

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
de
la Unidad de Actuación UA-VI
del
SECTOR A.P.D. / 7 "Cerámica Los Ángeles"

E-03010 ALICANTE

Ref.: 2.095 REPARC.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC 2005
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

ÍNDICE GENERAL

1. MEMORIA

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Encargo
- 1.3.- Ámbito de la Actuación
- 1.4.- Titulares afectados
- 1.5.- Sistema de Actuación y Gestión

2. REPARCELACIÓN

- 2.1.- Justificación
- 2.2.- Reparcelación Forzosa

3. DESCRIPCIÓN DE FINCAS AFECTADAS Y APORTADAS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

4. CARGAS DE LA URBANIZACIÓN

- 4.1.- Proyecto de Urbanización
- 4.2.- Indemnizaciones
- 4.3.- Retribución al Urbanizador

5. DEFINICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y CESIONES

- 5.1.- Ordenanzas de la UA-VI del P.E.R.I del APD/7
- 5.2.- Mediciones reales de la UA-VI y de las parcelas iniciales
- 5.3.- Cálculo de Unidades de Aprovechamiento Lucrativo
- 5.4.- Aprovechamiento Lucrativo correspondiente al Ayuntamiento
- 5.5.- Cuotas de Liquidación provisional
- 5.6.- Retribución en terrenos
- 5.7.- Reintegro a los propietarios afectados de los costes que sufragen las Compañías suministradoras

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

6. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS

- 6.1.- Edificabilidad y usos adjudicados
- 6.2.- Descripción de las parcelas adjudicadas

7. Planos

- Plano nº1.- Descripción y numeración de fincas iniciales (P.E.R.I)
- Plano nº 2.- Fincas iniciales. Superposición con cartografía municipal.
- Planos nº 3 al nº 9.- Descripción de finca inciales
- Plano nº 9.a.- Parcela residual "A".
- Plano nº10.- Finca inicial nº 3 Vial del Ayuntamiento
- Plano nº11.- Fincas Resultantes
- Plano nº12.- Fincas Resultantes. Superposición con Cartografía Municipal.
- Plano nº13.- Superposición Fincas Iniciales con Fincas Resultantes.
- Plano nº14.- Finca Resultante nº1
- Plano nº15.- Finca Resultante nº2
- Plano nº16.- Finca Resultante nº3
- Plano nº 17.- Plano Topográfico.

8. ANEXOS

- I.- Certificaciones del Registro de la Propiedad
- II.- Certificaciones de la Gerencia Territorial del Catastro

Aprobado definitivamente por La Junta
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

1.- MEMORIA

1.1.- Antecedentes

La mercantil BARGIME URBANA, S.L., representada por doña Francisca Giménez Gosálbez, presentó con fecha 30 de noviembre de 1999, un escrito solicitando la admisión a trámite de la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Parcial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica Los Ángeles, del PGMOU de Alicante.

A tal efecto, la citada mercantil presentó junto con la solicitud una memoria justificativa del Programa y un Anteproyecto de Urbanización, que fueron sometidos a información pública durante veinte días, mediante publicación de edictos en el periódico Información de 13 de diciembre de 1999 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 3662, de 10 de enero de 2000 y en el Tablón de Anuncios Municipal. Asimismo, se remitieron avisos con el contenido del edicto al domicilio fiscal de quienes constaban en el Catastro como titulares de derechos afectados, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 46.3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU). Dentro de los cinco días siguientes al vencimiento del plazo de información pública, se presentó una sola Proposición Jurídico-Económica, suscrita, por la mercantil BARGIME URBANA, S.L.

En sesión celebrada el 16 de octubre de 2001, el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Parcial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica Los Ángeles, fue aprobado por el Pleno del Excmo Ayuntamiento de Alicante, adjudicándose su ejecución, en dicha sesión, a BARGIME URBANA S.L. con la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil.

El Acuerdo municipal de 16 de octubre de 2001 advertía a la mercantil adjudicataria de la obligación de presentar la documentación refundida que reflejara las correcciones descritas en la parte expositiva del Acuerdo y que afectaban a la Proposición Jurídico-Económica y a la Propuesta de Convenio. Con fecha 13 de diciembre de 2001 fue presentado por BARGIME URBANA S.L. la documentación refundida requerida que contenía Memoria del Anteproyecto de Urbanización de la Unidad y los Planos y Presupuestos integrantes del mismo Anteproyecto de Urbanización y mediante resolución de 22 de abril de 2002, dictada por el Departamento de Planeamiento Urbanístico, se comunicaba a la mercantil adjudicataria

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

REFUNDIDO
de
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

que se hacía necesario tener en consideración determinadas cuestiones no previstas en la documentación aportada, debiendo rectificar a tal efecto dicha documentación.

En fecha 27 de junio de 2002, BARGIME URBANA S.L. presentó, el documento correspondiente al Texto Refundido del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Parcial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica Los Ángeles, que incluye Anteproyecto de Urbanización, el Presupuesto de Ejecución Material con los capítulos de Seguridad y Salud y Red Eléctrica de baja y media tensión, la Proposición Jurídico-Económica y 43 Planos en los que se incluyen los detalles municipales para obras de urbanización de la totalidad de las infraestructuras proyectadas, todo ello debidamente subsanado según las indicaciones de la citada Resolución de 22 de abril de 2002.

La citada documentación fue aceptada por la Alcaldía-Presidencia, en Decreto de 12 de agosto de 2002, considerando que las correcciones efectuadas en la documentación presentada, se habían realizado en los términos exigidos por el Acuerdo Plenario de 16 de octubre de 2001, requiriéndose, en el mismo Decreto de 12 de agosto, a la mercantil BARGIME URBANA S.L. para que constituyese el aval a que se refiere el art. 29.8 LRAU.

El 2 de octubre de 2002, BARGIME URBANA, S.L. depositó ante el Ayuntamiento de Alicante el aval a que se refiere el art. 29.8 LRAU, en la cuantía de 13.253'52 euros, correspondiente al 8'120% del Presupuesto Total de coste de urbanización, sin IVA, recogido en el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización aprobado.

Finalmente, el 15 de noviembre de 2002, se firmó entre la mercantil BARGIME URBANA, S.L., y el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, Convenio Urbanístico para la Ejecución de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Parcial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica Los Ángeles, del PGMOU de Alicante.

Que mediante el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de 2 de mayo de 2003, se publica el Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de 16 de octubre de 2.001, que acuerda adjudicar a la mercantil Bargime Urbana S.L. la ejecución de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Parcial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica Los Ángeles.

Que el 5 de marzo de 2.003, ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, fue presentado por la mercantil Bargime Urbana S.L., el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Parcial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica Los Ángeles, el cual fue sometido a Información Pública, durante el plazo de

Aprobado definitivamente por el
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005

El Concejal/Secretario de la Junta de Gobierno Local

REFUNDIDO
de
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

20 días, mediante su anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 4 de junio de 2.003.

Que en fecha 18 de marzo y 18 de noviembre de 2003, se emitieron sendos Informes por la Gerencia Municipal de Urbanismo, en los que se señalaban algunas deficiencias existentes en el Proyecto de Reparcelación presentado que habían de subsanarse, motivo por el cual el 26 de abril de 2.004 se presenta el Proyecto de Reparcelación subsanado.

Que en fecha 29 de junio de 2004, se emitieron sendos Informes por la Gerencia Municipal de Urbanismo, en los que se señalaban algunas deficiencias existentes en el Proyecto de Reparcelación subsanado, motivo por el cual se presenta Proyecto de Reparcelación el 30 de julio de 2.004 y 3 de noviembre de 2.004, esta última informada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en fecha 20 de diciembre de 2.004, notificada a esta parte el 17 de enero de 2.005, Informe en el que se exige por el Organismo municipal la justificación de la acreditación de la titularidad a favor de la mercantil BARGIME URBANA, S.L., sobre una superficie de 228 metros cuadrados de la finca inicial 33 del Proyecto de Reparcelación, presentándose un problema jurídico de complejidad que fue resuelto por esta parte por escritura de fecha 17 de febrero de 2.005, celebrada ante el Sr. Notario D. Rafael Díaz Escudero, número de protocolo 284, por la que se procedía a la agrupación de fincas número 79.714, 79.716, 79.718 del Registro de la Propiedad número Uno de Alicante, y la pendiente de matricular y finalmente, matriculada en el Registro de la Propiedad, consistente en un terreno solar sito en Alicante, calle Llinares 26, Partida de Los Ángeles, punto llamado Roselló, con frente a dicha calle Llinares, con una extensión superficial de 266 metros cuadrados, catastradas todas ellas conjuntamente tal y como se demuestra en la citada escritura, formando la nueva finca; Terreno solar sito en Alicante, calle Llinares 26, Partida de Los Ángeles, punto llamado Roselló, con frente a dicha calle Llinares, que ocupa una extensión superficial de 1.166 metros cuadrados, agrupación cuyas repercusiones en el presente Proyecto de Reparcelación expresamos en este documento.

Dicha escritura fue aportada al Excmo. Ayuntamiento de Alicante mediante escrito de fecha 21 de febrero de 2.005.

Que en fecha 1 de junio de 2.005 se procedió por el Sr. Registrador de la Propiedad número Uno de Alicante, a inscribir la citada finca sin inmatricular anteriormente, de 266 metros cuadrados sita en la C/ Llinares 26, y a la resultante de la agrupación descrita anteriormente, emitiéndose Certificación Registral en fecha 9 de junio de 2.005 de la citada Agrupación por el Sr. Registrador de la Propiedad Uno de Alicante, que aportamos al presente Proyecto de Reparcelación, así como se emitió Edicto por el citado Registrador de fecha 1 de junio de 2.005 que también aportamos al presente Proyecto, el cual se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en fecha 10 de junio de 2.005 para su publicación por un mes, plazo que una vez finalizado

Aprobado definitivamente por La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de 23 Dic. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

motivó el regreso del Edicto, una vez publicado, al Registro de la Propiedad, para su cumplimiento definitivo que se produjo el 1 de agosto de 2.005.

En el citado Informe municipal de fecha 20 de diciembre de 2.004, notificado a esta parte el 17 de enero de 2.005, se exigía a la mercantil BARGIME URBANA, S.L., que contemplara la superficie de 3,54 metros cuadrados sitios en la finca 39 inicial del Proyecto de Reparcelación fuera del área reparcelable, sin aprovechamiento del mismo al haberlo ya consumido aunque con participación en las cargas de urbanización de forma independiente a la indicada finca inicial 39, circunstancia que contemplamos y exponemos expresamente en el Proyecto de Reparcelación que se presenta.

