexo, mientras la edificación subsista el uso y disfrute exclusivo del patio de luces del fondo del edificio, con el que linda y el que tiene acceso, pero sin poder construir sobre él y con obligación de su limpieza.

Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, con el número de finca 49.042, Folio 240 del libro 801, Tomo 1.670: a favor de D. Rafael Núñez Castro, con N.I.F. 21.382.380, mayor de edad, casado, vecino de Alicante, calle Francisco Verdú nº 2.

Cargas: Préstamo Hipotecario con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
Referencia Catastral.- 9490809YH1499A0001IX

Observaciones.- La finca no sufre ninguna alteración física como consecuencia de la reparcelación.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA INICIAL Nº 7

PROPIETARIO: Excelentisimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el Término Municipal de Alicante. Tiene forma poligonal irregular con una superficie total de 580,00 m2, y comprende el tramos de calles denominadas Olof Palme, y Llinares, señaladas en el Proyecto de Reparcelación para el Desarrollo de Actuación Integrada U.A. IV (APD/7) Cerámica Los Angeles. Afectada al uso de Viario Público.

Linda: Norte con franja de calle Llinares (acera) incluida en Unidad de Actuación II del Sector APD/7 propiedad del Ayuntamiento de Alicante; Sur con comunidad de propietarios calle Llinares 14, comunidad de propietarios calle Llinares 16, comunidad de propietarios calle Llinares 18, comunidad de propietarios calle Llinares 20; comunidad de propietarios calle Llinares 22 y comunidad de propietarios calle Llinares 24; Oeste con tramo de calle incluida en Unidad de Actuación IV del Sector APD/7; y Este con tramo de calle incluida en Unidad de Actuación VI del Sector APD/7.

La parcela que conforma el viario público afectado por la unidad de actuación, pertenece al Ayuntamiento de Alicante desde tiempo inmemorial y no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se solicita del Registro de la Propiedad su matriculación, al amparo del artículo 8, párrafo 1 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

ANEXO VI: DESCRIPCIÓN FINCAS RESULTANTES

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LAS UNIDADES
DE ACTUACIÓN IV Y V, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " REYAL URBIS S.A."

Alicante, Noviembre de 2007

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

INTRODUCCIÓN

Se describen a continuación las fincas resultantes, procedentes de los pagos realizados y definidos por este proyecto en base a las cuotas de urbanización pertinentes y de las fincas iniciales.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV

FINCA RESULTANTE Nº 1

PROPIETARIO: Una cuarta parte indivisa, con carácter privativo, a favor de doña Adelina Bou Bou, mayor de edad, con D.N.I. 21.182.585, y con domicilio en la calle Quintana, nº 68 y tres cuartas partes, con carácter presuntivamente ganancial a favor de doña Adelina Bou Bou, y de don Celso Lucio Segura, mayor de edad.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el término municipal de Alicante, Calle Olof Palme s/n. y Calle Cerámica s/n, de forma irregular de 138,63 m2. Linda Frente, calle Olof Palme; derecha con frente Olof Palme calle Cerámica y comunidad de propietarios calle Cerámica 16; izquierda con frente calle Olof Palme, comunidad de propietarios calle Llinares nº 2-10; y fondo comunidad de propietarios calle Cerámica 16 y comunidad de propietarios calle Rosello nº 3.

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de las Unidades de Actuación IV y V, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y a través de expediente reparcelatorio, como titular de las Finca Inicial 1 de la Unidad de Actuación IV (Registrales 67.583).

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago de 11.746,07 €., como cuota provisional de urbanización y compensación por diferencias de adjudicación, con el desglose siguiente:

PROPIETARIO	ADJUDICACION % s/Unidad	DIFERENCIAS DE ADJUDICACION (€)	CUOTA DE URBANIZACION (€)	INDEMNI-ZACIÓN	CUOTA INDEMNI-ZACIÓN	SALDO FINAL (€)
ADELINA BOU BOU	11.2991	+1.676,40	18.241,35	-10.500,00	2.328,32	+11.746,07

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
CONCEJALÍA DE URBANISMO

FINCA RESULTANTE Nº 2

PROPIETARIO: Icono Promociones, S.L. con C.I.F. B-03297371, con domicilio en Alicante, Plaza Calvo Sotelo 15, 2º a

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el término municipal de Alicante, Calle Llinares 2 al 10, y calle Olof Palme s/n. De forma irregular de 1.330,14 m2. Linda Frente, en línea quebrada calle Llinares y calle Olof Palme; derecha con frente Olof Palme comunidad de propietarios calle Olof Palme s/n; izquierda con frente calle Llinares, comunidad de propietarios calle Llinares nº 12; y fondo comunidad de propietarios calle Rosello 3 y 5

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de las Unidades de Actuación IV y V, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y a través de expediente reparcelatorio, como titular de las Finca Inicial 2 de la Unidad de Actuación IV (Registrales 94.209).

