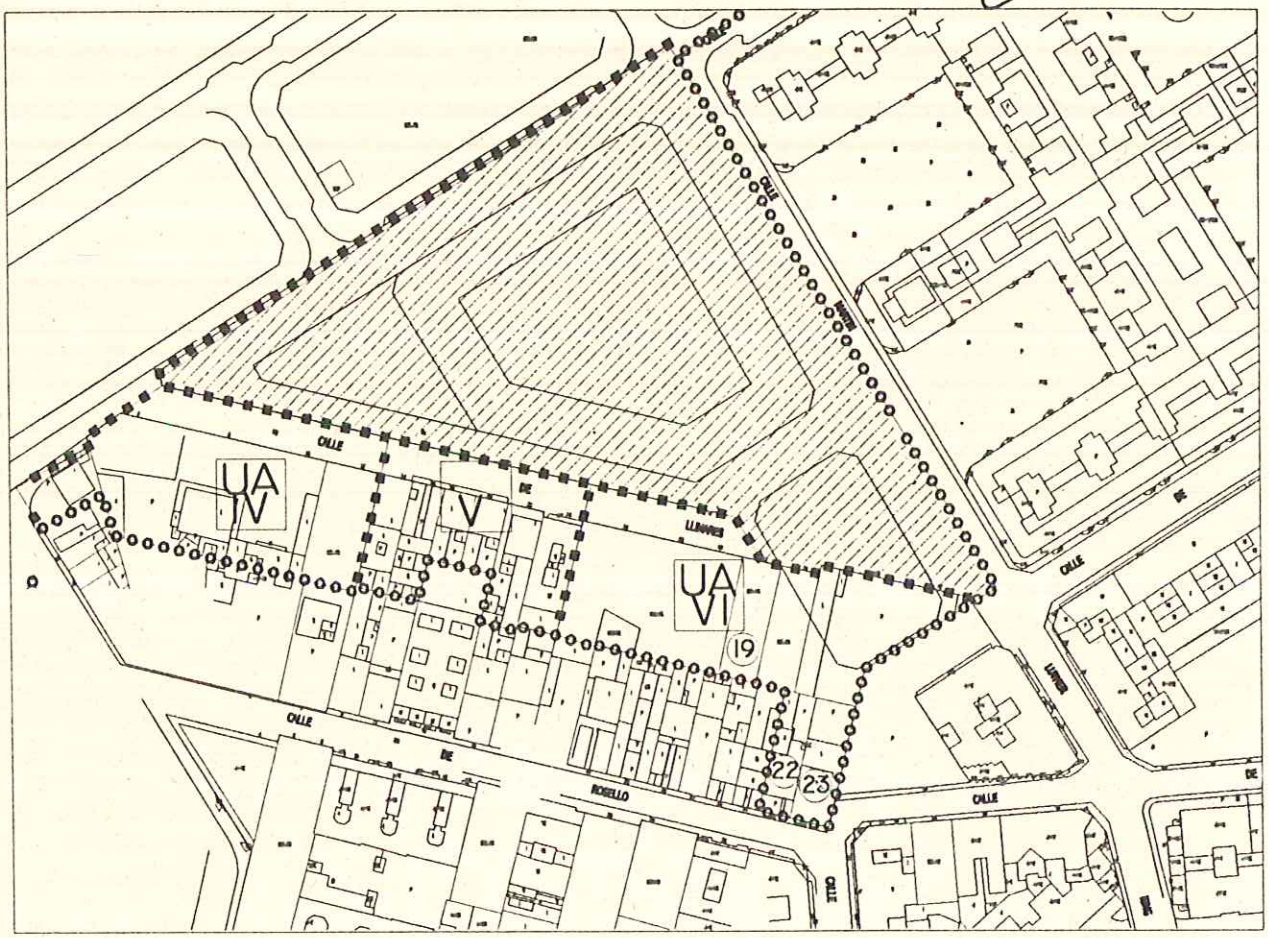
PROYECTO MODIFICADO
PRESENTADO EL 20.7.01.

Nº 039580
20/7/01



INMOBILIARIA URBIS, S.A.

PROYECTO DE REPARCELACION PARA EL DESARROLLO
DE ACTUACION INTEGRADA U.A. II (APD/7) CERAMICA LOS ANGELES

MEMORIA

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD
DE ACTUACIÓN II, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " INMOBILIARIA URBIS S.A."

Alicante, Enero de 2001

INDICE

I.MEMORIA

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. ESPACIO LIBRE INTERIOR, SUBSUELO ESPACIO LIBRE INTERIOR
V. DESCRIPCION DE FINCAS INICIALES.
VI. DESCRIPICION DE FINCAS RESULTANTES.
VII. VALORACIONES DE INMUEBLES.

III. PLANOS

PLANO-1 DE 8.-	Situación.
PLANO-2 DE 8.-	Fincas Iniciales.
PLANO-3 DE 8.-	Unidad de Actuación II según PERI del sector APD/7.
PLANO-4 DE 8.-	Zonificación según PERI del sector APD/7.
PLANO-5 DE 8.-	Usos pormenorizados según PERI del sector APD/7.
PLANO-6 DE 8.-	Parcelas resultantes.
PLANO-7 DE 8.-	Parcelas resultantes, cotas.
PLANO-8 DE 8.-	Superpuestas Iniciales-Resultantes.
PLANO-1 DE 3.-	Diseño patio interior.
PLANO-2 DE 3.-	Banda de subsuelo objeto de reparcelación.
PLANO-3 DE 3.-	Fincas resultantes de subsuelo, adheridas a fincas resultantes.

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 la Unidad de Actuación II, 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 "INMOBILIARIA 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.

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.*

2.- UNIDAD REPARCELABLE.

2.1. DESCRIPCIÓN.

El ámbito de la Actuación Integrada que constituye la Unidad Reparcelable posee forma sensiblemente parecida a un triangulo, situada entre las calles Llinares y las prolongaciones de Olof Palme y de Martin Luther King.

La totalidad de la superficie del área de actuación, es de 12.994 m2.

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:

USOS		CLAVE	SUP.NETA SUELO (m2.)	SUPERF. CONSTR. (m2.)	COEFI. EDIFIC. m2ut/m2s
Residencial	Manzana Cerrada	Zb	5.616	12.760	0,98
TOTAL RESIDENCIAL			5.616	12.760	0,43
Comercial	Manzana Cerrada	Zb	5.616	3.190	
TOTAL COMERCIAL			5.616	3.190	
TOTAL AREAS CON APROVECHAMIENTO			5.616	15.950	1,23
	ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES	EL/PJ	1.793		
	RED VIARIA	T/V	5.585		
TOTAL CESIONES			7.378		
TOTAL GENERAL			12.994	15.950	1,23

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 "Regimen 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 Inferior del Sector APD/7 "Cerámica los Angeles".

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

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.

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.

Articulo 6º.- Parcelaciones.

La modificación de las fincas adjudicadas mediante los preceptivos proyectos de compensación o reparcelación requerirá la concesión de l 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, energia 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.

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

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 e "anejo" del Plan General Municipal de Ordenación es el residencial, admi tiéndose también el terciario, así como los complementarios de ellos.

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

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

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.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Cada una de las nueve manzanas incluidas en esta zona Z_a 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 minima 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.

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. 014508.01 ← 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.

ORDENANZA MODIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/7 "CERÁMICA LOS ANGELES".
"IX. Altura máxima y mínima de las construcciones:
(....)
Se permite la construcción de tres (3) sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

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

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.

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.

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.

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).

Modif. 014508.01 ← 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.

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.

2.2.3. Aprovechamiento Urbanístico

Conforme a las condiciones de edificación reseñadas, puede obtenerse el aprovechamiento total de la misma. En esta Unidad de Actuación sólo abarca una manzana susceptible de aprovechamiento

APROVECHAMIENTO MÁXIMO RESIDENCIAL: 12.760 m2.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO COMERCIAL: 3.190 m2.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO TOTAL: 15.950 m2.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Existen en la Unidad un total de 8 unidades catastrales, correspondientes a otras tantas propiedades registrales.

FINCA Nª	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO
1	94991201 YH1499A 00010X	Inmobiliaria Urbis S.A.
2	94991211 YHG098 0001BU	Inmobiliaria Urbis S.A
3	94991205 YH1499A 0001XX	Inmobiliaria Urbis S.A
4	94991206 YH1499A 0001IX	Francisco Lopez Garcia.
5	94991207 YH1499A 0001JX	Francisco Cases Seva
6	94991210 YH1499A 0001JK	Francisco Lopez Garcia.
7	94991209 YH1499A 0001SK	Francisco Lopez Garcia.
8	94991208 YH1499A 0001EX	Francisco Lopez Garcia.

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 V.

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 del 5 de Febrero de 2001.