Por último, el citado Informe municipal de fecha 20 de diciembre de 2.004 declara que en el Proyecto de Reparcelación de 3 de noviembre de 2.004 ya se subsanó la circunstancia que el 6% de Beneficio Industrial apareciera en la totalidad de las cargas y no como un sumando independiente, y así lo mantenemos en el Proyecto de Reparcelación que se presenta.

Finalmente se nos pone en nuestro conocimiento por parte del Órgano municipal la necesidad de soslayar cuatro pequeñas correcciones al Proyecto de Reparcelación para su aprobación definitiva, siendo el presente ejemplar el que refunde la totalidad del Proyecto de Reparcelación con las cuestiones indicadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, ya soslayadas.

1.2.- Encargo

Se realiza este Proyecto de Reparcelación por encargo de la sociedad mercantil BARGIME URBANA, S.L. con domicilio social en la Avenida de Villajoyosa nº 16, Finca Adoc, Bloque 8, 11 drcha, de la ciudad de Alicante, y C.I.F. B-53.357.356, constituida en escritura de fecha 7 de abril de 1.999, otorgada ante el Sr. Notario de Alicante, D. Julián Cambrero Martínez, e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al Tomo 2211, Libro 0, Folio 68, Sección 8, Hoja A-52501, representada por DOÑA FRANCISCA GIMÉNEZ GOSÁLBEZ, titular del D.N.I. 21313081-Q, vecina de Alicante, con domicilio en la Avda. de Villajoyosa 16, Finca Adoc, Bloque 8, 11 drcha, representación que ostenta en virtud de cargo de Administradora Única nombrada en escritura de constitución.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

1.3.- Ámbito de la Actuación

El ámbito de este Proyecto de Reparcelación es exclusivamente la Unidad de Actuación número VI del Sector APD/7, Cerámica Los Ángeles, de conformidad con la delimitación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y el desarrollo del Plan de Reforma Interior de dicho Sector.

La Unidad de Actuación UA-VI tiene una Superficie de:
S med. = 3.459,57 m² según mediciones topográficas, según el P.E.R.I. del A.P.D. / 7 es de: S = 3.121 m².

Todo ello sin contar con la porción 3,54 metros cuadrados de la finca inicial 39, que ha sido excluída del área reparcelable.

Esta medición se tendrá en cuenta a efectos de REPARTO DE APROVECHAMIENTO, ya que la parcela residual excluída ya tiene agotado su aprovechamiento al hallarse edificada.

Según Catastro, y contando con la parcela residual "A" de 3,54 m², la superficie es:

S_{cat. c.u.} = 3.563,11 m².

Esta medición se tendrá en cuenta solamente a efectos de REPARTO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN, ya que la parcela residual está afecta a dichas cuotas al haber consumido su aprovechamiento por hallarse edificada.

Por tanto a la Finca inicial señalada con el n° 39 habrá que detraerle la superficie de la parcela residual "A" de 3,54 m².

1.4.- Titulares Afectados

En los terrenos afectados por este Proyecto concurren los siguientes propietarios:

- BARGIME URBANA S.L., con domicilio social en Alicante, Avenida de Villajosa n° 16, Finca Adoc, Bloque 8, 11 dcha, con C.I.F. n°; B-53357356, representada por doña Francisca Giménez Gosálbez, con D.N.I. n° 21.313.081-Q, según escritura de constitución otorgada el 7 de Abril de 1.999, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en Alicante, D. Julián Cambroneró Martínez, es propietaria en pleno dominio de la Fincas inscritas en el Registro de la Propiedad n° 1 de Alicante, con el n° 94.106, con el n° 85.871, con el anterior n° 79.716, y con el anterior n°

Aprobado definitivamente por La Junta
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 3 DIC. 2005

El Concejal/Secretario de la Junta de Gobierno Local

REFUNDIDO
de
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

79.714 y de cinco sextas partes indivisas en pleno dominio de la Finca **con el anterior nº 79.718**, por título todas ellas de aportación, según escritura de constitución de la mercantil, otorgada el 7 de abril de 1999, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en Alicante, D. Julián Cambroner Martínez, con su número de Protocolo 842/1999. También es propietaria en pleno dominio de una sexta parte de la citada finca **con el anterior nº 79.718**, por escritura de compraventa otorgada en Alicante el 18 de Septiembre de 2003, ante el Sr. Notario Don Delfín Martínez Pérez y, asimismo, propietaria en pleno dominio de la Finca **nº 90.180**, adquirida, mediante escritura pública de compraventa otorgada en Alicante, el día 2 de junio de 2003, ante el Sr. Notario Don Delfín Martínez Pérez.

Las fincas número **79.714, 79.716 y 79.718** del Registro de la Propiedad Uno de Alicante han sido agrupadas con un terreno solar sito en Alicante, calle Llinares, número 26, Partida de Los Ángeles, punto llamado Roselló, con frente a dicha calle Llinares, con una superficie de 266 metros cuadrados, por escritura de fecha 17 de febrero de 2.005 otorgada por la mercantil BARGIME URBANA, S.L. ante el Sr. Notario de Concentaina, D. Rafael Díaz Escudero, cuya copia simple aportamos en el presente Proyecto de Reparcelación, habiendo sido inscrita, la finca agrupada, en el Registro de la Propiedad Uno de Alicante, número de Finca registral 108.960, inscrita al Tomo 3401, Libro 2473, Sección 1ª, Folio 201, habiendo sido emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad sendo Edicto de fecha 1 de junio de 2.005, que incorporamos al presente Proyecto, y que ha sido aportado al Excmo. Ayuntamiento de Alicante para su publicación en fecha 10 de junio de 2.005, siendo presentado posteriormente ante el Registro de la Propiedad para su total cumplimentado conforme al art. 205 LH, circunstancia que se realizó el 1 de agosto de 2.005. Asimismo, la finca cuya superficie mide 266 metros cuadrados, sita en la C/ Llinares 26, que ha sido agrupada a las anteriores citadas, ha sido inscrita con número de Finca 108.958, al Tomo 3401, Libro 2473, Sección 1ª, Folio 200, del Registro de la Propiedad Uno de Alicante. Circunstancias ambas que acreditamos con los documentos notariales y registrales que se adjuntan a la presente reparcelación.

* BARAMA, S.A., con domicilio social en Madrid, C/ Potosí nº 4 y con C.I.F. nº A- 28.173.433, es propietaria en pleno dominio de la Finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante, con el nº **65.749**, adquirida, mediante escritura pública de compraventa otorgada en Alicante, el día 5 de mayo de 1.977, ante el Notario Don Juan Ruiz Olmos.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

* DOÑA JOSEFA ORTOLÁ IVARS, casada con Don Antonio Crespo Sala, con domicilio en la calle Roselló nº 33 de Alicante y con D.N.I. nº 21.210.488-A, le pertenece en cuanto a la totalidad del dominio la Finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante, con el nº **26.432-gral**, adquirida, mediante escritura pública de compraventa otorgada en Alicante, el día 28 de junio de 1.958, ante el Notario Don Juan Lamberto García Atance.

* DOÑA ISABEL GUILLÉN MARCOS, con domicilio en la calle Pintor Otilio Serrano, nº 11-1, con D.N.I. nº 21.321.575-T, es propietaria en pleno dominio de la Finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante con el nº **80.228**, adquirida, mediante escritura pública de compraventa otorgada en Alicante, el día 3 de junio de 1.985, ante el Notario Don José Gabriel Grau Soto. La superficie de dicha finca afectada por el presente Proyecto se limita a 79'74 metros cuadrados.

1.5.- Sistema de Actuación y Gestión

El presente Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Parcial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica Los Ángeles del PGMOU de Alicante, se realiza con los efectos del art. 29.6 de la LRAU mediante la modalidad de GESTIÓN INDIRECTA a través de la figura del Agente Urbanizador en la persona jurídica de la mercantil BARGIME URBANA S.L que resultó adjudicataria de la ejecución del citado Programa.

La mercantil BARGIME URBANA S.L, en su condición de adjudicataria del citado Programa de Actuación ha formulado el presente Proyecto de Reparcelación, con propuesta de Reparcelación Forzosa.

2. REPARCELACIÓN

2.1.- Justificación

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 3 DIC. 2005

.....
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Según lo dispuesto en el art. 68.1 LRAU, la reparcelación es el instrumento jurídico mediante el cual se procede a la nueva división de fincas ajustadas al planeamiento, previa su agrupación, si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho. Siendo, en consecuencia, necesario para la ejecución de la urbanización de la Unidad de Actuación Integrada VI del Sector APD/7 proceder a la reparcelación de los terrenos afectados.

2.2.- Reparcelación Forzosa

Que BARGIME URBANA SL., presenta la presente propuesta de Reparcelación Forzosa, en virtud de las facultades y prerrogativas que ostenta en su condición de Agente Urbanizador (art.66.2 LRAU), para someterla a aprobación administrativa.

La ejecución del Programa de Actuación Integrada del Sector APD/7, constituye el área reparcelable que se dividirá y adjudicará conforme a la Propuesta de Reparcelación Forzosa que se presenta por la mercantil BARGIME URBANA, S.L., previa su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante (art. 68.2. D) de la LRAU, al no haberse alcanzado un acuerdo entre el resto de los propietarios de las parcelas afectadas, pese haberse realizado a los mismos una propuesta formal de reparcelación voluntaria como ha sido acreditado en la documentación aportada en el Proyecto de Reparcelación presentado el día 5 de marzo de 2003.