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago de 137.922,82 €. , como cuota provisional de urbanización y compensación por diferencias de adjudicación, con el desglose siguiente:

PROPIETARIO	ADJUDICACION % s/Unidad	DIFERENCIAS DE ADJUDICACION (€)	CUOTA DE URBANIZACION (€)	INDEMNI-ZACIÓN	CUOTA INDEMNI-ZACIÓN	SALDO FINAL (€)
ICONO PROMOCIONES, S.L.	72,0688	+16.830,00	116.348,39	-10.106,25	14.850,68	+137.922,82

Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afectada por la obligatoriedad de ceder a la compañía eléctrica de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. la superficie de 27,50 m2 (5,00 x 5,50 m) en planta baja para la instalación de un Centro de Transformación.

...IENTO DE ALICANTE
...ENCIA DE URBANISMO

FINCA RESULTANTE Nº 3

PROPIETARIO: .- Dña. Figueroa Gomis Emilia con N.I.F. 21.354.894-S, mayor de edad, divorciada, vecina de Alicante, Avenida Conde Lumiares nº 31, 1º-1..

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el término municipal de Alicante, Calle Llinares nº 12. De forma rectangular de 367,54 m2. Linda frente, calle Llinares; derecha, comunidad de propietarios calle Llinares 2-10; izquierda, comunidad de propietarios calle Llinares ºn 14; y fondo, comunidad de propietarios calle Rosello nº 7

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de las Unidades de Actuación IV y V, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y a través de expediente reparcelatorio, como titular de las Finca Inicial 2 de la Unidad de Actuación IV (Registrales 92.766).

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago de 11.771,83 €. como cuota provisional de urbanización y compensación por diferencias de adjudicación, con el desglose siguiente:

PROPIETARIO	ADJUDICACION % s/Unidad	DIFERENCIAS DE ADJUDICACION (€)	CUOTA DE URBANIZACION (€)	INDEMNI-ZACIÓN	CUOTA INDEMNI-ZACIÓN	SALDO FINAL (€)
EMILIA FIGUEROA GOMIS	16,6321	-18.506,40	26.850,98	0	3.427,25	+ 11.771,83

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA RESULTANTE Nº 4

PROPIETARIO: Excelentisimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el Término Municipal de Alicante. Tiene forma poligonal irregular con una superficie total de 1.043,69 m2, y comprende el tramos de calles denominadas Olof Palme, y Llinares, señaladas en el Proyecto de Reparcelación para el Desarrollo de Actuación Integrada U.A. IV (APD/7) Cerámica Los Angeles.

Linda: Norte con tramo calle Olor Palme, y franja de calle Llinares (acera) incluida en Unidad de Actuación II del Sector APD/7 propiedad del Ayuntamiento de Alicante; Sur con comunidad de propietarios calle Llinares 6, comunidad de propietarios calle Llinares 8, comunidad de propietarios calle Llinares 10 y comunidad de propietarios calle Llinares 12; Oeste con tramo de calle Olor Palme; Este con tramo de calle incluida en Unidad de Actuación V del Sector APD/7.

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de las Unidades de Actuación IV y V, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y a través de expediente reparcelatorio, en virtud de la obligación de cesión de los terrenos asignados por el planeamiento urbanístico a Viario Público.

OBSERVACIONES: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda libre de cargas. Y queda afecta al uso de Viario Público.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

UNIDAD DE ACTUACIÓN V

Son las Fincas resultantes después de la Cesión de Suelo Dotacional Viario.