Una vez aprobado el Programa, (de modo que las actuaciones del expediente se atienden con este último) se produjo una compra-venta a sus anteriores propietarios Sres. Cases Narváez, mediante escritura otorgada el 21 de diciembre de 2000 a favor de D. Jose Antonio Peral Ayala , de la Finca. Inicial nº 5.

Una vez aprobado el Programa, (de modo que las actuaciones del expediente se atienden con este último) se produjo una transmisión por herencia del anterior titular D. Francisco Lopez Garcia fallecido el día 2 de agosto de 2000 a favor de Dña Josefina Roselló Carratala, de las fincas iniciales 4, 6, 7 y 8.

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 Martín Luther King y calle Llinares dispones de servicios urbanos, si bien hay que rehacerla y volver a instalar todas las infraestructuras de servicio.

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:

- Edificio situado en la calle Martín Luther King ubicado en la finca inicial nº 2, actualmente sin actividad, propiedad de Inmobiliaria Urbis S.A.
- Edificio situado en la calle Martín Luther King ubicado en la finca inicial nº 4, identificada como vivienda

unifamiliar aislada actualmente arrendada pero sin estar ocupada, propiedad de Francisco Lopez Garcia.

- Edificio situado en la calle Martín Luther King ubicado en la finca inicial nº 5, identificada como fabrica, actualmente sin actividad, propiedad de Francisco Cases Sevas.
- Edificio situado en la calle Martín Luther King ubicado en la finca inicial nº 7, identificada como vivienda unifamiliar pareada, actualmente arrendada, propiedad de Francisco Cases Sevas.

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 VII Valoraciones de inmuebles.

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 y si bien la Ley L.A.R.U. en el artículo 67.2 dice que los gastos que estos ocasionen serán soportados por los propietarios.

Las cuantía de la indemnización por extinción de arrendamientos se calcularán de acuerdo con el Artículo 44 de la

Ley de Expropiación Forzosa 16/12/1954, los artículos 66 y 73 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994.

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, que resulta ser de *12.593 pts/m2*. Bruto.

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

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 VI.

La distribución global de fincas adjudicadas, y su relación con las fincas iniciales se representan, respectivamente, en el Plano 4.

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:

- 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 VII, 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.

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.

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.

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 LA UNIDAD
DE ACTUACIÓN II, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " INMOBILIARIA URBIS S.A."

Alicante, Enero de 2001

A.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS, SUPERFICIES Y DATOS REGISTRALES

FINCA	DATOS REGISTRALES					PROPIETARIO DIRECCIÓN	SUPERFICIE (M2)
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCR.		
1	67.583	2.624	1696	56	4ª	Inmobiliaria Urbis S.A. Calle General Pardiñas 73 28006 Madrid	7.295,00
2	7551	2.804	1.876	142	3ª	Inmobiliaria Urbis S.A. Calle General Pardiñas 73 28006 Madrid	140,00
3	98.520	2.982	2054	157	5ª	Inmobiliaria Urbis S.A. Calle General Pardiñas 73 28006 Madrid	226,62
4	56.033	3.191	904	169	1ª	Francisco Lopez Garcia. Calle Alcalde Alfonso de Rojas 2 Alicante.	1.113,00
5	26.926	384	571	208	4ª	Francisco Cases Sevas. Rambla Mendez Núñez nº 18 Alicante.	937,60
6 7 8	56.031	3.191	904	165	1ª	Francisco Lopez Garcia. Calle Alcalde Alfonso de Rojas 2 Alicante.	1.458,28
9	s/reg.	s/reg.	s/reg.	s/reg.	s/reg.	Viario existente	1.823,50
TOTALES UNIDAD							12.994,00

Estos propietarios son de acuerdo con el Programa y con las Certificaciones Literales de Dominio del 5 de Febrero de 2001.

Una vez aprobado el Programa, (de modo que las actuaciones del expediente se atienden con este último) se produjo una compra-venta a sus anteriores propietarios Sres. Cases Narváez, mediante escritura otorgada el 21 de diciembre de 2000 a favor de D. Jose Antonio Peral Ayala , de la finca inicial nº 5.

Una vez aprobado el Programa, (de modo que las actuaciones del expediente se atienden con este último) se produjo

una transmisión por herencia del anterior titular D. Francisco Lopez Garcia fallecido el día 2 de agosto de 2000 a favor de Dña Josefina Roselló Carratala, de las fincas iniciales 4, 6, 7 y8.

RESUMEN DE PROPIETARIOS, Y SUPERFICIES

FINCAS	PROPIETARIOS	SUPERFICIE (m2)
1,2,3	Inmobiliaria Urbis S.A	7.661,62
4,6,7,8	Francisco Lopez Garcia	2.571,28
5	Francisco Cases Seva	937,60
9	Viario existente	1.823,50
TOTAL UNIDAD		12.994,00

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 LA UNIDAD
DE ACTUACIÓN II, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " INMOBILIARIA URBIS S.A."

Alicante, Enero de 2001

A - RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

CAP. 01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	10.618.796.- PTS.
CAP. 02	DEMOLICIONES ..	1.935.372.- PTS
CAP. 03	RED DE SANEMIENTO.....	6.936.706.- PTS
CAP. 02	RED ABASTECIMIENTO AGUA ..	6.888.324.- PTS.
CAP. 04	RED M.T., B.T. Y C.T.....	8.214.054.- PTS.
CAP. 05	ALUMBRADO PÚBLICO	6.694.854.- PTS.
CAP. 06	RED TELEFONÍA	2.777.258.- PTS.
CAP. 07	PAVIMENTACIÓN	28.562.975.- PTS.
CAP. 08	JARDINERÍA Y MOBILIARIO	2.874.027.- PTS.
CAP. 09	ZONA VERDE	5.602.426.- PTS.
CAP. 10	VARIOS	967.197.- PTS.
CAP. 11	SEGURIDAD Y SALUD	2.206.926.- PTS.
CAP. 12	CONTROL DE CALIDAD	725.764.- PTS.
	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL .	**85.254.682.- PTS.**
	GASTOS GENERALES 13´00%	11.083.109.- PTS.
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6´00 %	5.115.281.- PTS.
		101.453.072.- PTS.
	IMPUESTO DEL VALOR AÑADIDO 16,00 %	16.232.492.- PTS.
	PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA ...	**117.685.564.- PTS.**

B - DATOS GENERALES DE LA UNIDAD. VALORACIONES

SECTOR:		APD/7
POLÍGONO:		UNIDAD DE ACTUACI,ON II
SUP. BRUTA:		12.994 m2.
SUP. BRUTA EXCLUIDO VIARIO EXISTENTE		11.170,50 m2.
VIARIO:		5.585 m2.
SUELO PRIVADO		5.616 M2.
SUELO EDIFICABLE:		3.190 m2.
EDIFIC. TOTAL:		15.950 m2.
APROVECH. TIPO:		1,2275 m2/m2.
PROGRAMA DESARROLLO DE ACTUACIÓN INTEGRADA		2.023.094 ptas.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA		2.017.215 ptas.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		3.890.505 ptas.
OBRAS DE URBANIZACIÓN		106.792.033 ptas.
COORDINACIÓN DEL PROGRAMA		15.936.228 ptas.
INDEMNIZACIONES		6.341.300 ptas.
G. FINANCIEROS:		6 862.581 ptas.
COSTES URBANIZ:		143.862.956 ptas.
IMPUESTO VALOR AÑADIDO 16,00 %		20.905 452 ptas.
REP. URBANIZACIÓN/M2 SUELO EDIFICABLE:		45.098 ptas/m2 suelo.
REP./M2 TECHO		9.020 pts/m2 techo
VALOR VENTA ESTIMADO M2 TECHO: (A)		128.523 ptas/m2 techo
REP. SUELO SOBRE TECHO: (B)		19.278,40 ptas/m2 techo
VALOR M2 SUELO BRUTO:		12.593 ptas/m2.
VALOR M2 SUELO BRUTO URBANIZADO		23.664 ptas/m2.
VALOR M2. SUELO PRIVATIVO URBANIZADO		54.753 ptas./m2
VALOR M2. SUELO EDIFICABLE URBANIZADO		96.392 ptas./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.)
Zb	5.616	3.190	12.760	3.190	0,98	0,25
TOTALES UNIDAD	5.616	3.190	12.760	3.190	0,98	0,25

VALOR ESTIMADO M2 TECHO = 128.523 PTS/m2t. (precio máximode m2. construidode venta de VPO incluido parte proporcional de garaje y trastero)

REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE M2. TECHO: 128.523 X 0,15 = 19.278,40 PTS./m2t. (15% precio venta VPO)

COSTE TOTAL SUELO URBANIZADO: 19.278,40 PTS/m2t.X 15.950 m2t. = 307.490.480PTS.

VALOR M2. DE SUELO BRUTO SIN URBANIZAR: (307.490.480 PTS. – 143.862.956 PTS.)/12.994 m2. = 12.593 PTS/m2.