Mediante la reparcelación forzosa se procede a;

- a) regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas
- b) retribuir al urbanizador por su labor ya sea adjudicándole parcelas edificables o, bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- c) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según sus derechos.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de
23 DIC. 2005
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS Y APORTADAS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Las copias de los Certificados Registrales y Catastrales de las Fincas afectadas por el presente Proyecto de Reparcelación correspondientes a los propietarios BARAMA, S.A., DOÑA JOSEFA ORTOLÁ IVARS, y DOÑA ISABEL GUILLÉN MARCOS, se aportan como Anexo I y II de este Proyecto. Las Certificaciones originales se encuentran aportadas en el Anexo I y II del Proyecto de Reparcelación presentado el día 26 de abril de 2004. Las Certificaciones registrales y catastrales correspondientes a las fincas registrales del Registro de la Propiedad Uno de Alicante 94.106, 85.871 y, 90.180 pertenecientes a la mercantil BARGIME URBANA, S.L., han sido aportadas al Proyecto de Reparcelación de fecha 26 de abril de 2004, cuya copias aportamos junto al presente Proyecto. Las fincas registrales del Registro de la Propiedad Uno de Alicante número 79.714, 79.716 y 79.718 pertenecientes a BARGIME URBANA, S.L., han sido agrupadas junto a un terreno solar en Alicante, Calle Llinares 26, Partida de Los Ángeles, punto llamado Roselló, con frente a dicha calle Llinares, de 266 metros cuadrados, dando lugar a la finca registral agrupada número 108.960 del Registro de la Propiedad Uno de Alicante, cuya certificación registral y catastral acompañamos al presente Proyecto de Reparcelación.

1. **FINCA REGISTRAL N° 94.106:** Parcela que se grafía en el plano n° 7 (finca inicial 36)

NATURALEZA: Urbana.

SUPERFICIE: 300 metros cuadrados, según datos registrales, 305'51 metros cuadrados, mediciones topográficas.

LÍMITES: Linda; frente, calle Llinares; derecha; M^a Ángeles Bardisa Giménez; izquierda, BARAMA,S.A. y fondo, D^a Josefa Ortola Ivars, Antonio Sáez, I. Buyola.

CARGAS Y GRAVÁMENES: Nota marginal de 21 de junio de 1999, en la que aparece afectada durante 5 años a posible liquidación de ITPAJD.

Con fecha 19 de noviembre de 2002, fue expedida de esta finca Certificación prevenida en el art. 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por estar incluida la misma en el ámbito de Proyecto de Reparcelación del Polígono del Plan Parcial

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de

23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

“Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica los Ángeles”.

TÍTULO: Le pertenece a **BARGIME URBANA S.L.**, en la totalidad del pleno dominio, adquirida, mediante Escritura Publica de aportación otorgada en Alicante el 7 de abril de 1999, ante el Notario Don Julián Cambroner Martínez.

DATOS REGISTRALES: Finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante, con el nº **94.106**, al Folio 49, Libro 1.864, Tomo 2.792.

REFERENCIA CATASTRAL: 9490838YH1499A0001RX.

2. **FINCA REGISTRAL nº 85.871:** Parcela que se grafía en el plano nº6 (finca inicial 35).

NATURALEZA: Urbana.

SUPERFICIE: 300 metros cuadrados, según datos registrales, 306'13 metros cuadrados, mediciones topográficas.

LÍMITES: Linda; derecha; José Antonio Bardisa; izquierda, Gaspar González y fondo, Gonzalo Sánchez.

CARGAS Y GRAVÁMENES; Nota de 21 de junio de 1999, en la que aparece afectada durante 5 años a posible liquidación de ITPAJD.

Con fecha 19 de noviembre de 2002, fue expedida de esta finca Certificación prevenida en el art. 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por estar incluida la misma en el ámbito de Proyecto de Reparcelación del Polígono del Plan Parcial “Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica los Ángeles”.

TÍTULO: Le pertenece a **BARGIME URBANA S.L.**, en la totalidad del pleno dominio, adquirida, mediante Escritura Publica de aportación otorgada en Alicante el 7 de abril de 1999, ante el Notario Don Julián Cambroner Martínez.

DATOS REGISTRALES: Finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante, con el nº **85.871**, inscrita al Folio 222, Libro 1.538, Tomo 2.466.

REFERENCIA CATASTRAL: 9490837YH1499A0001KX

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

3. **FINCA REGISTRAL nº 108.960:** Parcela que se grafía en el plano nº 3 (finca inicial 33)

NATURALEZA: Urbana.

SUPERFICIE: 1.166 metros cuadrados, según datos registrales, 1.128,11 metros cuadrados, mediciones topográficas.

LÍMITES: Linda; Por el Frente o Norte, con calle Llinares; por la Derecha entrando desde su calle de situación u Oeste, con finca número 24 de la misma Calle Llinares; por la Izquierda o Este, con solar número 26 – A de la citada Calle, propiedad de la mercantil Bargime Urbana, s.l.; por el Fondo o Sur, con fincas números 17, 19, 21, 23, 25 y 27 de la Calle Roselló .

CARGAS Y GRAVÁMENES; Por procedencia de la finca nº 1/108958 Asiento: 1 Tomo: 3401, Libro 2473, Folio: 200, Fecha 1 de junio de 2.005; queda afecta por cinco años a la posible revisión del ITPAJD

Por procedencia de la finca nº 1 / 108958 Asiento:1, Tomo 3401, Libro 2473, Folio 200, Fecha 1 de junio de 2.005; Sujeta a la limitación del art. 205 LH.

Por procedencia de la Finca nº 1/ 79714 Asiento:3, Fecha 19 de noviembre de 2.002: CERTI RD 1093/97 Art.5º, expedida Certificación del art. 5 RD 1093/1997, de 4 de julio, por hallarse afecta por el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución VI Plan Especial Reforma Interior, Sector APD/7 Cerámica Los Ángeles.

Por procedencia de la Finca nº 1/79716, Asiento: 3, Fecha 19 de noviembre de 2.002: CERTI RD 1093/97, art. 5º, expedida certificación del art. 5 RD 1093/1997, de 4 de julio, por estar afecta por el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución VI Plan Especial de Reforma Interior, Sector APD/7 Cerámica Los Ángeles.

Por procedencia de la Finca nº 1/ 79718, Asiento:3, Tomo: 2317; Libro: 1389, Folio 67, Fecha 27 de noviembre 2.003, afecta durante cinco años al Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de
..... 23.DIC.2005.....
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Por procedencia de la Finca nº 1/79718, Asiento : 4, Tomo 2317, Libro 1389, Folio 67, Fecha 27 de noviembre de 2.003, afecta durante cinco años al ITPAJD según nota de fecha 27 de noviembre de 2.003.

Por procedencia de la Finca nº 1/79718, Asiento:2, Fecha 19 de noviembre de 2.002, CERTI RD 1093/97, art. 5, expedida certificación del art. 5 RD 1093/1997, de 4 de julio, por hallarse afecta al Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución VI Plan Especial de Reforma Interior, Sector APD/7 Cerámica Los Ángeles.

Al margen de la inscripción /anotación 1, aparece extendida nota de fecha 1/06/05, quedando afecta durante cinco años a la posible revisión del ITPAJD .

TÍTULO: Le pertenece a **BARGIME URBANA S.L.**, en la totalidad del pleno dominio, adquirida, mediante Escritura Publica de Agrupación de Fincas de fecha 17 de febrero de 2.005 otorgada ante el Sr. Notario de la Villa Condal de Concentaina, D. Rafael Díaz Escudero, número de su protocolo 284, siendo las agrupadas las anteriores fincas registrales 79.714, 79.716 y 79.718 del Registro de la Propiedad Uno de Alicante, y la Finca registral 108.958, al Tomo 3401, Libro 2473, Sección 1ª, Folio 200, también del Registro de la Propiedad Uno de Alicante, esta última de 266 metros cuadrados.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA DERIVADA DE LA AGRUPACIÓN:
Finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante, con el nº **108.960**, inscrita al Folio 201, Libro 2473, Tomo 3401.

REFERENCIA CATASTRAL: 9490810YH1499A0001DX

4. **FINCA REGISTRAL nº 90.180:** Parcela que se grafía en el plano nº 9 (finca inicial 39).

NATURALEZA: Urbana.

SUPERFICIE: 292 metros cuadrados, datos registrales, 294,45 metros cuadrados, según mediciones topográficas una vez deducido los 3,54 m2 excluidos del área reparcelable, si bien sí computado en las cargas de la citada reparcelación al haber ya consumido su aprovechamiento.

Aprobado definitivamente por La
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **DIC. 2005**
.....
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

LÍMITES: Linda; frente calle Roselló; por la derecha saliendo con casa de Juan Soler, por la izquierda Manuel González y, por el fondo con terrenos de Vicenta Ramos Roselló.

CARGAS Y GRAVÁMENES; Con fecha 20 de marzo de 2003, fue expedida de esta finca Certificación prevenida en el art. 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por estar incluida la misma en el ámbito de Proyecto de Reparcelación del Polígono del Plan Parcial "Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica los Ángeles".

Nota con fecha 8 de julio de 2003, en la que aparece afectada durante 5 años a la posible revisión por autoliquidación de ITPAJD.

TÍTULO: Le pertenece en pleno dominio a **BARGIME URBANA S.L.**, en la totalidad del pleno dominio, adquirida, mediante Escritura Pública de compraventa otorgada en Alicante, el día 2 de junio de 2003, ante el Notario Don Delfín Martínez Pérez.

DATOS REGISTRALES: Finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante, con el nº **90.180**, al Folio 68, Libro 1.678, Tomo 2.606.

REFERENCIA CATASTRAL: 9490813YH1499A0001JX

5.- FINCA REGISTRAL nº 65.749: Parcela que se grafía en el plano nº 4 (finca inicial 37).

NATURALEZA: Urbana.

SUPERFICIE: 725'08 metros cuadrados, datos registrales, y 770'97 metros cuadrados, según mediciones topográficas.

LÍMITES: Linda; frente norte terrenos de herederos de Vicente Ramos; derecha (Este) calle en proyecto en resto de finca matriz; izquierda (Oeste) José Bernabeu Mengual; y fondo (Sur), medianera.

CARGAS Y GRAVÁMENES; Con fecha 20 de noviembre de 2002, fue expedida de esta finca Certificación prevenida en el art. 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por estar incluida la misma en el ámbito de Proyecto de Reparcelación del Polígono del Plan Parcial "Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica los Ángeles".

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de
23 DIC 2005
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

TÍTULO: Le pertenece en pleno dominio a **BARAMA, S.A**, adquirida, mediante Escritura Publica de compraventa otorgada en Alicante el 5 de mayo de 1977, ante el Notario Don Juan Ruíz Olmos.

DATOS REGISTRALES: Finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante, con el nº **65.749**, inscrita al Folio 202, Libro 1.029, Tomo 1.901.

REFERENCIA CATASTRAL: 9490811YH1499A0001XX

6. FINCA REGISTRAL nº 80.228: Parcela que se grafía en el plano nº 5 (finca inicial 34).

NATURALEZA: Urbana.