FINCA RESULTANTE Nº 1

PROPIETARIO: .- Refortec, S.L., con C.I.F. B-03744166, con domicilio en Callosa de Segura, Avenida Ciudad Jardín nº 24-26 entresuelo.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el término municipal de Alicante, Calle Llinares nº14. De forma rectangular de 224,40 m2. Linda frente, calle Llinares; derecha, comunidad de propietarios calle Llinares nº 12; izquierda, comunidad de propietarios calle Llinares ºn 16; y fondo, comunidad de propietarios calle Rosello nº 9

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de las Unidades de Actuación IV y V, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y al formalizar la cesión del suelo dotacional viario, como titular de las Finca Inicial 1 de la Unidad de Actuación IV (Registrales 96.325).

CARGAS: Como consecuencia de la urbanización total del viario, la finca queda afecta al pago de 15.039,91 €., como cuota provisional de urbanización, y con un porcentaje sobre la Unidad de 16,3674 %.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA RESULTANTE Nº 2

PROPIETARIO: .-Dña. Josefa Grande Lozano, con N.I.F. 5.051.994-K, mayor de edad, viuda, vecina de Alicante, Calle Llinares 6.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el término municipal de Alicante, Calle Llinares nº 16. De forma rectangular de 220,40 m2. Con casa compuesta de planta baja y piso y con jardín delante y patio a su espalda, que mide ocho metros de fachada por doce de fondo o sea un total de noventa y seis metros cuadrados de superficie cubierta y ciento veinticuatro con cuarenta metros cuadrados de patio y jardín. Linda frente, calle Llinares; derecha, comunidad de propietarios calle Llinares nº14; izquierda, comunidad de propietarios calle Llinares ºn 18 y comunidad de propietarios calle Rosello nº 13; y fondo, comunidad de propietarios calle Rosello nº 11

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de las Unidades de Actuación IV y V, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y al formalizar la cesión del suelo dotacional viario, como titular de las Finca Inicial 2 de la Unidad de Actuación IV (Registrales 66.589/BIS).

CARGAS: Como consecuencia de la urbanización total del viario, la finca queda afecta al pago de 14.978,25 €., como cuota provisional de urbanización y con un porcentaje sobre la Unidad de 16,3003 %.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA RESULTANTE Nº 3

PROPIETARIO: .-Los consortes D. Agustín Pacheco Amoros y Dña. Manuela Iñiguez Gil, mayores de edad, vecinos de Alicante, Calle Jaime Niñoles 11.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el término municipal de Alicante, calle Llinares nº 18. De forma rectangular de 148,40 m2. Con una casa de planta baja con patio detrás. Linda frente, calle Llinares; derecha, comunidad de propietarios calle Llinares nº 16; izquierda, comunidad de propietarios calle Llinares ºn 20; y fondo, comunidad de propietarios calle Rosello nº 13

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de las Unidades de Actuación IV y V, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y al formalizar la cesión del suelo dotacional viario, como titular de las Finca Inicial 3 de la Unidad de Actuación IV (Registrales 66.587/BIS).

CARGAS: Como consecuencia de la urbanización total del viario, la finca queda afecta al pago de 13.868,68 €., como cuota provisional de urbanización, y con un porcentaje sobre la Unidad de 15,0928 %.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA RESULTANTE Nº 4

PROPIETARIO: .-D. Jose Botella Belda, con N.I.F. 21.328.846-A, mayor de edad, casado, vecino de Alicante, calle Bazan 10, 2º..

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el término municipal de Alicante, Calle Llinares nº 20. De forma rectangular de 148,40 m2. Con una casa de planta baja con patio a su espalda. Linda frente, calle Llinares; derecha, comunidad de propietarios calle Llinares nº 18; izquierda, comunidad de propietarios calle Llinares ºn 22; y fondo, comunidad de propietarios calle Rosello nº 13

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de las Unidades de Actuación IV y V, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y al formalizar la cesión del suelo dotacional viario, como titular de las Finca Inicial 4 de la Unidad de Actuación IV (Registrales 65.743).

CARGAS: Como consecuencia de la urbanización total del viario, la finca queda afecta al pago de 13.868,68 €., como cuota provisional de urbanización y con un porcentaje sobre la Unidad de 15,0928 %.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA RESULTANTE Nº 5

Se agrupan las parcelas iniciales 5 y 5 bis, para constituir una parcela que sea construible y no dejar ninguna parcela que carezca de características urbanísticas adecuadas para la edificación. Además los propietarios de ambas parcelas son los mismos y con las mismas proporciones.

PROPIETARIO: .-D. Francisca Santacreu Javaloyes, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio*..