(coste suelo urbanizado – coste de urbanización, dividido por superficie bruta).

VALOR M2. SUELO BRUTO URBANIZADO: 307.490.480 PTS./ 12.994 m2. = 23.664 PTS./m2.

VALOR M2. SUELO PRIVATIVO URBANIZADO: 307.490.480 PTS./m2. / 5.616 m2. = 54.753 PTS./m2.

VALOR M2. SUELO EDIFICABLE URBANIZADO: 307.490.480 PTS./m2. / 3.190 m2. = 96.392 PTS./m2.

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

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD
DE ACTUACIÓN II, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " INMOBILIARIA URBIS S.A."

Alicante, Enero de 2001

CUADRO RESUMEN DE DERECHOS INICIALES

PARCELA	SUPERFICIE INICIAL	SUPERFICIE INICIAL SUJETA A APROVECHA	APORTACION DE SUELO	APORTACIÓN DE SUELO SUJETO A APROVECHA.	DERECHOS	VALOR DE APORT. SUELO	VALOR DE APORTACION URBANIZACION (PTAS)	DERECHOS TOTALES (PTAS)	DERECHOS TOTALES (%)	DERECHOS TOTALES SUELO EDIFICABLE.
					SUELO EDIFICA.	(PTAS)				
1,2,3	7.661,62	7.661,62	58,9628 %	68,5880 %	2.187,96	96.482.781	98.672.724	195.155.505	68,5880%	2.187,96
4,6,7,8	2.571,28	2.571,28	19,7882 %	23,0185 %	734,29	32.380.129	33.115.095	65.495.224	23,0185%	734,29
5	937,60	937,50	7,2156 %	8,3935 %	267,75	11.807.197	12.075.137	23.882.334	8,3935 %	267,75
9	1.823,50	-	14,0334							
	12.994,00	11.170,50	100,000%	100,000 %	3.190	140.670.107	143.862.956	284.533.063	100,0000%	3.190

CUADRO ADJUDICACIÓN

PARCELA	DERECHOS SUELO	ADJUDICACIÓN							DIFERENCIAS DE ADJUDICACION	
		PARCELA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD				% S/Unidad	SUELO EDIFICABLE (M2.)	(ptas)
				TOTALES (m2)	RESIDENCIA	COMERCIAL	Nº VIVIENDAS			
1,2,3	2.187,96	1	2.187,43	10.937,15	8.749,72	2.187,43	72	68,5715	- 0,53	- 51.088,00
4,6,7,8	734,29	2	729,14	3.645,71-	2.916,57	729,14	24	22,8571	- 5,15	- 496.419,00
5	267,75	3	273,43	1.367,14	1.093,71	273,43	9	8,5714	+ 5,68	+ 547.507,00
9	0	-	-	-						
	3.190,00		3.190,00	15.950,00	12.760,00	3.190,00	105	100	0,00	0,00
			*	*	*					

CUADRO RESUMEN DE ADJUDICACIONES

Propietario	Parcela inicial	Parcela adjudicada	Superficie total (m2)	% sobre la unidad
INMOBILIARIA URBIS S.A.	1,2,3	1	2.187,43	68,5715
FRANCISCO LOPEZ GARCIA	4,6,7,8	2	729,14	22,8571
FRANCISCO CASES SEVAS	51	3	273,43	8,5714

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROPIETARIO	ADJUDICACION			DIFERENCIAS DE ADJUDICACION (ptas)	CUOTA DE URBANIZACION (ptas)	INDEMNIZACIÓN	SALDO FINAL (ptas)
	PARCELA	Coeft.de Propiedad	% s/Unidad				
URBIS S.A..	1	100	68,5715	- 51.088,00	98.672.724	0	104.962.936
FRANCISCO LOPEZ GARCIA	2	100	22,8571	- 496.419,00	33.115.095	2.939.300	29.679.376
FRANCISCO CASES SEVA	3	100	8,5714	+ 547.507,00	12.075.137	3.402.000	9.220.644
TOTALES			100,00%	0	143.862.956	6.341300	143.862.956

ANEXO IV: ESPACIO LIBRE INTERIOR SUBSUELO ESPACIO LIBRE INTERIOR

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD
DE ACTUACIÓN II, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " INMOBILIARIA URBIS S.A."

Alicante, Enero de 2001

ESPACIO LIBRE INTERIOR

Las Ordenanzas del P.E.R.I. del APD/7 " Cerámica de los Angeles en su Titulo III *"Normas de Edificación de las zonas edificables con destino privado", Artículo 10º "Normas particulares de la Zona Zb", Apartado V "Dimensiones mínimas de Parcelación" dice:*

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

No obstante lo anterior, siempre que, bien a través del proyecto de compensación o de reparcelación, o simultáneamente con la parcelación se constituyese 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 tuvieran una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m2.), y los linderos laterales fueren perpendiculares a la alineación exterior.

Por lo que se ha constituido una comunidad de propietarios sobre el área central que garantiza un uso común de la misma, de tal modo que la posibilidad de utilizarla, el deber de conservarla, sea proporcional a las superficies de las parcelas resultantes y en el futuro por consiguiente las viviendas y locales que se edifiquen sobre ellas, que participarán con una cuota proporcional a sus respectivas superficies. Se normalizarán estas relaciones entre los actuales y futuros propietarios con los Estatutos de la Comunidad que se acompañarán.

Los actuales propietarios de las fincas resultantes sobre las que en un futuro se construirán las viviendas y locales participan según el cuadro siguiente:

PROPIETARIOS	PARCELAS ADJUDICADAS	% SOBRE UNIDAD
INMOBILIARIA URBIS S.A.	1	68,5715
FRANCISCO LOPEZ GARCIA	2	22,8571
FRANCISCO CASES SEVAS	3	8,5714

Se acompaña en este Anexo los estatutos de la comunidad.

Se define el diseño del área central, tal y como debe construirse, adjuntando en este Anexo un avance económico de la construcción de la misma y un plano definiéndola.

Con el diseño de la plaza se define una banda perimetral que podrá ser utilizada en su subsuelo.

SUBSUELO ESPACIO LIBRE INTERIOR

Con el diseño del área central se ha definido una banda de subsuelo perimetral interior a la edificación que se ha repartido entre los propietarios de las fincas resultantes proporcionalmente a sus superficie y que forman parte de las mismas como se describe en el Anexo VI "Fincas Resultantes".

La superficie del subsuelo del espacio interior o área central que ha sido adjudicada es de: 1.194,97 m2.

PROPIETARIOS	PARCELAS ADJUDICADAS	% SOBRE UNIDAD	SUPERFICIE (m2.)
INMOBILIARIA URBIS S.A.	1	68,5715	819,41
FRANCISCO LOPEZ GARCIA	2	22,8571	273,14
FRANCISCO CASES SEVAS	3	8,5714	102,42

PRESUPUESTO PATIO INTERIOR

El presupuesto de las obras a realizar, según el diseño del patio interior es el siguiente:

RESUMEN PRESUPUESTO	
Partidas Generales:	
Movimiento de tierras	1.250.000.- pts.
Estructura	3.000.000.- pts.
Albañilería	3.000.000 .- pts.
Mobiliario urbano	2.000.000.- pts.
Partidas por Zonas	
Zona ajardinada	4.513.250.- pts.
Zona pavimentada	15.013.520.- pts.
Área juegos infantiles	600.000.- pts.
Piscina	4.500.000.- pts.
	33.876.040 .- pts.
Beneficio Industrial (6 %)	2.032.562.- pts.
Gastos Generales (13 %)	4.403.885.- pts.
	40.312.487.- pts.
I.V.A. (16 %)	6.449.998.- pts.
	46.762.485.- pts.

El Presupuesto Total asciende a CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTAS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y CINCO PESETAS.

El Presupuesto Total sin I.V.A. asciende a CUARENTA MILLONES TRESCIENTAS DOCE MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y SIETE PESETAS.

Este coste de urbanización se repartirá entre los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes, proporcionalmente a su superficie.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN DEL PATIO INTERIOR

PARCELAS RESULTANTES	PROPIETARIOS	SUPERFICIE PARCELA (M2.)	PORCENTAJE SOBRE UNIDAD (%)	CARGAS SIN I.V.A. (PTS.)
1	INMOBILIARIA URBIS S.A.	2.187,43	68,5715	27.642.877.-
2	FRANCISCO LOPEZ GARCIA	729,14	22,8571	9.214.265.-
3	FRANCISCO CASES SEVAS	273,43	8,5714	3.455.345.-
		3.190,00	100,00	40.312.487

ANEXO V: DESCRIPCIÓN FINCAS INICIALES

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD
DE ACTUACIÓN II, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " INMOBILIARIA URBIS S.A."

Alicante, Enero de 2001

FINCA INICIAL Nº 1

PROPIETARIO: Inmobiliaria Urbis S.A., domiciliada en Madrid, Calle del General Pardiñas nº 73, con C.I.F. A-28040020.