SUPERFICIE: Superficie total de la parcela 380 metros cuadrados, datos registrales. Exclusivamente dicha parcela aporta al presente Proyecto de Reparcelación la superficie de 79'74 metros cuadrados, según mediciones topográficas.

LÍMITES: Linda; frente en línea de 10 m la calle Roselló; por la derecha Oeste en línea de 39 metros que forma ángulo recto con la fachada, parte con terrenos de Camilo Sánchez en línea de 30 metros y parte de Josefa González Roselló en el recto de 9 metros; por la izquierda este, en línea de 37 metros que también forma ángulo recto con la de fachada; parte con terrenos de Jorge Bernabeu, hoy casa -en línea de 30 metros-, y parte con terrenos de Josefa González Roselló; y espaldas norte, con más terrenos de Josefa González Roselló.

CARGAS Y GRAVÁMENES; Condición Resolutoria a favor de los consortes don Leandro Pasero Rufo y Doña Francisca García García, en garantía del pago de 9.015'18 euros aplazados de pago en la compraventa, vencimiento, 03.06.1986.

Con fecha 20 de noviembre de 2002, fue expedida de esta finca Certificación prevenida en el art. 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por estar incluida la misma en el ámbito de Proyecto de Reparcelación del Polígono del Plan Parcial "Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica los Ángeles".

TÍTULO: Adquirida por **DOÑA ISABEL GUILLÉN MARCOS** de forma privativa mediante Escritura Pública de compraventa otorgada en Alicante el 3 de junio de 1985, ante el Notario Don Jose Gabriel Grau Soto.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **3 DIC. 2005**
.....
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

DATOS REGISTRALES: Finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante, con el Registral nº **80.228**, inscrita al Folio 1, Libro 1.401, Tomo 2.329.

REFERENCIA CATASTRAL: 9490820YH1499A0001UX

7. **FINCA REGISTRAL nº 26.432-general:** Parcela que se grafia en el plano nº 8 (finca inicial 38).

NATURALEZA: Urbana.

SUPERFICIE: 240 metros cuadrados según datos registrales, 246'72 metros cuadrados, según mediciones topográficas.

LÍMITES: Linda; frente calle Roselló; derecha, Josefa González; izquierda, María García; y fondo, Vicente Devesa.

CARGAS Y GRAVÁMENES: Con fecha 20 de noviembre de 2002, fue expedida de esta finca Certificación prevenida en el art. 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por estar incluida la misma en el ámbito de Proyecto de Reparcelación del Polígono del Plan Parcial "Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número VI del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, Cerámica los Ángeles".

TÍTULO: Le perteneces a **DOÑA JOSEFA ORTOLA IVARS** casada con don Antonio Crespo Sala, en pleno dominio, adquirida, mediante Escritura Publica de compraventa otorgada en Alicante el 28 de junio de 1958, ante el Notario Don Lamberto García Atance.

DATOS REGISTRALES: Finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante, con el Registral nº **26.432- General**, inscrita al Folio 96, Libro 526/General.

REFERENCIA CATASTRAL: 9490814YH1499A0001EX

4. CARGAS DE LA URBANIZACIÓN.

Tal como explicita el apartado 4.1. del presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN, el Urbanizador asume la totalidad del presupuesto del Texto

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 3 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Refundido del Programa de Actuación Integrada aprobado, con un importe de ejecución material de 103.263,61 euros , junto con el resto de gastos derivados de dicho Programa, y los señalados en el cuadro básico de costes que se adjunta a continuación.

El total de costes por urbanización más gastos incluido el 6% del Beneficio Industrial asciende a la cantidad de 210.708,74 euros, sin IVA y a la cantidad de 244.422,14 **euros, incluido el IVA**, que le serán compensados por los propietarios en metálico en proporción a sus cargas urbanísticas.

Asimismo, la porción 3,54 metros cuadrados pertenecientes en un primer momento a la parcela inicial 39, excluidos actualmente del área reparcelable, contribuirá a las cargas de urbanización por haber consumido ya su aprovechamiento, estando expresamente prevista la indicada circunstancia en el presente Proyecto de Reparcelación, presentándose además un plano gráfico de la indicada porción de terreno, Plano 9a) del presente Proyecto, a efectos de una mejor descripción del área excluida.

CUADRO DE COSTES DE URBANIZACIÓN (Cuadro 4.1.)

PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN POR CONTRATA	116.687,88 €
Presupuesto de Ejecución Material	103.263,61 €
13 % Gastos Generales	13.424,27 €
6 % Beneficio Industrial	6.195,82 €
HONORARIOS TÉCNICOS	11.592,92 €
COSTES FINANCIEROS	8.509,14 €
SUMA ANTERIOR	142.985,76 €
GASTOS PARA INDEMNIZACIONES	56.317,50 €
GASTOS DE NOTARÍAS, REGISTROS	11.405,48 €
Total Costes de Urbanización del P.A.I. de la Unidad de Actuación UA-VI del Sector A.P.D. / 7 (sin IVA)	210.708,74 €
16% I.V.A	33.713,40 €
TOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN	244.422,14 €

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **DIC. 2005**

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

La actualización de los costes y las retasaciones que pudieran producirse, se llevarán a efecto de acuerdo con los criterios fijados por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en la Sesión ordinaria celebrada el 24 de enero de 2001.

Asimismo, los gastos de notaría, tasas, registro, publicaciones,..., así como los Gastos Financieros se justificarán en la posterior cuenta de liquidación definitiva.

4.1. Proyecto de Urbanización.

Los costes de urbanización que constan en esta reparcelación son los reflejados en la Proposición Jurídico-Económica presentada por la urbanizadora "BARGIME URBANA, S.L." y contenida en el correspondiente Programa adjudicado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante con fecha 16 de octubre de 2001, a dicha Mercantil, la cual asume la totalidad del presupuesto del Proyecto de Urbanización aprobado el cual le serán compensados por los propietarios afectados en metálico.

4.2. Indemnizaciones.

Cuando la Reparcelación lleve consigo un detrimento en la Propiedad o en Derechos, demostrado y justificado, se valora la indemnización en metálico de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.

En el presente Proyecto de Reparcelación cabe destacar como conceptos indemnizables, las edificaciones y construcciones que, estando comprendidas dentro del ámbito de la UA-VI, presentan un obstáculo físico al desarrollo urbanístico de la misma. Tal es el caso de 2 viviendas enclavadas en parcelas con jardín delantero, como son las fincas nº 33 y 35 de la Calle Roselló, que están ubicadas en el trazado de la futura prolongación de la Calle Gandhi dentro del Sector.

Por tanto, además de proceder al derribo de estas construcciones, habrán de ser objeto de indemnización.

La valoración de estas demoliciones está incluida dentro del Presupuesto de Urbanización.

El derecho de propiedad de los edificios ubicados en las fincas nº 33 y 35 de la Calle Roselló por ser un derecho incompatible con la ordenación y causar su extinción un perjuicio y detrimento a sus titulares, debe ser indemnizado.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

REFUNDIDO
de
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En cuanto a la indemnización que procede por la Finca Registral nº 26.432-general C/
Roselló nº 33;

Módulo básico de construcción.

Atendiendo a la Exposición de Motivos de la Ley 6 / 1998, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, se adoptan como módulos básicos de construcción (MBC) los últimos publicados según Orden de 18 de Diciembre del 2.000, asignándose a Alicante el $MBC_2 = 487$ euros, que actualizado a fecha de hoy se estima en 530 euros.

Tipología constructiva.

Conforme a la Normativa catastral el valor de nuevo de la edificación es $VC = MBC \times \text{coeficiente Norma 20}$ donde VC es el coste de la ejecución material más el resto de costos añadidos (según circular 5.04/90 de 8 de febrero sobre procedimiento para la coordinación de valores de los bienes de naturaleza urbana del CGCCT).

Los coeficientes de la norma 20 del R.D. 1020/1993 se deducen de las tipologías constructivas, estimándose para nuestra edificación la siguiente:
Tipología 1.2.2.4, con coeficiente =1,15

Según la Norma 20.4, en el coeficiente de esta tipología ya se consideran incluidas las obras accesorias como los cerramientos exteriores, obras de urbanización interna, etc.

Antigüedad.

Se estima en cincuenta años, correspondiendo para un uso 2º (cultural), categoría media, el coeficiente 0,45.

Estado de conservación.

Normal, con coeficiente = 1,00

El cálculo del coste unitario de reposición neto.
 $\text{Coste unitario} = 530,00 \times 1,15 \times 0,45 = 274,28 \text{ euros/m}^2$.

Plantaciones.

Se considera la valoración de 650 euros.

Valor de reposición.

Edificación: $180,75 \text{ m}^2 \times 274,28 = \dots\dots\dots 49.576,11 \text{ euros}$
Plantaciones..... 650,00 euros

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 3 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

TOTAL..... 50.226,11 euros

Valor de indemnización.

Para determinar la indemnización, debe incrementarse al valor de reposición un 5% en concepto de premio de afección (art. 47 de la LEF). Por tanto,
Total indemnización: $1,05 \times 50.226,11 = 52.737,42$ euros.

Se estima la indemnización total que corresponde a Dña. Josefa Ortola Ivars por su casa y demás bienes situados en C/ Roselló, nº 33, incompatibles con la nueva reordenación urbanística, en Cincuenta y dos mil setecientos treinta y siete euros con cuarenta y dos céntimos.

En cuanto a la indemnización Finca Registral nº 90.180, C/ Roselló nº 35, su valoración se atiene al art. 31.2 de la Ley 6/1.998, y al R.D. 1.020/1.993, de 25 de junio y a la Orden Ministerial de 14 de octubre de 1.998, resultando la siguiente valoración;

Finca Registral nº 90.180. Calle Roselló nº 35.

Coste de Ejecución = $MBC \times m^2 \times H \times I \times M \times C$. Tipología
= $324,55 \text{ eur} / m^2 \times 70 m^2 \times 0,2 \times 0,3 \times 1,71 \times 0,6 = 1.398,47$
euros.

$V_r = (1.398,47 \text{ eur} \times 2) + 531,41 \text{ eur} + 167,82 \text{ eur} + 83,90 \text{ eur} = 3.580,08$ euros.