Dña. Teresa Santacreu Morant, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio.*

Dña. Filomena Santacreu Morant, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio.*

D. Jose Valero Santacreu Morant, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio.*

D. Juan Vicente Selles Ortuño, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una veinteava parte indivisa en pleno dominio.*

Dña Elvira Torregrosa Santacreu, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio.*

D. Juan Casimiro Torregrosa Santacreu, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio.*

D. Francisco Santacreu Javaloyes, mayor de edad, y le pertenece en cuanto a *una octava parte indivisa en pleno dominio.*

Los consortes D. Francisco Santacreu Javaloyes, con N.I.F. 21.331.502-Z y Dña Manuela Ruiz Fernández, mayores de edad, vecinos de Alicante, calle Llinares 22 y les pertenece en cuanto a *seis veinteavas partes indivisa en pleno dominio* con carácter ganancial.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el término municipal de Alicante, Calle Llinares nº 24. De forma rectangular

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

de 247,95 m2,. Linda frente, calle Llinares; derecha, comunidad de propietarios calle Llinares nº 20 y comunidad de propietarios calle Rosello nº 13; izquierda, comunidad de propietarios calle Llinares nº 24; y fondo, comunidad de propietarios calle Rosello nº 15. Con una casa de planta baja, con un pequeño jardín delante y patio detrás, un pasillo y un cobertizo, que mide tres metros treinta centímetros de ancho por doce metros cincuenta centímetros de largo.

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de las Unidades de Actuación IV y V, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y al formalizar la cesión del suelo dotacional viario, como titular de las Finca Inicial 5 y 5 bis de la Unidad de Actuación V (Registrales 96.321 y 96.319).

CARGAS: Como consecuencia de la urbanización total del viario, la finca queda afecta al pago de 16.850,95 €., como cuota provisional de urbanización y con un porcentaje sobre la Unidad de 18,3383 %.

OBSERVACIONES: La servidumbre de utilización del pasillo que consta en la inicial 5 bis de la U.A. V, la misma se considera que se extinguirá automáticamente cuando el propietario de alguna de las fincas afectadas sea persona distinta de los adjudicatorios de la herencia del Sr. Santacreu García o sus descendientes, lo que ya ha ocurrido respecto de la dominante 37295 del archivo hoy la 96317 de la sección 1ª. Por lo que se entiende extinguida la citada servidumbre.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA RESULTANTE Nº 6

Dada la finalidad de su inclusión en el ámbito reparcelatorio, la parcela resultante coincide, en todos sus términos, con la inicial, sin sufrir modificación alguna.

Se solicita al Registro de la Propiedad la afección de la finca al coste de Urbanización que se indica en el apartado de cargas.

Descripción Registral.- Local comercial de la planta baja, del edificio sito en Alicante, y su calle de Llenares, sin número de policía, barrio de los Angeles, con puertas independientes a dicha calle. Tiene un cuarto de aseo y ocupa una superficie construída de doscientos ocho metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados y linda: derecha entrando, con casa de D. Jose Santacreu; izquierda, con parcela de D. Francisco Antón Gonzalez; fondo con el patio de luces del edificio; y por su frente, con la calle Llinares; lindando también por dicho frente, y por la izquierda y derecha con el zaguán y caja de escalera del edificio. Le corresponde como anexo, mientras la edificación subsista el uso y disfrute exclusivo del patio de luces del fondo del edificio, con el que linda y el que tiene acceso, pero sin poder construir sobre él y con obligación de su limpieza.

Se halla inscrito en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, con el número de finca 49.042, Folio 240 del libro 801, Tomo 1.670: a favor de D. Rafael Núñez Castro, con N.I.F. 21.382.380, mayor de edad, casado, vecino de Alicante, calle Francisco Verdú nº 2.

CARGAS: a) Préstamo hipotecario con Banco de Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

b) La finca queda sujeta al pago de la cuota de urbanización derivada de la ejecución del Programa de Actuación Integrada, que con carácter

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

provisional se fija provisional se fija en la cantidad de 4.797,74 euros y con un porcentaje sobre la Unidad de 5,2316 %.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

FINCA RESULTANTE Nº 7

PROPIETARIO: Excelentisimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el Término Municipal de Alicante. Tiene forma poligonal irregular con una superficie total de 639,45 m2, y comprende el tramos de calles denominadas Olof Palme, y Llinares, señaladas en el Proyecto de Reparcelación para el Desarrollo de Actuación Integrada U.A. V (APD/7) Cerámica Los angeles.