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno situada en la Partida de los Angeles,término municipal de Alicante,de superficie de seis mil ciento veinticuatro metros y ochenta decímetros cuadrados, según el Reggistro.Linda: Norte y Oeste,con parcela segregada de la general de la cúal es resto la que se describe,incluida en la Unidad de Actuación Número uno del P.E.R.I. del sector APD/7 "Céramica Los Angeles";Sur,calle Llinares,y Este,finca de D.Francisco Ramón Borja Sempere.En la actualidad tiene la superficie de siete mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados según medición reciente debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Es el resto de la registral 67.583 después de dos segregaciones: La primera de 24.903 metros cuadrados que pasó a formar la finca 90.246 al folio 77 del libro 1685 de la sección 1ª;y la segunda de 250,70 metros cuadrados que ha pasado a formar finca independiente bajo l número 90.629 al folio 77 del libro 1685 de la sección 1ª,y la segunda de 250,70 metros cuadrados que ha pasado a formar finca independiente bajo el número 90.629 al folio 70 del libro 1705 de la sección 1ª al estar afectada por el Proyecto de Expropiación de la Gran Vía tramo Avenida de Novelda/Maetro Alonso/Benisaudet.

TÍTULO: Escritura de compraventa de 18 de Marzo de 1.999 ante el Notario de Alicante,D.Francisco Peral Ribelles,con nº 534 de protocolo.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante.

TOMO:	2.624
LIBRO:	1.696
FOLIO:	56
FINCA:	67.583
INSCRIPCIÓN:	4ª
CARGAS:	Se desconocen.

FINCA INICIAL Nº 2

PROPIETARIO: Inmobiliaria Urbis S.A., domiciliada en Madrid, Calle del General Pardiñas nº 73, con C.I.F. A-28040020.

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno solar, en partida de los Angeles, término de Alicante. Mide 140 metros cuadrados. Sus lados Este y Oeste, iguales, miden treinta y cuatro metros y su lado Sur,8.50 metros. Linda por Sur, con resto de la finca que procede de D. Francisco López García; por el Este, Prolongación de la calle del General Pintos y Dña. Vicenta Ramos Roselló; por el Oeste, Cerámica de Los Angeles y al Norte, el vértice del ángulo formado por los lados Este y Oeste.

TÍTULO: Escritura de compraventa de 16 de Abril de 1.999 ante el Notario de Alicante, D. Francisco Peral Ribelles, con nº 757 de protocolo.

INSCRIPCIÓN: Inscripción :En el Registro de la Propiedad nº1 de Alicante.

TOMO: 2.804

LIBRO: 1.876

FOLIO: 142

FINCA: 7.551

INSCRIPCIÓN: 3ª

CARGAS: Se desconocen.

FINCA INICIAL Nº 3

PROPIETARIO: Inmobiliaria Urbis S.A., domiciliada en Madrid, Calle del General Pardiñas nº 73, con C.I.F. A-28040020.

DESCRIPCIÓN: Terreno inculto anejo a la finca anterior en la Partida de los Angeles ,término de Alicante, mide según el título anterior doscientos dieciséis metros cuadrados, pero de reciente medición resultan ser doscientos veintiséis metros y sesenta y dos decímetros cuadrados; dentro de tal finca existió un horno de cal hoy desaparecido. Linda por el Norte con la finca anterior; y por los demás vientos con finca de Vicente Ramos, hoy por el Sur, con calle de San Román, por el Oeste y Norte, Cerámica de los Angeles, y por el Este, Francisca López García. El derecho de entrada de que disfrutaba ha desaparecido, al lindar con calle.

TITULO: .-Escritura de compraventa de 20 de Julio de 2000, ante el Notario de alicante Dña. Ligia María Portoles Reparaz, con número de protocolo 1.262.

INSCRIPCIÓN:	En el Registro de la Propiedad nº 5 de Alicante
TOMO:	2.982
LIBRO:	2.054
FOLIO:	157
FINCA:	98.520 antes 24.224
INSCRIPCIÓN:	5ª
CARGAS:	Se desconocen.

FINCA INICIAL Nº 4

PROPIETARIO: .-Sr. D. Francisco Lopez García, con D.N.I. nº 21.167.936; casado con Dña. Josefina Roselló Carratala, (gananciales), vecinos de Alicante, Calle Alcalde Alfonso de Rojas nº 2.

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno de forma irregular, situada en partida de los Angeles, término de Alicante. Ocupa la superficie, según Registro, de ciento ochenta y siete metros cuadrados, si bien exactamente medida resultan ser mil ciento trece metros cuadrados. Linda: Este, que se toma como frente, en línea de treinta y cuatro metros ,con prolongación en la calle del General Pinto en proyecto; Derecho entrando, Norte, en línea de veinticinco metros y veinte centímetros, con terrenos de Dña. Josefa García y de la "Cerámica Los Angeles";Izquierda ,Sur, en línea de cuarenta y ocho metros y sesenta centímetros, con terrenos de D. Francisco Cases; y Fondo, Oeste, en línea quebrada formada por tres segmentos, el primero, de veinticuatro metros y cincuenta centímetros, discurre en dirección Norte a Sur, el segundo arrancando del anterior, con el que forma ángulo recto, se dirige al Oeste y mide diecisiete metros, y el tercero, de catorce metros y veinte centímetros, arrancan del anterior y forman ángulo obtuso, cierra el perímetro, lindando los dos primeros segmentos con tierras de D. Juan Pastor, y el último con terrenos de la Cerámica los Angeles. En el interior de esta finca existe una casa de planta baja en estado semirruinoso.

TÍTULO:

INSCRIPCIÓN: el Registro de la Propiedad nº1 de Alicante.

TOMO: 3.191

LIBRO: 904

SECCIÓN: 1ª

FOLIO: 169

FINCA: 56.033

INSCRIPCIÓN: 1ª

CARGAS: Se desconocen.

FINCA INICIAL Nº 5

PROPIETARIO: Sr. D. Francisco Cases Seva, casado con Dña. Francisca Narvaez Cantalejos, (gananciales), domiciliados en Alicante, Rambla Mendez Núñez nº 18.

DESCRIPCIÓN: Terreno en la partida de Los Angeles, de este término que mide novecientos treinta y siete metros y sesenta decímetros cuadrados, según reciente medición novecientos treinta y cinco metros y treinta y siete decímetros cuadrados, que linda por Norte con las dos fincas antes descritas por el Este con tierras de Vicente Ramos y por el Sur y Oeste tierras de la Cerámica, de los Angeles, siendo sus actuales linderos por el Norte en línea de cuarenta y nueve metros, por el Este en línea de diez y siete metros y medio, con prolongación de la calle General Pinto. Por el Oeste en dos líneas rectas la primera de trece metros y la segunda de nueve metros cincuenta centímetros en la Cerámica los Angeles y el Sr. Llinares respectivamente y por el Sur en una línea quebrada compuesta de cuatro rectas, la primera comenzando por el extremo Oeste de trece metros la segunda de diez metros en dirección Nordeste, la tercera de diez metros en dirección Sudeste formando con la anterior ángulo sensiblemente recto y la cuarta en dirección Este de veintidós metros y veinticinco centímetros que cierra el perímetro en ángulo recto con el lindero Este en su extremo, Sur, lindando tal límite Sur de esta parcela, con fincas de Francisco López García.

TITULO: Les pertenece por compra realizada a D. Francisco López García, en escritura de compraventa otorgada el 14 de Noviembre de 1.958,ante Notario de Alicante, D. Salvador Montesinos Bonet, con el 2572 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN:	En el Registro de la Propiedad nº1 de Alicante.
TOMO:	884
LIBRO:	571
FOLIO:	208
FINCA:	28.926
INSCRIPCIÓN:	4ª
CARGAS:	Se desconocen.

FINCA INICIAL Nº 6, Nº 7 Y Nº 8

PROPIETARIO: .-Sr. D. Francisco Lopez García, con D.N.I. nº 21.167.936; casado con Dña. Josefina Roselló Carratala, (gananciales), vecinos de Alicante, Calle Alcalde Alfonso de Rojas nº 2.

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno solar, situado en la partida de Los Angeles, del término de Alicante. Su figura es triangular. Ocupa la superficie de mil cuatrocientos cincuenta y ocho metros y veintiocho decímetros cuadrados. Linda: Norte, con finca de D. Francisco Cases; Este, que se toma como frente, con prolongación de la calle del General Pinto, en proyecto; Sur, con la calle de Linares ,en proyecto; Oeste, termina en punta.

TÍTULO: Titulo.-Escritura de agrupaciones ante el Notario de Alicante,D. Pedro -Jesús de Azarza,en 18 de Diciembre de 1.974,con nº 3.555 de protocolo.