TOTAL CONSTRUCCIONES INDEMNIZABLES = 52.737,42
+ 3.580,08 = 56.317,50 euros

Respecto a la inquilina que existía en la calle Roselló nº33, esta parte considera de conformidad con el Informe de fecha 29 de junio de 2004 emitido por el aparejador municipal D. José Mª Navarro Jara, que a la misma no le corresponde indemnización alguna, y ello porque, según la documentación aportada por la interesada ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en su escrito de 5 de noviembre de 2002, la misma cesó en la ocupación y actividad que en la citada finca se desarrollaba, el último día del mes de junio de 2002, esto es, un año antes de la extinción de su contrato de arrendamiento por el transcurso del tiempo, el cuál, según la propia documentación aportada en su citado escrito de 5 de noviembre de 2002, tenía una vigencia hasta el 5 de mayo de 2003. Por lo tanto, el cese de su actividad se ha producido de forma voluntaria sin que a los propietarios afectados a esta reparcelación pueda atribuirse carga alguna de indemnización arrendaticia.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **3 DIC. 2005**

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

4.3. Retribución al Urbanizador

Tal y como se recoge en la Proposición Jurídico-Económica aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el Urbanizador soportará los costes de la Urbanización, que le serán compensados por los Propietarios afectados mediante RETRIBUCIÓN EN METÁLICO.

Para la retribución al Urbanizador los Propietarios afectados abonarán en metálico la cuota derivada de los costes de urbanización, que comprende los siguientes conceptos:

- **Costes de las obras, Proyectos e indemnizaciones** expresadas en los artículos 155.1 y 166.1.d) del Texto Refundido aprobado por R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de junio.
- **Gastos de honorarios de todos los Proyectos Técnicos**, incluso Honorarios de Dirección de las obras, Proyecto de Seguridad y Salud y de Proyecto de Reparcelación.
- **Gastos para indemnizaciones** dimanantes del Proyecto de Reparcelación.
- **Gastos de Notarías, Registros, Impuestos** y publicaciones.
- **Coste de la Ejecución de las Obras de Urbanización.**
- **Gastos Financieros.**
- **Beneficio Industrial no superior al 6% y gastos generales del Urbanizador** no superiores al 13% de la suma de los apartados anteriores.

Se podrá modificar la previsión inicial de cargas con motivo de la aprobación de los presupuestos reformados del Proyecto, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. La retasación de cargas que pudiera producirse, se llevarán a efecto de acuerdo con los criterios fijados por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en la Sesión ordinaria celebrada el 24 de enero de 2001, y no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Puntualmente, y en relación con el suministro de energía eléctrica, los costes del Proyecto de Urbanización, en esta partida se podrán ver alterados según las modificaciones del Proyecto que pudieran resultar de las prerrogativas o facultades de la Empresa Suministradora. Asimismo, y en virtud del art. 67.1.A de la LRAU, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragen para las extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación.

En consecuencia, para el supuesto que exista un convenio con la compañía suministradora de energía eléctrica en virtud del cual asuman parte del coste de la extensión de las redes de suministro de media y baja tensión, los propietarios afectados tendrán derecho a que se les reintegre, la cantidad que ha sido especificada en el apartado 5.7 de este Proyecto, tomando como punto de referencia el dato orientativo de que con la compañía suministradora de energía eléctrica se alcance un acuerdo en virtud del cual la misma asuma el 8 % de los costes del Presupuesto de Media y Baja Tensión presentado por el Urbanizador.

Determinación de cuotas: Las cuotas se determinarán conforme a la cuenta detallada y justificada en base a los coeficientes derivados del presente Proyecto de Reparcelación.

Se podrá exigir el pago anticipado de las cuotas que respondan a inversiones previstas para los 6 meses siguientes, teniendo carácter provisional las Liquidaciones así giradas, a reserva de la Liquidación definitiva.

Las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad (art.72.1.C LRAU).

El impago de las cuotas dará lugar a la EJECUCIÓN FORZOSA de su liquidación, en los términos previstos en el art. 72.D de la L.R.A.U.

Las cargas de urbanización correspondientes a cada propietario se encuentran especificadas para cada uno de ellos en el apartado 5.5. Cuotas de Liquidación provisional.

5. DEFINICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES Y CESIONES.

5.1. Ordenanzas de la UA-VI del P.E.R.I. del A.P.D. / 7.

El Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) del APD / 7 define los siguientes criterios:

Usos:

El uso predominante será el residencial, admitiéndose también el terciario, así como los complementarios de ellos.

Tipo de edificación:

Edificación cerrada o semicerrada, según volumetría específica.

Planta Baja: Ocupación 100 % (Uso Terciario-Comercial)

Plantas Pisos: 15 m. de fondo edificable máximo

Alturas: P. baja. + III y P. baja + II. (según lo marcado en el P.E.R.I. del Sector A.P.D./7)

Se permite la construcción de tres sótanos.

Parcela mínima: 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 Artº. 91 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.M., y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tenga una longitud no inferior a seis metros (6m.).

Red viaria:

La red viaria de la UA-VI dentro del Sector APD / 7 conforma una trama que enlaza con los viales ya existentes. Así, la prolongación de la Calle Llinares (de 16,00 m. de anchura) se bifurca en 2 vías ortogonales entre sí. La primera pasa a ser la Calle nº 8 en sentido SW-NE, de 12,00 m. y enlazando ortogonalmente con la Calle Martín Luther King. La segunda es la Calle nº 7, en sentido SE - NW, de 12,00 m., pasa a ser la prolongación de la Calle Gandhi.

Ordenación: Las futuras edificaciones comprenden usos terciarios en la totalidad de la Planta Baja de las Parcelas Netas, ocupándose las plantas superiores para el Uso Residencial y permitiéndose hasta tres sótanos.

Se localizará una gran Zona Verde en la esquina SE de la Unidad de Actuación UA - VI, en la confluencia de las futuras Calles nº 7, nº 8 y Calle Martín Luther King.

La edificación residencial se dispondrá alineada con el viario, con espacios libres de parcela interiores sobre el forjado de Planta 1ª, a los que podrán dar fachada las viviendas. Las alturas de edificación de la Unidad de Actuación UA- VI actualmente, y según el P.E.R.I., **cuentan con 2 tipos de altura, y dentro de una misma parcela catastral, siendo de P.B. + II y P.B. + III.**

Descripción general

Las Parcelas Edificables (NETAS) de la Unidad de Actuación UA -VI se concentran en la zona SW de dicha Unidad, a lo largo de la Fachada Sur de la Calle Llinares, así como en la porción SW de la futura Calle nº 7. En el extremo SE de dicha Unidad de Actuación se ubica una gran zona verde.

5.2. Medición real de la UA-VI y de las Parcelas iniciales.

La Superficie de la Unidad de Actuación UA - VI (según levantamiento Topográfico de D. José VICENTE MIRALLES realizado con el Programa presentado, en su día,) es de:

$$S = 3.459,57 \text{ m}^2 \text{ (sin la Parcela "A")}$$

Las Fincas iniciales según esta medición tienen superficies que difieren sensiblemente de las catastrales y registrales, por tanto, se aportan Planos con las mediciones de cada una de las parcelas firmados por el arquitecto don Jorge de María y Tapia-Ruano.

Las superficies de las FINCAS INICIALES según medición son:

NOTA:

Se conserva en la 1ª Columna la numeración de Parcelas iniciales grafiada en el P.E.R.I. del A.P.D. / 7.

A efectos de **REPARTO DEL APROVECHAMIENTO**, la superficie de la UA - VI será tal que en esta superficie no deberá estar incluida el área perteneciente al vial del Ayuntamiento (antigua Calle Llinares), con lo que el Area de Reparto será de:

$$S = 3.459,57 \text{ m}^2 - 327,94 \text{ m}^2 = 3.131,63 \text{ m}^2.$$

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **DIC. 2005**

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Y a efectos de Reparto de Cargas de Urbanización será de:

$$S = 3.131,63 \text{ m}^2 + 3,14 \text{ m}^2 = 3.135,17 \text{ m}^2.$$

Ya que la Parcela "A" de 3,54 m² no participa del Reparto de Aprovechamiento, pero sí contribuye al REPARTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN.

CUADRO 5.1.

PARCELA N°	Finca Referencia Catastral n°	SUPERFICIE (m ²)	% s/ Total Parcelas c/ Aprovech°. Lucrativo
33	9490810 YH1499A 0001 DX	1.128,11	36,023094
34	9490820 YH1499A 0001 UX	79,74	2,546278
35	9490837 YH1499A 0001 KX	306,13	9,775420
36	9490838 YH1499A 0001 RX	305,51	9,755622
37	9490811 YH1499A 0001 XX	770,97	24,618809
38	9490814 YH1499A 0001 EX	246,72	7,878325
39	9490813 YH1499A 0001 JX	294,45	9,402452
"A"		(3,54)	-----
TOTALES		3.131,63 m²	100,000000 %

5.3. Cálculo de Unidades de Aprovechamiento Lucrativo.

El aprovechamiento de la UA-VI viene definida por el P.E.R.I. del A.P.D. / 7 en que está enclavada y se establece según los parámetros urbanísticos en él definidos.

Dado que la superficie real de la UA-VI difiere de la reflejada, se aportan los correspondientes Certificados de Medición de cada una de las parcelas catastrales afectadas por el desarrollo de esta Unidad.

En este sentido, cabe destacar que el Uso Comercial, es según el P.E.R.I. idéntico en superficie construida (y ocupación) a la superficie de las parcelas netas resultantes edificables. Esto implica una variación de los m² que a tal uso se destinan, ya que la superficie final de parcelas netas resultantes edificables es menor que la reflejada en el Plan Especial del Sector A.P.D. / 7.

En lo referente al Uso Residencial se modificará la superficie Residencial construida, ya que ésta depende para su cómputo de la creación de un fondo edificable de 15 m. de profundidad paralelo a fachada a partir de la 1ª planta, y con diferentes alturas edificables (P.B. + II y P.B. + III), con longitudes de fachadas definidas.

Una vez aclarados estos apartados pasamos a calcular el aprovechamiento de esta Unidad, que basaremos en los criterios recogidos en el P.G.O.U.M. de Alicante, para lo que aplicaremos los siguientes coeficientes correctores:

Uso Residencial: Coef. Corrector = 1,0.

Uso Comercial: Coef. Corrector = 0,9.