Linda: Norte con franja de calle Llinares (acera) incluida en Unidad de Actuación II del Sector APD/7 propiedad del Ayuntamiento de Alicante; Sur con comunidad de propietarios calle Llinares 14, comunidad de propietarios calle Llinares 16, comunidad de propietarios calle Llinares 18, comunidad de propietarios calle Llinares 20; comunidad de propietarios calle Llinares 22 y comunidad de propietarios calle Llinares 24; Oeste con tramo de calle incluida en Unidad de Actuación IV del Sector APD/7; y Este con tramo de calle incluida en Unidad de Actuación VI del Sector APD/7.

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de las Unidades de Actuación IV y V, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y en virtud de la obligación de cesión de los terrenos asignados por el planeamiento urbanístico a Viario Público.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

OBSERVACIONES: Como consecuencia de la urbanización total del viario, la finca queda libre de cargas. Y queda afecta al uso de Viario Público.

Alicante a Noviembre de 2007

Los Redactores:

Alejandro Parres Garcia Roque C. Valero Parra

La Urbanizadora:

Reyal Urbis, S.A.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

ANEXO VI: VALORACIONES DE INMUEBLES

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LAS UNIDADES
DE ACTUACIÓN IV Y V, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " REYAL URBIS S.A."

Alicante, Noviembre de 2007

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

ESTUDIO

TASACIÓN

CASA RURAL

C/ CERÁMICA, Nº16.
03010 ALICANTE

AGOSTO 2004
400/02

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

ÍNDICE

1. **ANTECEDENTES.**
2. **VALORACIÓN.**
   - **2.1. DATOS DEL INMUEBLE.**
     - IDENTIFICACIÓN.
     - DESCRIPCIÓN.
     - CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO CERCANO.
     - CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO.
     - CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA.
     - INFORMACIÓN DE MERCADO.
     - FOTOGRAFÍAS.
   - **2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA VIVIENDA.**
     - COEFICIENTES DE APLICACIÓN. JUSTIFICACIÓN.
       - REPOSICIÓN DEL SUELO.
       - REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.
       - REALIZACIÓN DEL INMUEBLE.
     - EVALUACIÓN.
       - VALOR DE REPOSICIÓN DEL SUELO.
       - VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.
       - VALOR DE REALIZACIÓN DEL INMUEBLE.
       - VALOR DE LA VIVIENDA.
     - VALOR DE TASACIÓN

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

ALEJANDRO PARRES GARCIA, ARQUITECTO SUPERIOR POR LA ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID, DOCTOR POR LA ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE VALENCIA, Y ROQUE VALERO PARRA, ARQUITECTO SUPERIOR POR LA ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE VALENCIA, COLEGIADOS RESPECTIVAMENTE CON LOS NÚMEROS 2150 Y 3804 EN EL COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE ALICANTE, PERTENECIENTE AL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

TASACIÓN:

1. ANTECEDENTES :

- **REQUIRENTE:**
  INMOBILIARIA URBIS, S.A.
  CIF: A-28.040.020
  C/ GENERAL PARDIÑAS Nº73
  28006 - MADRID

- **OBJETO:**

Conocer el valor real de mercado en **Agosto del año 2004**, únicamente de la Casa objeto del presente Documento, sin tener en cuenta el terreno.

Para el desarrollo de este Documento, se han estudiado los datos escriturales, y los obtenidos de la realidad existente en la actualidad, habiéndose inspeccionado el inmueble que nos ocupa, de forma que se han comprobado "in situ" aquellos extremos que han sido posibles.

La casa fué demolida en el año 1995, aunque se valora como si ésta todavía existiese.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

2. VALORACIÓN :

2.1. DATOS DEL INMUEBLE :

- **IDENTIFICACIÓN:**

PROPIEDAD: Adelina Bou Bou y Celso Lucio Segura.
IDENTIDAD: Casa con huerto, patio y corral.
SITUACIÓN: C/ Cerámica, 16.
MUNICIPIO: Alicante 03010.
PROVINCIA: Alicante.

REFERENCIA CATASTRAL: 9490336 YHG09-8 0001

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante Nº1, Libro 1456, Folio 121, Tomo 2384, Finca 82598.