INSCRIPCIÓN:	En el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante.
TOMO:	3.191
LIBRO:	904
FOLIO:	165
FINCA:	56.031
INSCRIPCIÓN:	1ª
CARGAS:	Se desconocen.

ANEXO VI: DESCRIPCIÓN FINCAS RESULTANTES

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD
DE ACTUACIÓN II, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " INMOBILIARIA URBIS S.A."

Alicante, Enero de 2001

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.

De estas fincas resultantes y en concreto de la Finca nº 7, al amparo de las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" en su Titulo III " Normas de Edificación de las zonas edificables con destino privado", artículo 10º "Normas particulares de la zona Zb", del diseño realizado sobre esta finca en el presente Proyecto de Reparcelación, incorpora en su subsuelo una franja de 7 de anchura en toda la colindancia interior de la finca compuesta por las Fincas Resultantes 1, 2 y 3, en previsión de facilitar la construcción de esta parte de subsuelo y que se adjudica a los propietarios de las Fincas Resultantes 1, 2 y 3 en base a los porcentajes siguientes:

PROPIETARIOS	PARCELAS ADJUDICADAS	% SOBRE UNIDAD
INMOBILIARIA URBIS S.A.	1	68,5715
FRANCISCO LOPEZ GARCIA	2	22,8571
FRANCISCO CASES SEVAS	3	8,5714

FINCA RESULTANTE Nº 1

PROPIETARIO: Inmobiliaria Urbis S.A., domiciliada en Madrid, Calle del General Pardiñas nº 73, con C.I.F. A-28040020.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el término municipal de Alicante. Pertenece a un anillo de 3.190 m2, formado por las Fincas Resultantes nº 1, nº 2 y nº 3. En el centro del mencionado anillo se encuentra la Finca Resultante nº 7.Exteriormente el repetido anillo linda por el Noroeste con la calle Olof Palme, Noreste con la calle Martin Luther King, sureste con calle Nueva, que une la calle Llinares con la calle Martin Luther King, y a continuación con la Finca Resultante nº 5, y suroeste con la Finca Resultante nº 4 y con la calleLlinares.

La Parcela, de forma poligonal irregular alargada, ocupa la mayor parte del anillo, con una superficie de 2.187,43 m2. Linda en cuanto a su fachada exterior: al Noroeste con la calle Olof Palme, al Noreste con la calle Martin Luther King, al Sureste con calle Nueva que une la calle Llinares con la calle Martin Luther King y al Sur con calle Llinares. Linda en cuanto en sus fachadas al interior con la Finca Resultante nº 7. Linda en cuanto a sus medianeras al Noreste con Finca Resultante nº 2 y al Sureste con Finca Resultante nº 3.

Si bien, en cuanto a su subsuelo la superficie, queda aumentada en 819,41 m2 por extenderse en una franja de 7 m. paralela a la alineación interior del edificio bajo cota + 0,00.

Sobre la Finca Resultante nº 7, destinada a espacio libre privado, común a todos los propietarios, el propietario de la presente finca posee un porcentaje de participación del 68,5715 %.

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Actuación II, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los

Angeles" y a traves de expediente reparcelatorio, como titular de las Fincas Iniciales 1, 2 y 3 (Registrales 67.583, 7.551 y 98.520).

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago de 104.962.936 pts. , como cuota provisional de urbanización y compensación por diferencias de adjudicación.

FINCA RESULTANTE Nº 2

PROPIETARIO: .-Sr. D. Francisco Lopez García, con D.N.I. nº 21.167.936; casado con Dña. Josefina Roselló Carratala, (gananciales), vecinos de Alicante, Calle Alcalde Alfonso de Rojas nº 2.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el término municipal de Alicante. Pertenece a un anillo de 3.190 m2, formado por las Fincas Resultantes nº 1, nº2 y nº3. En el centro del mencionado anillo se encuentra la Finca Resultante nº 7.Exteriormente el repetido anillo linda por el Noroeste con la calle Olof Palme, Noreste con la calle Martin Luther King, sureste con calle Nueva, que une la calle Llinares con la calle Martin Luther King, y a continuación con la Finca Resultante nº 5, y suroeste con la Finca Resultante nº 4 y con la calleLlinares.

La Parcela, de forma poligonal irregular alargada ocupa una parte del anillo, con una superficie de 734,29 m2. Linda en cuanto a sus fachadas exteriores al Noreste con calle Martin Luther King, al sureste con calle Nueva que une la calle Llinares con la calle Martin Luther King. Linda en cuanto a sus fachadas interiores con Finca Resultante nº 7. Linda en cuanto a sus medianeras al Sureste con Finca Resultante nº 1, y al Noroeste con Finca Resultante nº 3.

Si bien, en cuanto a su subsuelo la superficie la superficie, queda aumentada en 273,14 m2 por extenderse en una franja de 7 m. paralela a la alineación interior del èdificio bajo cota + 0,00.

Sobre la Finca Resultante nº 7, destinada a espacio libre privado, común a todos los propietarios, el propietario de la presente finca posee un porcentaje de participación del 22,8571 %.

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Actuación II, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los

Angeles" y a traves de expediente reparcelatorio, como titular de las Fincas Iniciales 4, 6, 7 y 8 (Registrales 56.033 y 56.031).

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago de 29.679.376 pts. , como cuota provisional de urbanización y compensación por diferencias de adjudicación.

FINCA RESULTANTE Nº 3

PROPIETARIO: Sr. D. Francisco Cases Seva, casado con Dña. Francisca Narvaez Cantalejos, (gananciales), domiciliados en Alicante, Rambla Mendez Núñez nº 18.

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el término municipal de Alicante. Pertenece a un anillo de 3.190 m2, formado por las Fincas Resultantes nº 1, nº2 y nº3. En el centro del mencionado anillo se encuentra la Finca Resultante nº 7.Exteriormente el repetido anillo linda por el Noroeste con la calle Olof Palme, Noreste con la calle Martin Luther King, sureste con calle Nueva, que une la calle Llinares con la calle Martin Luther King, y a continuación con la Finca Resultante nº 5, y suroeste con la Finca Resultante nº 4 y con la calle Llinares.

La Parcela, de forma rectangular, ocupa una pequeña parte del anillo, con una superficie de 273,43 m2. Linda en cuanto a su fachada exterior, al Noreste con calle Martin Luther King. Linda en cuanto a su fachada interior con Finca Resultante nº 7. Linda en cuanto a sus medianeras al Noroeste con Finca Resultante nº 1 y al Sureste con Finca Resultante nº 2.

Si bien, en cuanto a su subsuelo la superficie queda aumentada en 102,42 m2 por extenderse en una franja de 7 m. paralela a la alineación interior del edificio bajo cota + 0,00.

Sobre la Finca Resultante nº 7, destinada a espacio libre privado, común a todos los propietarios, el propietario de la presente finca posee un porcentaje de participación del 8,5714 %.

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Actuación II, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y a traves de expediente reparcelatorio, como titular de la Finca Iniciale 5 (Registral 28.926).

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago de 9.220.644 pts. , como cuota provisional de urbanización y compensación por diferencias de adjudicación.

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 sensiblemente triangular, con una superficie de 918,00 m2. Linda, Noroeste con calle Olof Palme, Sur con calle Llinares, y Noreste con Finca Resultante nº 1.

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Actuación II, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y a traves de expediente reparcelatorio, en virtud de la obligación de cesión de los terrenos asignados por el planeamiento urbanístico a Área de Recreo.

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

FINCA RESULTANTE Nº 5

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 de 875,00 m2. Linda Noroeste con calle Nueva que une la calle Llinares con la calle Martin Luther King y a continuación las Fincas Resultantes nº 1 y nº 2, Sur con el resto de manzana, noreste con calle Martin Luther Kingy Suroeste con Futura calle.

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

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

FINCA RESULTANTE Nº 6

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 5.585,00 m2, y comprende los tramos de calles denominadas Olof Palme, Martin Luther King, Llinares, Nueva y Futura, señaladas en el Proyecto de Reparcelación para el Desarrollo de Actuación Integrada U.A. II (APD/7) Cerámica Los angeles.

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Actuación II, del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, "Cerámica de los Angeles" y a traves 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.

FINCA RESULTANTE Nº 7

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, en el Término Municipal de Alicante. Tiene forma poligonal irregular, con una superficie de 2.426,00 m2. Linda Noroeste con Finca Resultante nº 1, Sur con Finca Resultante nº 1, Sureste con Fincas Resultantes nº 1 y nº 2, Noreste con Fincas Resultantes nº 2 y nº 3 , y Suroeste con Finca Resultante nº 1.