Teniendo en cuenta que la Superficie Total de las parcelas netas resultantes es de:

$$S = 1.511,75 \text{ m}^2$$

La Edificabilidad Comercial coincide con la "Superficie Privada" ó de Parcelas Netas Resultantes, por tanto será:

$$E_c = 1.511,75 \text{ m}^2\text{t}$$

Y partiendo de la base que la edificabilidad residencial es (según la medición en el P.C. de los "volúmenes envolventes" reflejados en el P.E.R.I. del A.P.D./7) es de:

$$E_r = 2.805,63 \text{ m}^2\text{t}.$$

El Total de las Unidades de Aprovechamiento Lucrativo será por tanto el siguiente:

$$\text{U.D.A.}_r = 1,00 \times 2.805,63 \text{ m}^2\text{t} = 2.805,63 \text{ U.D.A.S.}$$

$$\text{U.D.A.}_c = 0,90 \times 1.511,75 \text{ m}^2\text{t} = 1.360,58 \text{ U.D.A.S.}$$

$$\text{U.D.A.S.} = 4.166,21 \text{ U.D.A.S.}$$

CÁLCULO PREVIO de REPARTO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO CUADRO 5.2.

PARCELA N°	Finca Referencia Catastral n°	% s/ U.D.A.S.	U.D.A.S. adjudicadas
33	9490810 YH1499A 0001 DX	36,023094	1.500,7977
34	9490820 YH1499A 0001 UX	2,546278	106,0833
35	9490837 YH1499A 0001 KX	9,775420	407,2645
36	9490838 YH1499A 0001 RX	9,755622	406,4397
37	9490811 YH1499A 0001 XX	24,618809	1.025,6713
38	9490814 YH1499A 0001 EX	7,878325	328,2276
39	9490813 YH1499A 0001 JX	9,402452	391,7259
"A"		-----	-----
TOTALES		100,000000 %	4.166,21

Aprobado definitivamente por el
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **23 DIC. 2005**

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romera Ponce

Las Parcelas nº 33, nº35, nº36 y nº39, pertenecen en pleno dominio a la mercantil que ostenta la condición de urbanizador, BARGIME URBANA S.L., por ello, todas ellas han sido agrupadas en una Finca Resultante Única.

En consecuencia, el cuadro de reparto queda como se expone a continuación, tras la suma de las fincas nº 33, nº35, nº36 y nº39, pertenecientes a BARGIME URBANA S.L.

CUADRO 5.3.

PARCELA Nº	Finca Referencia Catastral nº	% s/ U.D.A.S.	U.D.A.S. adjudicadas
33	9490810 YH1499A 0001 DX	36,023094	1.500,7977
35	9490837 YH1499A 0001 KX	9,775420	407,2645
36	9490838 YH1499A 0001 RX	9,755622	406,4397
39	9490813 YH1499A 0001 JX	9,402452	391,7259
Total Parcial de fincas iniciales de BARGIME URBANA, S.L.		64,956588	2.706,2278
34	9490820 YH1499A 0001 UX	2,546278	106,0833
37	9490811 YH1499A 0001 XX	24,618809	1.025,6713
38	9490814 YH1499A 0001 EX	7,878325	328,2276
"A"		-----	-----
TOTALES		100 %	4.166,21

A continuación, demostraremos en un sencillo cálculo que la Parcela resultante de la Finca Refª. Catastral nº: 9490820 YH1499A 0001 UX, (la Finca inicial nº 34) no dispone de Parcela resultante edificable.

CUADRO 5.4.

PARCELA Nº	Finca Referencia Catastral nº	%s/4.166,21U.D.A.S.	U.D.A.S. adjudicadas
34	9490820 YH1499A 0001 UX	2,546278	106,0833

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 3 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

La Parcela Resultante tendría por tanto una superficie de:
 $S = 2,546278 \% s / 1.511,75 \text{ m}^2 = \underline{38,4933 \text{ m}^2}$.

Resulta por tanto evidente que esta parcela no puede albergar un programa de "vivienda mínima normal" según lo marcado en el Artº. 91 del vigente P.G.O.U.M. de Alicante, ni podrá tener el frente mínimo de fachada que marca el P.E.R.I. del A.P.D./7.

Por tanto, la Finca inicial Refª. Catast.: 9490820 YH1499A 0001 UX, no tendrá adjudicada parcela resultante alguna, pero sí que tendrá Aprovechamiento en pro-indiviso con otro Propietario con Parcela Resultante adjudicada, y que en este caso resulta ser la Finca Resultante de la parcela inicial nº 38, Propiedad de Dª. Josefa Ortolá Ivars.

CUADRO 5.5.

PARCELA INICIAL nº	% reparto U.D.A.S.
33 + 35 +36+39	64,956588
34	2,546278
37	24,618809
38	7,878325
"A"	-----
TOTALES	100

A continuación se efectúa una relación detallada de las Parcelas Resultantes y Unidades de Aprovechamiento adjudicadas a cada Finca inicial, y, en el caso de BARGIME URBANA, S.L., sumaremos como se ha practicado hasta ahora los resultados en UNA UNICA PARCELA RESULTANTE.

Es preciso recordar que la finca Inicial nº 34 quedará sin asignación de Parcela Resultante Final, según lo dicho.

Las superficies de PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS (última columna del CUADRO 5.6.), coincidirán evidentemente con la EDIFICABILIDAD TERCIARIO, por tanto obtendremos el Aprovechamiento Terciario (U.D.A.), multiplicando esta cifra por 0,9,

En el P.E.R.I. del Sector A.P.D./7 redactado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, se señalan para la presente UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-VI los siguientes parámetros de Edificabilidad Residencial:

Aprobado definitivamente por La Junta de Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de Alicante en sesión de 3 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

REFUNDIDO
de
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Nº Máximo de Viviendas = 24 viviendas.
Edificabilidad Residencial = $2.805,65 \text{ m}^2\text{t.} / 24 = 116,90 \text{ m}^2\text{t.} / \text{Vivienda}$
Esta superficie de techo supone $93,52 \text{ m}^2$ útiles/vivienda.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

CUADRO DE REPARTO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO y ADJUDICACIÓN DE FINCAS FINALES

Finca Inicial n°.	Sup. Finca Inicial (m2)	% Reparto U.D.A.S. (%)	REPARTO U.D.A.S.	Superficie Parcela Resultante ADJUDIC ^a (m2s)	U.D.A.S. TERC°. Adjudic.	U.D.A.S. RESID. Adjudic.	TOTAL U.D.A.S. Adjudic.	EXCESOS DE ADJUDIC. U.D.A.S.	DEFECTO DE ADJUDIC. U.D.A.S.	EDIFICAB . RESID. (m2)	EDIFICAB . TERC°. (m2)
33	1.128,11	36,023094	1.500,7977	(*)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	(*)
35	306,13	9,775420	407,2645	(*)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	(*)
36	305,51	9,755622	406,4397	(*)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	(*)
39	294,45	9,402452	391,7259	(*)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	(*)
TOTAL PARCIAL BARGIME URBANA, S.L.	2.034,20	64,956588	2.706,2278	884,08	795,67	1.912,20	2.707,87	+ 1,64	-----	1.912,20	884,08
34 y 38 (proindiviso)	326,46	10,424603	434,3109	113,06 (**)	101,75	339,18	440,93	+ 6,98	- 0,36	339,18	113,06 (**)
37	770,97	24,618809	1.025,6713	514,61	463,14	554,27	1.017,41	-----	- 8,26	554,27	514,61
TOTAL	3.131,63	100	4.166,2100	1.511,75	1.360,56	2.805,65	4.166,21	+ 8,62	- 8,62	2.805,65	1.511,75

CUADRO 5.6.

NOTA:

En el presente Cuadro las Fincas señaladas con (*) han sido todas adquiridas por BARGIME URBANA, S.L., por lo que formarán parte de una ÚNICA PARCELA FINAL.

Las Finas Iniciales señaladas con (), y que son la n° 34 (Propiedad de D^a. Isabel Guillén Marcos) y la n° 38 (Propiedad de D^a. María Josefa Ortolá Ivars) tendrán una Parcela Resultante Adjudicada en pro-indiviso**

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **23 DIC. 2005**

.....
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

5.4 Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

En esta Unidad de Actuación UA-VI del P.E.R.I. del Sector A.P.D. / 7 no procede la cesión del 10 % del aprovechamiento medio, que ya viene contemplada en dicho plan.

5.5. Cuentas de Liquidación Provisional.

Conforme a lo establecido en la Proposición Jurídico-Económica aprobada, se incluyen en la Cuenta de Liquidación Provisional los siguientes conceptos;

a) Las diferencias de adjudicación: Exceso o defecto de adjudicación aprovechamientos en fincas de resultado, en relación a los derechos iniciales, contenidos en el P.E.R.I. del Sector A.P.D. / 7.

b) Las Indemnizaciones por elementos a demoler, o derechos a extinguir, calculados en el Capítulo VI, y que están distribuidos entre el conjunto de los propietarios en función de los costes del Programa

c) Costes del Programa/ Urbanización, establecidos en el Capítulo 4: COSTES DE URBANIZACIÓN; que se distribuyen entre los Propietarios en función de la Cuota de Reparto de Aprovechamiento.

d) Excesos o defectos de unidades de obra de urbanización sobre la previsión del Programa, que se distribuyen entre los Propietarios en función de la Cuota de Reparto de Aprovechamiento.

a) DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.

Como se aprecia en el anterior Cuadro 5.6. se producen Excesos y Defectos de Aprovechamiento.

Estas Diferencias de Aprovechamiento se repartirán según el Cuadro 5.7 sin perjuicio de lo establecido en el art. 70 LRAU respecto a los derechos de los propietarios afectados a realizar requerimientos recíprocos en orden a regularizar las compensaciones en metálico originadas por los excesos y defectos en la adjudicación de los aprovechamientos existentes.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 3 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

CUADRO 5.7.

Finca Inicial n°.	EXCESO DE ADJUDICACION (U.D.A.S.)	DEFECTO DE ADJUDICACION (U.D.A.S.)	VALOR DE DIFERENCIAS DE ADJUDICACION
33, 35, 36, 39 TOTAL PARC.	+ 1,64	-----	+ 2.460,00 €
34	+ 6,98	-----	+ 10.470,00 €
37	-----	- 8,26	- 12.390,00 €
38	-----	- 0,36	- 540,00 €
TOTAL	+ 8,62	- 8,62	+ / - 0,00 €

Las DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO las calcularemos a **valor de mercado** y no según el Módulo de V.P., por lo que cada U.D.A. la estimamos en torno a:

1 U.D.A. = 1.500,00 €

b) INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS A DEMOLER.