- **DESCRIPCIÓN:**

ESCRITURA:

URBANA. Finca en Alicante. Tiene una superficie de 259,29 metros cuadrados. Compuesta de huerto que ocupa toda la línea de fachada por 7,10 m de fondo. Casa de sólo planta baja y unida a continuación del huerto con un corral y cuya casa tiene agregado un cuerpo de edificio. Calle Cerámica Número 16.

COMENTARIOS:

La casa casa no existe actualmente, ya que fué demolida en el año 1995, aunque se valora en su estado original.

Esta situación es debida a que en su día, el Excmo. Ayto. de Alicante derriba la casa y ocupa parte de la propiedad, necesario par abrir las actuales calles. Todo ello se realizó con el permiso de la propiedad, llegándose al compromiso de tener presente el valor de la Finca en su totalidad en el momento de desarrollarse la oportuna reparcelación.

- No se dispone de la Escritura de Propiedad, pero sí de la Nota Simple.
- Se adjunta un Plano Catastral.
- Se acompañan fotos.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

- **CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO CERCANO:**

ZONA: Periférica.
CALIFICACIÓN: Urbano.
CONSOLIDACIÓN: 95%.
CARACTERIZACIÓN: Residencial.
NIVEL DE LA RENTA: Medio.

INFRAESTRUCTURAS:

- Alumbrado 100%.
- Encintado de aceras 100%.
- Asfaltado 100%.
- Alcantarillado 100%.
- Abastecimiento de agua 100%.
- Suministro de electricidad 100%.
- Telecomunicaciones 100%.
- Gas Ciudad 0%

EQUIPAMIENTO:

- Comercial.
- Financiero.
- Escolar.
- Religioso.
- Lúdico.
- Deportivo.
- Asistencial.
- Comunicaciones.

- **CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO:**

INFRAESTRUCTURAS:

- Alumbrado 90%.
- Encintado de aceras 95%.
- Asfaltado 95%.
- Alcantarillado 100%.
- Abastecimiento de agua 100%.
- Suministro de electricidad 100%.
- Telecomunicaciones 70%.
- Gas Ciudad 50%.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

C/ CERÁMICA:

- Rasante sensiblemente horizontal.
- Ancho total aproximado de 7,00 m. Acera de 1,50 m.
- Agresividad del ambiente:
  - Baja densidad de circulación peatonal.
  - Media densidad de circulación rodada.
  - Medio nivel sonoro.

- **CARACTERÍSTICAS DE LA CASA:**

EDIFICABILIDAD.

- PARCELA: Forma trapezoidal.
- ALTURAS: Planta Baja.

REPOSICIÓN.

- ANTIGÜEDAD: Aproximadamente 100 años.
- CONSERVACIÓN: Media.
- DISEÑO: Bajo.

GENERALES.

- ESTRUCTURA VERTICAL: Muros de mampostería.
- ESTRUCTURA HORIZONTAL: Vigas y viguetas de madera.
- GARAJE: En la Parcela.
- ASCENSOR: No tiene.
- FACHADA: Enfoscado Pintado.
- CARPINTERÍA EXTERIOR: Madera.
- CARPINTERÍA INTERIOR: Madera.
- PAVIMENTOS: Hidráulico.
- PAREDES Y TECHOS: Enlucido y pintado.
- ELECTRIFICACIÓN: Grado y calidad medio.
- FONTANERÍA: Grado y calidad media.
- TELECOMUNICACIONES: Grado y calidad media.
- GAS CIUDAD: No tiene
- CALIDADES Y ACABADOS: Medios.

SUPERFICIES.

- Superficie de Parcela: 259,29 m2.
- Superficie Construida Teórica de la Casa: 100,00 m2.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

- **INFORMACIÓN DE MERCADO:**

El inmueble está situado en una zona urbana, en la que existe demanda alta de viviendas. La oferta existente es media, al estar la zona edificable en proceso de consolidación.

- **FOTOGRAFÍAS:**

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CASA :

- **COEFICIENTES DE APLICACIÓN. JUSTIFICACIÓN:**

  - REPOSICIÓN DEL SUELO:

    - Urbanismo (Cu) Cu = 1,00
    APD/7 – UA IV
    En desarrollo.