Esta finca queda adjudicada en proindiviso a los titulares de las Fincas Resultantes 1, 2 y 3 en los siguientes porcentajes:

PROPIETARIOS	PARCELAS ADJUDICADAS	% SOBRE UNIDAD
INMOBILIARIA URBIS S.A.	1	68,5715
FRANCISCO LOPEZ GARCIA	2	22,8571
FRANCISCO CASES SEVAS	3	8,5714

Alicante a Venticuatro de Enero de 2001

Los Redactores:

Alejandro Parres Garcia Roque C. Valero Parra

La Urbanizadora:

Inmobiliaria Urbis, S.A.

ANEXO VII: VALORACIONES DE INMUEBLES

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD
DE ACTUACIÓN II, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " INMOBILIARIA URBIS S.A."

Alicante, Enero de 2001

ANEXO Nº 1

APD/7 UA II

ALICANTE

TASACIÓN EDIFICACIÓN
FINCA 2

ALEJANDRO PARRES GARCÍA – DOCTOR ARQUITECTO
ROQUE VALERO PARRA - ARQUITECTO

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

TASACIÓN:

1. ANTECEDENTES:

A raiz de la realización del Programa de Desarrollo de Actuación Integrada, correspondiente a la UA II del APD/7, y para llevar a cabo el Proyecto de Reparcelación correspondiente, se han calculado los valores de las edificaciones existentes, con el objeto de compensar el valor de las mismas.

En el presente Documento, no se ha considerado el valor del terreno, por ser el objeto propuesto, la tasación únicamente de la propia construcción.

Para el desarrollo de esta Tasación, se han estudiado tanto los datos documentales de los que se dispone, como los obtenidos de la realidad existente en la actualidad, teniendo presente que no se ha tenido acceso al interior del inmueble.

2. DATOS DEL INMUEBLE:

- **IDENTIFICACION:**

PROPIEDAD:	Inmobiliaria Urbis, S.A.
IDENTIDAD:	Chabola.
PROVINCIA:	Alicante.
MUNICIPIO:	03010 Alicante.
SITUACION:	C/ Martin Luther King.
REF. CATASTRAL:	Desconocida.
INSCRIPCION:	Desconocida.

- **DESCRIPCIÓN:**

ESCRITURA:

No se dispone.

COMENTARIOS:

El último uso fué para taller de cerrajería.

Se compone únicamente de planta baja.

La estructura es mixta, predominando los muros de carga.

Tiene algunos ventanucos.

Es el resultado de una pequeña construcción inicial, que con el tiempo ha sufrido numerosas modificaciones, y a la que, además, se le han ido añadiendo diversas ampliaciones.

Las instalaciones son prácticamente inexistentes.

- **CARACTERISTICAS DEL ENTORNO CERCANO:**

CALIFICACION:	Urbano.
CONSOLIDACION:	85%.
CARACTERIZACION:	Residencial.
NIVEL DE LA RENTA:	Medio-Bajo.

INFRAESTRUCTURAS:

- Alumbrado.
- Encintado de aceras.
- Asfaltado.
- Alcantarillado.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de electricidad.
- Telecomunicaciones.

EQUIPAMIENTO:

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

- **CARACTERISTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO:**

- INFRAESTRUCTURAS:
  - Alumbrado.
  - Asfaltado.
  - Alcantarillado.

- CALLE MARTIN LUTHER KING:
  - Rasante con ligera pendiente.
  - Ancho total aproximado de 12 m.
  - Agresividad del ambiente:
    - Baja densidad de circulación peatonal.
    - Baja densidad de circulación rodada.
    - Bajo nivel sonoro.

- **CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL:**

- EDAD: Indefinida.
- DISEÑO: Nulo.
- ALTURA: Planta Baja.
- ESTRUCTURA: Mixta.
- PATIO DE LUCES: No tiene.
- GARAJE: No tiene.
- ASCENSOR: No tiene.
- FACHADA: Desnuda.
- PAVIMENTOS: Diversos.
- .PAREDES: Desnudas.
- TECHOS: Diversos.
- CARPINTERÍA EXTERIOR: Indeterminada.
- CARPINTERÍA INTERIOR: No tiene.
- ELECTRIFICACIÓN: Inexistente.
- FONTANERÍA: Inexistente.
- TELECOMUNICACIONES: Inexistente.

SUPERFICIES APROXIMADAS:
- CONSTRUÍDA TOTAL: 225 m^2.

ALTURA MEDIA INDICATIVA:
- TOTAL: 3,00 m.

- **CONSERVACIÓN DEL LOCAL:**

La edificación, en su conjunto, se encuentra en pésimo estado.

- **INFORMACION DE MERCADO:**

  La construcción está situada en una zona eminentemente residencial.

3. CÁLCULO DEL VALOR DEL LOCAL:

- **COEFICIENTES DE APLICACIÓN. JUSTIFICACIÓN:**

  - REPOSICIÓN DEL SUELO:

    - Urbanismo (Cu) Cu = 0,00
    No es objeto de esta Tasación el valor del suelo.

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

  - REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

    - Antigüedad (Ca) Ca = 0,50
    Edad indefinida (50) años.

    - Conservación (Cc) Cc = 0,10
    Mantenimiento pésimo.

    - Diseño (Cd) Cd = 0,00
    Inaceptable.
    Calidad inaceptable.

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

  - REALIZACIÓN DEL LOCAL:

    - Mercado (Cm) Cm = 0,00
    Oferta nula.
    Demanda nula.

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

- **VALORACIÓN:**

Debido a que el objeto de esta Tasación es conocer el valor real, en la actualidad, de la construcción que nos ocupa, excluyendo el suelo, el inmueble se valora en la fecha en que se redacta el presente Documento.

- VALOR DE REPOSICIÓN DEL SUELO:

Repercusión del Suelo	(Rs)	000.- Pts./m^2
Coef. de Urbanismo	(Cu)	x 0,00
Valor Reposición del Suelo	(Vrs)	000.- Pts./m^2

- VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Repercusión de la Construcción	(Rc)	15.000.- Pts./m^2
Coef. de Antigüedad	(Ca)	x 0,50
Coef. de Conservación	(Cc)	x 0,10
Coef. de Diseño	(Cd)	x 0,00
Valor Reposición de la Construcción	(Vrc)	000.- Pts./m^2

- VALOR DE REALIZACIÓN DEL LOCAL:

Valor Reposición del Suelo	(Vrs)	000.- Pts./m^2
Valor Reposición de la Construcción	(Vrc)	000.- Pts./m^2
Suma		000.- Pts./m^2
Coef. de Mercado	(Cm)	x 0,00
Valor de Realización del local	(Vr)	000.- Pts./m^2

- VALOR DEL LOCAL:

Valor de Realización del local	(Vr)	000.- Pts./m^2
Superficie construída del local		x 225 m^2
Valor total del local		000.- Pts./m^2

- **VALORACION DE TASACIÓN:**

CERO PESETAS
000.- PTS

Alicante, Mayo de 2000
LOS ARQUITECTOS

Alejandro Parres García Roque Carlos Valero Parra

ANEXO Nº 2

APD/7 UA II

ALICANTE

TASACIÓN EDIFICACIÓN
FINCA 4

ALEJANDRO PARRES GARCÍA – DOCTOR ARQUITECTO
ROQUE VALERO PARRA - ARQUITECTO

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

TASACIÓN:

1. ANTECEDENTES:

A raiz de la realización del Programa de Desarrollo de Actuación Integrada, correspondiente a la UA II del APD/7, y para llevar a cabo el Proyecto de Reparcelación correspondiente, se han calculado los valores de las edificaciones existentes, con el objeto de compensar el valor de las mismas.

En el presente Documento, no se ha considerado el valor del terreno, por ser el objeto propuesto, la tasación únicamente de la propia construcción.

Para el desarrollo de esta Tasación, se han estudiado tanto los datos documentales de los que se dispone, como los obtenidos de la realidad existente en la actualidad, teniendo presente que no se ha tenido acceso al interior del inmueble.

2. DATOS DEL INMUEBLE:

- IDENTIFICACION:

PROPIEDAD: Francisco López García.
IDENTIDAD: Vivienda Unifamiliar Aislada.
PROVINCIA: Alicante.
MUNICIPIO: 03010 Alicante.
SITUACION: C/ Martin Luther King.
REF. CATASTRAL: Desconocida.
INSCRIPCION: Desconocida.

- **DESCRIPCIÓN:**

ESCRITURA:

No se dispone.

COMENTARIOS:

El edificio ha sido utilizado como vivienda.

Se compone de varias alturas en planta baja.

La estructura, en conjunto, se puede considerar mixta, es decir, de muros de carga de mampostería y ladrillo, y cubiertas con vigas y viguetas de madera.

La carpintería es de madera.

Las instalaciones son prácticamente inexistentes.

Es el resultado de una construcción inicial, que con el tiempo ha sufrido numerosas modificaciones, y a la que, además, se le han ido añadiendo diversas ampliaciones.

- **CARACTERISTICAS DEL ENTORNO CERCANO:**

CALIFICACION:	Urbano.
CONSOLIDACION:	85%.
CARACTERIZACION:	Residencial.
NIVEL DE LA RENTA:	Medio-Bajo.