1º) Finca Registral nº 26.432. Calle Roselló nº 33.

Conforme al criterio vertido en el apartado 4.2 Indemnizaciones, del presente Proyecto de Reparcelación, corresponde a la parcela indicada en concepto de indemnización la cantidad de 52.737,42 euros.

2º) Finca Refª. Catastral 9490813YH1499A0001 JX. Calle Roselló nº 35.

Conforme al criterio vertido en el apartado 4.2 Indemnizaciones, del presente Proyecto de Reparcelación, corresponde a la parcela indicada en concepto de indemnización la cantidad de 3.580,08 euros.

TOTAL INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS A DEMOLER:

B= 52.737,42 + 3.580,08 = 56.317,50 euros.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **23 DIC. 2005**

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

c) COSTES DE URBANIZACIÓN.

La cuota de Liquidación Provisional tiene el siguiente resultado para las diferentes partes implicadas en la Ejecución del Programa.

Tendremos que calcular las cuotas en función de la superficie del ámbito, incluyendo la Parcela "A" de 3,54 m².

Por tanto la superficie de la UA-VI a efectos de Cálculo de Cargas de Urbanización será de:

$$S = 3.135,17 \text{ m}^2. \text{ (sin el vial del Ayto. C/ Llinares)}$$

Por tanto la Cuota de Reparto de CARGAS DE URBANIZACIÓN será distinta de la de Reparto de Aprovechamiento, y será como sigue,

CUADRO 5.8.

PARCELA N°	Finca Referencia Catastral n°	Cuota de Reparto (%)	Cuota (€)
33	9490810 YH1499A 0001 DX	35,982419	75.818,10 €
35	9490837 YH1499A 0001 KX	9,764383	20.574,41 €
36	9490838 YH1499A 0001 RX	9,744607	20.532,74 €
39	9490813 YH1499A 0001 JX	9,391835	19.789,42 €
Total Parcial de fincas iniciales de BARGIME URBANA, S.L.		64,883244	136.714,67 €
34	9490820 YH1499A 0001 UX	2,543403	5.359,17 €
37	9490811 YH1499A 0001 XX	24,591011	51.815,41 €
38	9490814 YH1499A 0001 EX	7,869430	16.581,58 €
Parcela "A"	-----	0,112912	237,91 €
TOTALES		100 %	210.708,74 €

En definitiva, teniendo en consideración los conceptos antes enumerados la **cuota provisional para cada propietario afectado** es la siguiente;

La cuota provisional de Bargime Urbana, S.L. asciende a la suma de 136.714,67€, correspondiente al 64,883244 % de sus cargas urbanísticas, sin perjuicio, de ulterior liquidación, en función de los costes reales de urbanización.

La cuota provisional de Barama, S.A., correspondiente al 24,591011 % de sus cargas urbanísticas, asciende a la suma de 51.815,41 €, sin perjuicio, de ulterior liquidación, en función de los costes reales de urbanización.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

La cuota provisional de la Sra. Ortolá Ivars, correspondiente al 7,869430 % de sus cargas urbanísticas, asciende a la suma de 16.581,58 €, sin perjuicio, de ulterior liquidación, en función de los costes reales de urbanización.

La cuota provisional de la Sra. Isabel Guillén Marcos, correspondiente al 2,543403 % de sus cargas urbanísticas, asciende a la suma de 5.359,17 €, sin perjuicio, de ulterior liquidación, en función de los costes reales de urbanización.

La cuota provisional de la Parcela residual "A", de la que es Propietario la mercantil "PROMOCIONES ARFLORI, S.L.", correspondiente al 0,112912 % de sus cargas urbanísticas, asciende a la suma de 237,91 €, sin perjuicio de ulterior liquidación, en función de los costes reales de urbanización, parcela que no ostenta derechos de aprovechamiento en el área reparcelable al haberlos ya consumido.

Las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad (art. 72.1. C LRAU).

El impago de las cuotas dará lugar a la EJECUCIÓN FORZOSA de su liquidación, en los términos previstos en el art. 72.D de la LRAU.

d) EXCESOS O DEFECTOS DE UNIDADES DE OBRA DE URBANIZACIÓN.

Estos excesos o defectos sobre la previsión del Programa, se distribuirán entre los Propietarios en función de la Cuota de Reparto de Aprovechamiento.

5.6.- Retribución en terrenos

En el presente Proyecto de Reparcelación todos los titulares de las fincas afectadas por el mismo han optado por el pago en metálico de las cargas de urbanización, al haber aportado a la presente Reparcelación las garantías que exige el art.71.3 de la LRAU. En consecuencia no existe retribución en terrenos al urbanizador.

En este sentido, la mercantil BARAMA, S.A., propietaria en pleno dominio de la Finca Registral 65.749, mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2003, ha presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el mandamiento de constitución de depósitos como carta de pago por importe de 40.138,52 Euros en garantía del pago de las obras de urbanización que le correspondan.

Asimismo, la Sra. Ortolá Ivars, propietaria en pleno de dominio de la Finca Registral 26432-general, mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2003, presentó ante el Excmo Ayuntamiento de Alicante, el mandamiento de constitución de depósitos como carta de pago por importe de 12.844,83 Euros en garantía del pago de las obras de urbanización que le correspondan.

Todo ello sin perjuicio del deber de los propietarios de ampliar la diferencia entre la cantidad obrante en el mandamiento de constitución de depósitos como carta de pago realizado por la Finca Registral 65.749, y 26.432-general, con las nuevas

Acordado por unanimidad por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de 23 DIC. 2005
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Loc.

cantidades resultantes de los actuales costes de urbanización que sean aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Por otro lado, doña Isabel Guillén Marcos, propietaria de la Finca Registral 80.228, según comunicación escrita presentada por la mercantil Bargime Urbana S.L., ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante de fecha 13 de mayo de 2003, ha optado por retribuir en metálico al urbanizador, en virtud del acuerdo firmado entre la Sra. Guillén y Bargime Urbana, S.L. el 3 de marzo de 2003.

5.7.- Reintegro a los propietarios afectados de los costes que sufragen las Compañías suministradoras

En el caso de alcanzarse un convenio con la Compañía Suministradora de energía eléctrica en virtud del cual la misma asuma el 8% del Presupuesto de Media y Baja Tensión de esta Reparcelación, los propietarios afectados por la misma tendrán derecho a que se les reintegre las siguientes cantidades en función de sus cargas urbanísticas.

Presupuesto Media Tensión.....	4.320,91 euros
Presupuesto Baja Tensión.....	2.587,86 euros

TOTAL.....6.908,77 euros

8% s/ 6.908,77 euros.....552,70 euros

La cantidad que habría de reintegrarse a la mercantil Bargime Urbana, S.L. asciende a la suma de 358,61 euros, en función del 64,883244 % de sus cargas urbanísticas.

La cantidad que habría de reintegrarse a la mercantil BARAMA, S.A. asciende a la suma de 135,91 euros, en función del 24,591011 % de sus cargas urbanísticas.

La cantidad que habría de reintegrarse a la Sra. Ortolá Ivars, asciende a la suma de 43,49 euros en función del 7,869430 % de sus cargas urbanísticas.

La cantidad que habría de reintegrarse a la Sra. Isabel Guillén Marcos, asciende a la suma de 14,06 euros, en función del 2,543403 % de sus cargas urbanísticas.

La cantidad que habría de reintegrarse al Propietario de la Parcela Residual "A" ("PROMOCIONES ARFLORI, S.L."), asciende a la suma de 0,63 euros, en función del 0,112912 % de sus cargas urbanísticas.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **DIC. 2005**

.....
El Concejal/Secretario de la Junta de Gobierno Local

6. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS ADJUDICADAS

6.1. Reparto de U.D.A.S. y Edificabilidades adjudicadas.

Como consecuencia de la valoración de los derechos urbanísticos descritos, la edificabilidad correspondiente a cada parcela inicial sería resumidamente la contenida en el siguiente cuadro:

Finca Inicial n°.	Parcela Result. n°.	Sup. (m ² .s.)	U.D.A.S. Terc. Adjud.	U.D.A.S. Res. Adjud	TOTAL U.D.A.S. Adjud.	Edificabil. según Usos (m ² .t.)	Adjudicat°.
33	1						BARGIME URBANA, S.L.
35							BARGIME URBANA, S.L.
36							BARGIME URBANA, S.L.
39							BARGIME URBANA, S.L.
TOTAL PARCIAL BARGIME URBANA, S.L.	1	884,08	795,67	1.912,20	2.707,87	Res.1.912,20 Terc 884,08	BARGIME URBANA, S.L.
37	2	514,61	463,14	554,27	1.017,41	Res. 554,27 Terc 514,61	BARAMA, S.A.
34	3 (**)	----- 113,06 (**)	101,75	339,18	440,93	Res. 339,18 Terc 113,06	Isabel GUILLÉN MARCOS y Josefa ORTOLÁ IVARS (**)
38							
TOTAL		1.511,75	1.360,56	2.805,65	4.166,21	R.2.805,65 T.1.511,75	
CESIONES AL AYTO.	S.Viales:	1.329,81					
	S.Z. Verde:	618,01					
TOTALES		3.459,57					

(**) Finca Resultante en Proindiviso.

6.2. Descripción de las Parcelas adjudicadas en el Área Reparcelable mediante el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa

PARCELA ADJUDICADA Nº 1.

FINCA: Parcela señalada con el nº 1 en los planos nº 11 y nº 14 del presente Proyecto, titulado: "Fincas Resultantes". Engloba las Parcelas Resultantes de las Fincas Iniciales nº 33, nº 35, nº 36 y nº 39.

NATURALEZA: Urbana.

SUPERFICIE: **884,08 m².**

LÍMITES: NORTE: Con Calle Llinares ampliada y de nuevo trazado.
SUR: Con Finca Calle Roselló nº 21,
Con Finca Calle Roselló nº 23,
Con Finca Calle Roselló nº 25.
Con Finca Calle Roselló nº 27.
Con Finca Calle Roselló nº 29.
Con Finca Calle Roselló nº 31.
ESTE: Con Calle Gandhi de nuevo trazado, y Plaza de nuevo trazado.
OESTE: Con Parcela adjudicada nº 2.