    - Edificabilidad (Ce) Ce = 1,00
    Edificabilidad máxima: 1,00 m2/m2.
    Edificabilidad existente: 1,00 m2/m2.
    Coeficiente Edificabilidad (Ce = 1,00/1,00)

    Valor de reposición del suelo (Vrs)
    Repercusión del suelo (Rs)
    Vrs = Rs x Cu x Ce

  - REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

    - Antigüedad (Ca) Ca = 0,20
    Edad del edificio 100 años.

    - Conservación (Cc) Cc = 0,70
    Mantenimiento Medio.

    - Diseño (Cd) Cd = 0,60
    Medio.

    Valor de reposición de la construcción (Vrc)
    Repercusión de la construcción (Rc)
    Vrc = Rc x Ca x Cc x Cd

  - REALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

    - Mercado (Cm) Cm = 1,25
    Oferta media. Demanda alta.

    Valor de realización (Vr)
    Vr = Cm x (Vrs + Vrc)

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

- **EVALUACIÓN:**

  - VALOR DE REPOSICIÓN DEL SUELO:

Repercusión del Suelo	(Rs)	00,00.- Euros/m^2
Coef. de Urbanismo	(Cu)	x 1,00
Coef. de Edificabilidad	(Ce)	x 1,00
Valor Reposición del Suelo	(Vrs)	00,00.- Euros/m^2

  - VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Repercusión de la Construcción	(Rc)	1.000,00.- Euros/m^2
Coef. de Antigüedad	(Ca)	x 0,20
Coef. de Conservación	(Cc)	x 0,70
Coef. de Diseño	(Cd)	x 0,60
Valor Reposición de la Construcción	(Vrc)	84,00.- Euros/m^2

  - VALOR DE REALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

Valor Reposición del Suelo	(Vrs)	00,00.- Euros/m^2
Valor Reposición de la Construcción	(Vrc)	84,00.- Euros/m^2
Suma		84,00.- Euros/m^2
Coef. de Mercado	(Cm)	x 1,25
Valor de Realización de la Casa	(Vr)	105,00.- Euros/m^2

  - VALOR DE LA VIVIENDA:

Valor de Realización de la Casa	(Vr)	105,00.- Euros/m^2
Superficie Construída Teórica de la Casa		x 100,00 m^2
Valor total de la Casa		10.500,00.- Euros

- **VALOR DE TASACIÓN:**

DIEZ MIL QUINIENTOS EUROS
(10.500,00.- €)

Alicante, Agosto de 2004

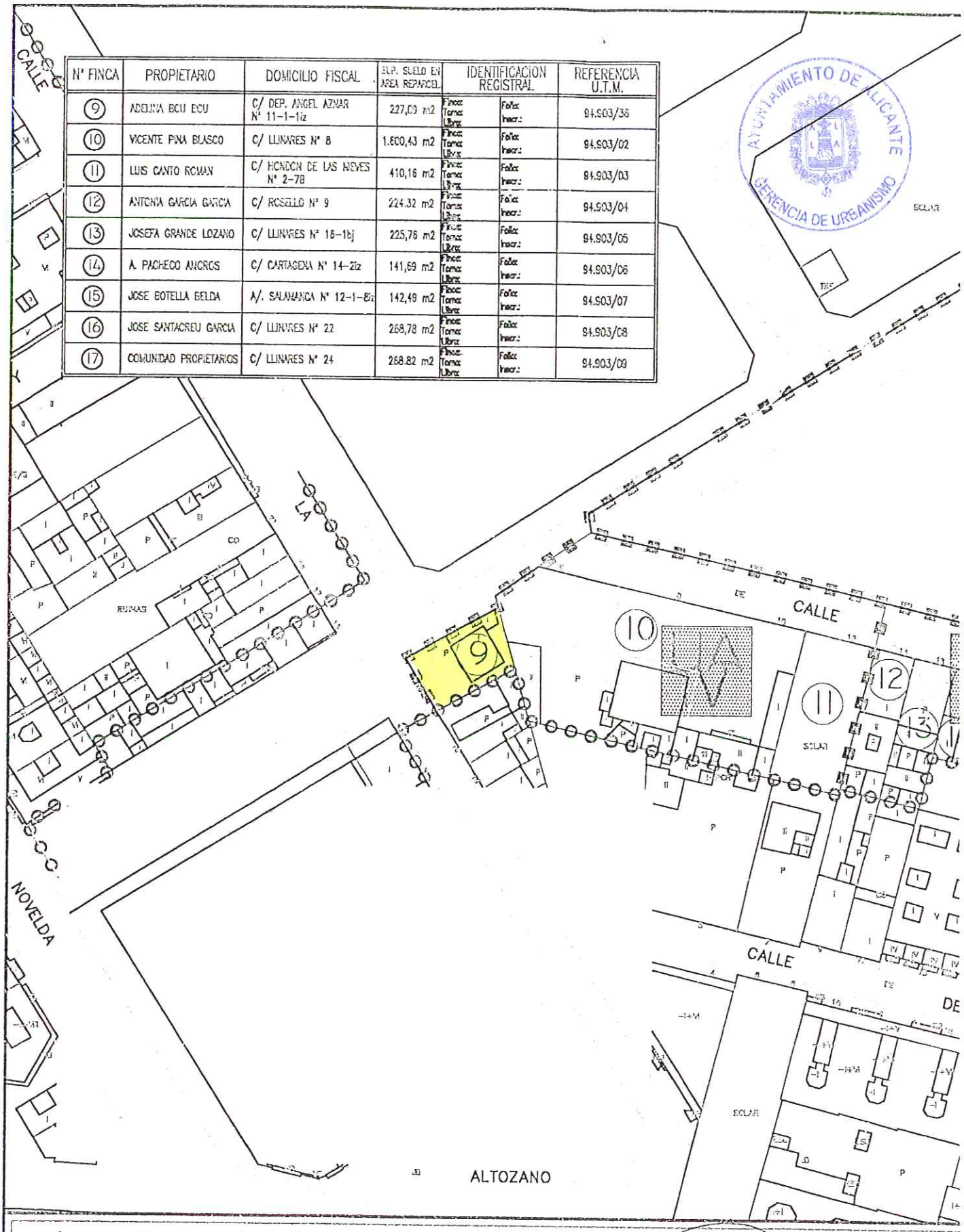
LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Alejandro Parres García