INFRAESTRUCTURAS:

- Alumbrado.
- Encintado de aceras.
- Asfaltado.
- Alcantarillado.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de electricidad.
- Telecomunicaciones.

EQUIPAMIENTO:

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

- **CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO:**

- INFRAESTRUCTURAS:
  - Alumbrado.
  - Asfaltado.
  - Alcantarillado.

- CALLE MARTIN LUTHER KING:
  - Rasante con ligera pendiente.
  - Ancho total aproximado de 12 m.
  - Agresividad del ambiente:
    - Baja densidad de circulación peatonal.
    - Baja densidad de circulación rodada.
    - Bajo nivel sonoro.

- **CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO:**

- EDAD: Aproximadamente 80 años.
- DISEÑO: Bajo.
- ALTURA: Planta Baja.
- ESTRUCTURA: Mixta.
- PATIO DE LUCES: No tiene.
- GARAJE: No tiene.
- ASCENSOR: No tiene.
- FACHADA: Enfoscada.
- PAVIMENTOS: Diversos.
- PAREDES: Enlucidas.
- TECHOS: Cañizos.
- CARPINTERÍA EXTERIOR: Madera.
- CARPINTERÍA INTERIOR: Madera.
- ELECTRIFICACIÓN: Casi inexistente.
- FONTANERÍA: Casi inexistente.
- TELECOMUNICACIONES: Casi inexistente.

SUPERFICIES APROXIMADAS:
- CONSTRUÍDA TOTAL: 200 m^2.

ALTURA MEDIA INDICATIVA:
- TOTAL: 5 m.

- **CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO:**

La edificación, en su conjunto, se encuentra en pésimo estado.

- **INFORMACION DE MERCADO:**

El edificio está situado en una zona eminentemente residencial, en la que existe demanda de viviendas. La oferta es media.

3. CÁLCULO DEL VALOR DEL EDIFICIO:

- **COEFICIENTES DE APLICACIÓN. JUSTIFICACIÓN:**

  - REPOSICIÓN DEL SUELO:

    - Urbanismo (Cu) Cu = 0,00
    No es objeto de esta Tasación el valor del suelo.

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

  - REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

    - Antigüedad (Ca) Ca = 0,20
    Edad del inmueble 80 años.

    - Conservación (Cc) Cc = 0,20
    Mantenimiento pésimo.

    - Diseño (Cd) Cd = 0,40
    Inadecuado acceso.
    Desarrollo en Planta Baja.
    Calidad muy baja.

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

  - REALIZACIÓN DEL EDIFICIO:

    - Mercado (Cm) Cm = 1,90
    Oferta nula.
    Demanda nula.

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

- **VALORACIÓN:**

Debido a que el objeto de esta Tasación es conocer el valor real, en la actualidad, del edificio que nos ocupa, excluyendo el suelo, el inmueble se valora en la fecha en que se redacta el presente Documento.

- VALOR DE REPOSICIÓN DEL SUELO:

Repercusión del Suelo	(Rs)	000.- Pts./m^2
Coef. de Urbanismo	(Cu)	x 0,00
Valor Reposición del Suelo	(Vrs)	000.- Pts./m^2

- VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Repercusión de la Construcción	(Rc)	85.000.- Pts./m^2
Coef. de Antigüedad	(Ca)	x 0,20
Coef. de Conservación	(Cc)	x 0,20
Coef. de Diseño	(Cd)	x 0,40
Valor Reposición de la Construcción	(Vrc)	1.360.- Pts./m^2

- VALOR DE REALIZACIÓN DEL EDIFICIO:

Valor Reposición del Suelo	(Vrs)	000.- Pts./m^2
Valor Reposición de la Construcción	(Vrc)	1.360.- Pts./m^2
Suma		1.360.- Pts./m^2
Coef. de Mercado	(Cm)	x 1,90
Valor de Realización del edificio	(Vr)	2.584.- Pts./m^2

- VALOR DEL EDIFICIO:

Valor de Realización del edificio	(Vr)	2.584.- Pts./m^2
Superficie construída del edificio		x 200 m^2
Valor total del edificio		516.800.- Pts./m^2

- **VALORACIÓN DE TASACIÓN:**

QUINIENTAS DIECISEIS MIL OCHOCIENTAS PESETAS
516.800.- PTS

Alicante, Mayo de 2000
LOS ARQUITECTOS

Alejandro Parres García Roque Carlos Valero Parra

ANEXO Nº 3

APD/7 UA II

ALICANTE

TASACIÓN EDIFICACIÓN
FINCA 5

ALEJANDRO PARRES GARCÍA – DOCTOR ARQUITECTO
ROQUE VALERO PARRA - ARQUITECTO

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

TASACIÓN:

1. ANTECEDENTES:

A raiz de la realización del Programa de Desarrollo de Actuación Integrada, correspondiente a la UA II del APD/7, y para llevar a cabo el Proyecto de Reparcelación correspondiente, se han calculado los valores de las edificaciones existentes, con el objeto de compensar el valor de las mismas.

En el presente Documento, no se ha considerado el valor del terreno, por ser el objeto propuesto, la tasación únicamente de la propia construcción.

Para el desarrollo de esta Tasación, se han estudiado tanto los datos documentales de los que se dispone, como los obtenidos de la realidad existente en la actualidad, teniendo presente que no se ha tenido acceso al interior del inmueble.

2. DATOS DEL INMUEBLE:

- IDENTIFICACION:

PROPIEDAD: Francisco Cases Seva.
IDENTIDAD: Fábrica.
PROVINCIA: Alicante.
MUNICIPIO: 03010 Alicante.
SITUACION: C/ Martin Luther King.
REF. CATASTRAL: Desconocida.
INSCRIPCION: Desconocida.

- **DESCRIPCIÓN:**

ESCRITURA:

No se dispone.

COMENTARIOS:

El edificio se destinó en su día a fábrica de embutidos.

Se compone de semisótano, planta baja y una planta alta.

La estructura es mixta, aparentemente formada por pilares y forjados de hormigón armado y muros de mampostería.

Todos los ventanales tienen una celosía a modo de reja.

Se puede considerar que cada planta es una nave diáfana, sin divisiones interiores.

Las instalaciones son prácticamente inexistentes.

- **CARACTERISTICAS DEL ENTORNO CERCANO:**

CALIFICACION:	Urbano.
CONSOLIDACION:	85%.
CARACTERIZACION:	Residencial.
NIVEL DE LA RENTA:	Medio-Bajo.

INFRAESTRUCTURAS:

- Alumbrado.
- Encintado de aceras.
- Asfaltado.
- Alcantarillado.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de electricidad.
- Telecomunicaciones.

EQUIPAMIENTO:

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

- **CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO:**

- INFRAESTRUCTURAS:
  - Alumbrado.
  - Asfaltado.
  - Alcantarillado.

- CALLE MARTIN LUTHER KING:
  - Rasante con ligera pendiente.
  - Ancho total aproximado de 12 m.
  - Agresividad del ambiente:
    - Baja densidad de circulación peatonal.
    - Baja densidad de circulación rodada.
    - Bajo nivel sonoro.

- **CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO:**

- EDAD: Aproximadamente 40 años.
- DISEÑO: Bajo.
- ALTURA: Semisótano, Planta Baja y una Planta Alta.
- ESTRUCTURA: Mixta.
- PATIO DE LUCES: No tiene.
- GARAJE: No tiene.
- ASCENSOR: No tiene.
- FACHADA: Enfoscada y pintada.
- PAVIMENTOS: Diversos.
- .PAREDES: Enlucidas.
- TECHOS: Enlucidos en parte.
- CARPINTERÍA EXTERIOR: Metálica.
- CARPINTERÍA INTERIOR: Madera.
- ELECTRIFICACIÓN: Casi inexistente.
- FONTANERÍA: Casi inexistente.
- TELECOMUNICACIONES: Casi inexistente.

SUPERFICIES APROXIMADAS:
- CONSTRUÌDA TOTAL: 1.200 m^2.

ALTURA MEDIA INDICATIVA:
- TOTAL: 10 m.

- **CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO:**

La edificación, en su conjunto, se encuentra en pésimo estado.

- **INFORMACION DE MERCADO:**

El edificio está situado en una zona eminentemente residencial, en la que no existe demanda de edificios industriales. La oferta es asímismo nula.

3. CÁLCULO DEL VALOR DEL EDIFICIO:

- **COEFICIENTES DE APLICACIÓN. JUSTIFICACIÓN:**

  - REPOSICIÓN DEL SUELO:

    - Urbanismo (Cu) Cu = 0,00
    No es objeto de esta Tasación el valor del suelo.

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

  - REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

    - Antigüedad (Ca) Ca = 0,60
    Edad del inmueble 40 años.

    - Conservación (Cc) Cc = 0,30
    Mantenimiento pésimo.