FINCAS DE PROCEDENCIA:

Esta Parcela adjudicada es la agregación de la fincas resultantes de las Fincas iniciales nº 33, nº 35, nº 36 y nº 39, todas ellas propiedad de "BARGIME URBANA, S.L."

Esta agregación se produce por expreso deseo de la Propiedad.

Las Fincas de Procedencia son las Fincas Registrales nº 94.106, 85.871, nº 108.960 y 90.180 del Registro de la Propiedad Uno de Alicante.

CALIFICACIÓN, U.D.A.S. adjudicadas, y EDIFICABILIDAD:

Con arreglo al P.E.R.I. del Sector A.P.D./7, la parcela está incluida en la Ordenanza Z_{cm1}, con uso residencial en Plantas superiores y terciario-comercial, garaje-aparcamiento, talleres de reparación y producción artesanal en Planta Baja. Se admiten hasta 3 sótanos de aparcamiento.

Las U.D.A.S. adjudicadas a esta Parcela nº 1 quedan como sigue:

U.D.A.S. Residencial:

U.D.A.S. Terciario:

TOTAL U.D.A.S. adjudicadas: 2.707,87

795,67

2.707,87

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de
23 DIC. 2005
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

REFUNDIDO
de
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Las Edificabilidades de esta Parcela son como siguen:

Edificabilidad Residencial: $E_r = 1.912,20 \text{ m}^2\text{t.}$

Edificabilidad Terciario: $E_t = 884,08 \text{ m}^2\text{t.}$

CUOTA: **64,883244 %.**

CARGAS DE URBANIZACIÓN: **136.714,67 €.**

ADJUDICACIÓN: Se adjudica a la mercantil BARGIME URBANA, S.L. con un exceso de adjudicación de U.D.A.S. de 1,64, con un valor calculado de 2.460,00 euros según cuadro 5.7 de este proyecto.

- La parcela adjudicada nº 1 se encuentra afecta al pago de la carga de urbanización derivada de la cuenta de liquidación provisional prevista en el apartado 5.5 del presente Proyecto de Reparcelación, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, (art 72.1.C LRAU), por la cantidad de 136.714,67 euros, más la cantidad de 2.460,00 euros, valor éste último calculado correspondiente al exceso de adjudicación (U.D.A.S.) + 1,64 previsto en el cuadro 5.7., del presente Proyecto de Reparcelación que ostenta la parcela adjudicada nº 1, debiendo por tanto inscribirse en el Registro de la Propiedad, como carga real afecta a la parcela adjudicada nº 1, la cantidad de 139.174,67 euros.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de
..... 23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

PARCELA ADJUDICADA Nº 2.

FINCA: Parcela señalada con el nº 2 en el plano nº 11 y nº 15 del presente Proyecto, titulado: "Fincas Resultantes".

NATURALEZA: Urbana.

SUPERFICIE: **514,61 m².**

LÍMITES: NORTE: Con Calle Llinares ampliada y de nuevo trazado.
SUR: Con Finca Calle Roselló nº 19,
Con Finca Calle Roselló nº 21,
ESTE: Con Parcela Adjudicada nº 1
OESTE: Con Finca Calle Llinares nº 24.

FINCAS DE PROCEDENCIA:

Esta Parcela adjudicada es la resultante de la Finca Inicial nº 37 de la numeración original del P.E.R.I. del A.P.D. / 7.
La Finca de Procedencia es la Finca Registral nº 65.749 del Registro de la Propiedad Uno de Alicante.

CALIFICACIÓN, U.D.A.S. adjudicadas, y EDIFICABILIDAD:

Con arreglo al P.E.R.I. del Sector A.P.D./7, la parcela está incluida en la Ordenanza Z_{cm1}, con uso residencial en Plantas superiores y terciario-comercial, garaje-aparcamiento, talleres de reparación y producción artesanal en Planta Baja. Se admiten hasta 3 sótanos de aparcamiento.

Las U.D.A.S. adjudicadas a esta Parcela nº 2 quedan como sigue:

U.D.A.S. Residencial:	554,27
U.D.A.S. Terciario:	463,14
TOTAL U.D.A.S. adjudicadas:	1.017,41

Las Edificabilidades de esta Parcela son como siguen:
Edificabilidad Residencial: $E_r = 554,27 \text{ m}^2\text{t.}$
Edificabilidad Terciario: $E_t = 514,61 \text{ m}^2\text{t.}$

CUOTA: **24,591011 %.**
CARGAS DE URBANIZACIÓN: **51.815,41 euros**

ADJUDICACIÓN: Mediante reparcelación Forzosa se adjudicará a BARAMA, S.A. con un defecto de adjudicación de U.D.A.S. de 8,26, con un valor calculado de 12.390,00 euros según cuadro 5.7 de este Proyecto.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 3 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

REFUNDIDO
de
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La parcela adjudicada nº 2 se encuentra afecta al pago de la carga de urbanización derivada de la cuenta de liquidación provisional prevista en el apartado 5.5 del presente Proyecto de Reparcelación, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, (art 72.1.C LRAU), por la cantidad de 51.815,41 euros, menos la cantidad de 51.815,41 euros, valor éste último calculado correspondiente al defecto de adjudicación (U.D.A.S.) – 8,26 previsto en el cuadro 5.7., del presente Proyecto de Reparcelación que ostenta la parcela adjudicada nº 2, debiendo por tanto inscribirse en el Registro de la Propiedad, como carga real afecta a esta parcela adjudicada, la cantidad de 39.425,41 euros.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión del 23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo Pedro Romero Ponce

PARCELA ADJUDICADA Nº3.

FINCA: Parcela señalada con el nº 3 en el plano nº 11 y nº 16 del presente Proyecto, titulado : "Parcelas Resultantes".

NATURALEZA: Urbana.

SUPERFICIE: **113,06 m².**

LÍMITES: NORTE: Con Parcela Adjudicada nº 1
SUR: Con Calle Roselló.
ESTE: Con Calle Gandhi de nuevo trazado
OESTE: Con Finca Calle Roselló nº 31.

FINCAS DE PROCEDENCIA:

Esta Parcela adjudicada es la resultante de la Finca Inicial nº 38 y nº 34 de la numeración original del P.E.R.I. del A.P.D. / 7.
La Finca de Procedencia es la Finca Registral nº 26.432-general y 79,74 metros cuadrados de la finca registral 80.228 del Registro de la Propiedad Uno de Alicante.

CALIFICACIÓN, U.D.A.S. adjudicadas, y EDIFICABILIDAD:

Con arreglo al P.E.R.I. del Sector A.P.D./7, la parcela está incluida en la Ordenanza Z_{cm1}, con uso residencial en Plantas superiores y terciario-comercial, garaje-aparcamiento, talleres de reparación y producción artesanal en Planta Baja. Se admiten hasta 3 sótanos de aparcamiento.

Las U.D.A.S. adjudicadas a esta Parcela nº 3 quedan como sigue:

U.D.A.S. Residencial:	339,18
U.D.A.S. Terciario:	101,75
TOTAL U.D.A.S. adjudicadas:	440,93

Las Edificabilidades de esta Parcela son como siguen:

Edificabilidad Residencial: E r = 339,18 m²t.

Edificabilidad Terciario: E t = 113,06 m²t.

CUOTA: **Finca Inicial nº 38: 7,869430 %.**
Finca Inicial nº 34: 2,543403 %.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Finca Inicial nº 38: 16.581,58 €.

Finca Inicial nº 34: 5.359,17 €

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **3 DIC. 2005**

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

ADJUDICACIÓN: Se adjudica en proindiviso a D^a. JOSEFA ORTOLÁ IVARS, (Propietaria de la Finca Inicial nº 38), y a D^a. ISABEL GUILLÉN MARCOS, (Propietaria de la Finca Inicial nº 34), con un exceso de adjudicación respecto a la parcela inicial 34 de 6,98 U.D.A.S., con un valor calculado de 10.470 euros , y a la parcela inicial 38, un defecto de adjudicación de 0,36 U.D.A.S., con un valor calculado de 540 Euros, según cuadro 5.7 de este Proyecto.

* La parcela adjudicada nº 3 se encuentra afecta al pago de la carga de urbanización derivada de la cuenta de liquidación provisional prevista en el apartado 5.5 del presente Proyecto de Reparcelación, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, (art 72.1.C LRAU), por la cantidad de 16.581,58 euros + 5.359,17euros = 21.940,75 euros. Además, debe obrar igualmente inscrita en el Registro de la Propiedad como carga real afecta a la parcela resultante nº3, el defecto de adjudicación de 0,36 (U.D.A.S.) correspondiente a la parcela inicial nº 38, valorado en la cantidad de - 540,00 euros, según cuadro 5.7 del presente Proyecto de Reparcelación, más la cantidad de + 10.470,00 euros, correspondientes al exceso de adjudicación (+ 6,98 U.D.A.S.) de la parcela inicial nº 34, según cuadro 5.7 del presente Proyecto, debiendo por tanto inscribirse en el Registro de la Propiedad, como carga real afecta a la parcela adjudicada nº 3, la cantidad de 31.870,75 euros.

PARCELA RESIDUAL "A";

Ostenta una superficie de 3,54 metros cuadrados, (grafiada al plano nº 1, nº 2, nº 9a, nº 11 y nº 13). Tiene una cuota de reparto % en los costes de urbanización de 0,112912, valorado en 237,91 euros, según cuadro 5.8. del presente Proyecto de Reparcelación, no ostentando esta parcela residual derechos de aprovechamiento en el área reparcelable al haberlos ya consumido. Por tanto, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad como carga real afecta a la parcela residual "A", la cantidad de 237,90 euros.

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de 23 DIC. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

El Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Actuación VI del Sector APD/7 "Cerámica Los Ángeles" se presenta por:

EL EQUIPO REDACTOR:



Fdo. Jorge de María y Tapia Ruano
Arquitecto

Fdo. Jesús Lozano Molina
Ingeniero Téc. Industrial


M.^a Teresa González Wangüemert
Col.: 3.886
C/ Angelina Bendito, 16 - 1.º Oficina 9
Tel. 966 377 405 • Fax 966 377 406
03007 ALICANTE

Fdo. María Teresa González Wangüemert
Letrada

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **23 DIC. 2005**

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

EL URBANIZADOR:
BARGIME URBANA,S.L.:
Admor. Doña Francisca Giménez Gosálbez

Paquita Giménez

Alicante, Febrero de 2.006

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en sesión de **23 DIC. 2005**

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

[Firma]
Fdo. Pedro Romero Ponce