Fdo.: Roque Valero Parra

Nº FINCA	PROPIETARIO	DOMICILIO FISCAL	SUP. SUELO EN AREA REPARCEL.	IDENTIFICACION REGISTRAL		REFERENCIA U.T.M.
⑨	ADELINA BOU BOU	C/ DEP. ANGEL AZNAR Nº 11-1-1iz	227,03 m2	Finca: Tomo: Libro:	Folio: Inscr.:	94.903/36
⑩	VICENTE PINA BLASCO	C/ LLINARES Nº 8	1.600,43 m2	Finca: Tomo: Libro:	Folio: Inscr.:	94.903/02
⑪	LUIS CANTO ROMAN	C/ HONDON DE LAS NIEVES Nº 2-7B	410,16 m2	Finca: Tomo: Libro:	Folio: Inscr.:	94.903/03
⑫	ANTONIA GARCIA GARCIA	C/ ROSELLO Nº 9	224.32 m2	Finca: Tomo: Libro:	Folio: Inscr.:	94.903/04
⑬	JOSEFA GRANDE LOZANO	C/ LLINARES Nº 16-1bj	225,76 m2	Finca: Tomo: Libro:	Folio: Inscr.:	94.903/05
⑭	A. PACHECO AMOROS	C/ CARTAGENA Nº 14-2iz	141,69 m2	Finca: Tomo: Libro:	Folio: Inscr.:	94.903/06
⑮	JOSE BOTELLA BELDA	A/. SALAMANCA Nº 12-1-8iz	142,49 m2	Finca: Tomo: Libro:	Folio: Inscr.:	94.903/07
⑯	JOSE SANTACREU GARCIA	C/ LLINARES Nº 22	268,78 m2	Finca: Tomo: Libro:	Folio: Inscr.:	94.903/08
⑰	COMUNIDAD PROPIETARIOS	C/ LLINARES Nº 24	268.82 m2	Finca: Tomo: Libro:	Folio: Inscr.:	94.903/09

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO



C/LLINARES C/ LA CERAMICA – ALICANTE –

JUNIO 1999

1/1000

ALEJANDRO PARRES GARCIA – DR. ARQUITECTO
ROQUE CARLOS VALERO PARRA – ALICANTE
SAN FERNANDO Nº 52 – TLF 965142778 – ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

PLANOS

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LAS UNIDADES
DE ACTUACIÓN IV Y V, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " REYAL URBIS S.A."

Alicante, Noviembre de 2007