    - Diseño (Cd) Cd = 0,50
    Inadecuado acceso.
    Alturas libres insuficientes.
    Calidad muy baja.

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

  - REALIZACIÓN DEL EDIFICIO:

    - Mercado (Cm) Cm = 0,90
    Oferta nula.
    Demanda nula.

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

- **VALORACIÓN:**

Debido a qûe el objeto de esta Tasaciôn es conocer el valor real, en la actualidad, del edificio que nos ocupa, excluyendo el suelo, el inmueble se valora en la fecha en que se redacta el presente Documento.

- VALOR DE REPOSICIÓN DEL SUELO:

Repercusión del Suelo	(Rs)	000.- Pts./m^2
Coef. de Urbanismo	(Cu)	x 0,00
Valor Reposición del Suelo	(Vrs)	000.- Pts./m^2

- VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Repercusión de la Construcción	(Rc)	35.000.- Pts./m^2
Coef. de Antigüedad	(Ca)	x 0,60
Coef. de Conservación	(Cc)	x 0,30
Coef. de Diseño	(Cd)	x 0,50
Valor Reposición de la Construcción	(Vrc)	3.150.- Pts./m^2

- VALOR DE REALIZACIÓN DEL EDIFICIO:

Valor Reposición del Suelo	(Vrs)	000.- Pts./m^2
Valor Reposición de la Construcción	(Vrc)	3.150.- Pts./m^2
Suma		3.150.- Pts./m^2
Coef. de Mercado	(Cm)	x 0,90
Valor de Realización del edificio	(Vr)	2.835.- Pts./m^2

- VALOR DEL EDIFICIO:

Valor de Realización del edificio	(Vr)	2.835.- Pts./m^2
Superficie construída del edificio		x 1.200 m^2
Valor total del edificio		3.402.000.- Pts./m^2

- **VALORACIÓN DE TASACIÓN:**

TRES MILLONES CUATROCIENTAS DOS MIL PESETAS
3.402.000.- PTS

Alicante, Mayo de 2000
LOS ARQUITECTOS

Alejandro Parres García Roque Carlos Valero Parra

ANEXO Nº 4

APD/7 UA II

ALICANTE

TASACIÓN EDIFICACIÓN FINCA 7

ALEJANDRO PARRES GARCÍA – DOCTOR ARQUITECTO
ROQUE VALERO PARRA - ARQUITECTO

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

TASACIÓN:

1. ANTECEDENTES:

A raiz de la realización del Programa de Desarrollo de Actuación Integrada, correspondiente a la UA II del APD/7, y para llevar a cabo el Proyecto de Reparcelación correspondiente, se han calculado los valores de las edificaciones existentes, con el objeto de compensar el valor de las mismas.

En el presente Documento, no se ha considerado el valor del terreno, por ser el objeto propuesto, la tasación únicamente de la propia construcción.

Para el desarrollo de esta Tasación, se han estudiado tanto los datos documentales de los que se dispone, como los obtenidos de la realidad existente en la actualidad, teniendo presente que no se ha tenido acceso al interior del inmueble.

2. DATOS DEL INMUEBLE:

- **IDENTIFICACION:**

PROPIEDAD: Francisco López García.
IDENTIDAD: Vivienda Unifamiliar Pareada.
PROVINCIA: Alicante.
MUNICIPIO: 03010 Alicante.
SITUACION: C/ LLinares.
REF. CATASTRAL: Desconocida.
INSCRIPCION: Desconocida.

- **DESCRIPCIÓN:**

ESCRITURA:

No se dispone.

COMENTARIOS:

El edificio es utilizado como vivienda.

Se compone únicamente de planta baja.

La estructura, en conjunto, se puede considerar mixta, es decir, de muros de carga de mampostería y ladrillo, y cubiertas con vigas y viguetas de madera.

La carpintería es de madera.

Las instalaciones son del mínimo nivel.

Es el resultado de una construcción inicial típica dedicada a vivienda, con un patio central, y volcadas las estancias al mismo. Con el tiempo ha ido sufriendo algunas modificaciones.

- **CARACTERISTICAS DEL ENTORNO CERCANO:**

CALIFICACION:	Urbano.
CONSOLIDACION:	85%.
CARACTERIZACION:	Residencial.
NIVEL DE LA RENTA:	Medio-Bajo.

INFRAESTRUCTURAS:

- Alumbrado.
- Encintado de aceras.
- Asfaltado.
- Alcantarillado.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de electricidad.
- Telecomunicaciones.

EQUIPAMIENTO:

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

- **CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO INMEDIATO:**

- INFRAESTRUCTURAS:
  - Ninguna.

- CALLE LLINARES:
  - Rasante con cierta pendiente.
  - Ancho total aproximado de 9 m.
  - Agresividad del ambiente:
    - Baja densidad de circulación peatonal.
    - Baja densidad de circulación rodada.
    - Bajo nivel sonoro.

- **CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO:**

- EDAD: Aproximadamente 80 años.
- DISEÑO: Bajo.
- ALTURA: Planta Baja.
- ESTRUCTURA: Mixta.
- PATIO DE LUCES: Si tiene.
- GARAJE: No tiene.
- ASCENSOR: No tiene.
- FACHADA: Enfoscada y pintada.
- PAVIMENTOS: Diversos.
- .PAREDES: Enlucidas.
- TECHOS: Cañizos.
- CARPINTERÍA EXTERIOR: Madera.
- CARPINTERÍA INTERIOR: Madera.
- ELECTRIFICACIÓN: Grado y calidad muy bajo.
- FONTANERÍA: Grado y calidad muy bajo.
- TELECOMUNICACIONES: Casi inexistente.

SUPERFICIES APROXIMADAS:
- CONSTRUÍDA TOTAL: 250 m^2.

ALTURA MEDIA INDICATIVA:
- TOTAL: 3 m.

- **CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO:**

La edificación, en su conjunto, se encuentra en mal estado.

- **INFORMACION DE MERCADO:**

El edificio está situado en una zona eminentemente residencial, en la que existe demanda de viviendas. La oferta es media.

3. CÁLCULO DEL VALOR DEL EDIFICIO:

- **COEFICIENTES DE APLICACIÓN. JUSTIFICACIÓN:**

  - REPOSICIÓN DEL SUELO:

    - Urbanismo (Cu) Cu = 0,00
    No es objeto de esta Tasación el valor del suelo.

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

  - REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

    - Antigüedad (Ca) Ca = 0,20
    Edad del inmueble 80 años.

    - Conservación (Cc) Cc = 0,50
    Mantenimiento malo.

    - Diseño (Cd) Cd = 0,60
    Inadecuado concepto.
    Desarrollo en Planta Baja.
    Calidad muy baja.

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

  - REALIZACIÓN DEL EDIFICIO:

    - Mercado (Cm) Cm = 1,90
    Oferta nula.
    Demanda nula.

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

- **VALORACIÓN:**

Debido a que el objeto de esta Tasación es conocer el valor real, en la actualidad, del edificio que nos ocupa, excluyendo el suelo, el inmueble se valora en la fecha en que se redacta el presente Documento.

- VALOR DE REPOSICIÓN DEL SUELO:

Repercusión del Suelo	(Rs)	000.- Pts./m²
Coef. de Urbanismo	(Cu)	x 0,00
Valor Reposición del Suelo	(Vrs)	000.- Pts./m²

- VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Repercusión de la Construcción	(Rc)	85.000.- Pts./m²
Coef. de Antigüedad	(Ca)	x 0,20
Coef. de Conservación	(Cc)	x 0,50
Coef. de Diseño	(Cd)	x 0,60
Valor Reposición de la Construcción	(Vrc)	5.100.- Pts./m²

- VALOR DE REALIZACIÓN DEL EDIFICIO:

Valor Reposición del Suelo	(Vrs)	000.- Pts./m²
Valor Reposición de la Construcción	(Vrc)	5.100.- Pts./m²
Suma		5.100.- Pts./m²
Coef. de Mercado	(Cm)	x 1,90
Valor de Realización del edificio	(Vr)	9.690.- Pts./m²

- VALOR DEL EDIFICIO:

Valor de Realización del edificio	(Vr)	9.690.- Pts./m²
Superficie construída del edificio		x 250 m²
Valor total del edificio		2.422.500.- Pts./m²

- **VALORACIÓN DE TASACIÓN:**

DOS MILLONES CUATROCIENTAS VEINTIDOS MIL QUINIENTAS PESETAS
2.422.500.- PTS

Alicante, Mayo de 2000
LOS ARQUITECTOS

Alejandro Parres García Roque Carlos Valero Parra

PLANOS

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD
DE ACTUACIÓN II, DEL P.E.R.I. DEL SECTOR APD/7, DE ALICANTE,
QUE PROPONE LA MERCANTIL " INMOBILIARIA URBIS S.A."

Alicante, Enero de 2001