RC089

B 1

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
ENRIQUE CENTELLES, S.L.
ENRIQUE CENTELLES FORNER
ARQUITECTO

C/. Alfonso XII, 20 - Entlo 6 - Telf. 966 61 30 47 - 03203 ELCHE

*PROYECTO DE REPARCELACIÓN

LOCALIDAD: ALICANTE.

SITUACION: SECTOR A.P.D./8, "DEPOSITOS" UNIDAD Nº2
C/ DE GADEA ENTRE C/ DE JAVEA Y C/ AGUA DE SAX

PROMOTOR: MARIA FRANCISCA TORRES CANDELA.

ARQUITECTO:

ENRIQUE CENTELLES FORNER.

INDICE

I. MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION. Pág. 1

2.- UNIDAD REPARCELABLE. Pág. 2

2.1. Determinación del Planeamiento superior.

2.2. Delimitación, superficies y afecciones.

2.3. Condiciones particulares de la unidad.

2.4. Relación de propietarios y descripción de fincas iniciales de la Unidad.

3.- ANEXO I. DERECHOS INICIALES. Pág. 9

4.- ANEXO II. ADJUDICACION: PARCELAS RESULTANTES. Pág. 10

5.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL. Pág. 12

II. PLANOS

1.- SITUACION. E: 1/ 2.000.

2.- PARCELAS INICIALES. E: 1/ 500.

3.- PARCELAS RESULTANTES. E: 1/ 500.

4.- SUPERPOSICION DE PARCELAS INICIALES Y RESULTANTES. E: 1/ 500.

MEMORIA

1.-ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

El Plan Especial de Reforma Interior del sector A.P.D/8, "Depósitos", aprobado definitivamente el 7 de julio de 1989, configura la Unidad nº 2 como ámbito de ejecución integral, estableciendo para su desarrollo el Sistema de Cooperación. Según la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana, el instrumento previsto para desarrollar la unidad sería lo que denomina un Programa de Actuación Integrada que, debido a las circunstancias y el tiempo transcurrido, hoy debemos desarrollar la Unidad mediante un P.A.I. pero que, teniendo en cuenta la circunstancia de encontrarse ya aprobado el Plan Especial, se simplifica su tramitación.

A lo anterior se añade la importante circunstancia de que la totalidad de los terrenos incluidos en esta Unidad de Ejecución nº 2 pertenecen a dos titulares. En concreto, la parcela nº 1, tal como consta en la descripción de las fincas iniciales, pertenece a Dña. María Francisca Torres Candela por haberla adquirido mediante escritura notarial el 24-09-99 y, la finca inicial nº 2, pertenece en proindiviso en cuanto a un 50% a Dña. Isabel Moreno García y, una sexta parte cada uno a los hermanos, hijos de la anterior, Dña. Inmaculada, D. Luis y Dña. Isabel Payá Moreno.

Además de tratarse de dos únicas fincas iniciales, coinciden en este supuesto los requisitos establecidos por el artº. 87 del Reglamento de Gestión Urbanística, es decir, que mediante este expediente reparcelatorio no se produce vulneración de la Ley o el planeamiento, ni se ocasionan perjuicios al interés público o a terceros, constituyendo estas fincas iniciales las únicas afectadas en su totalidad por el ámbito de la unidad reparcelable. Se acredita el hecho de las dos titularidades mediante Certificación catastral descriptiva expedida el 15-06-00.

Por otro lado, constando en el planeamiento las parcelas dotacionales y el vial a ceder de forma obligatoria (recordemos que el PERI fue redactado y aprobado por iniciativa municipal) se cumple, igualmente, con el principio básico general de *"reparto equitativo de beneficios y cargas"* recogido en el artº. 5 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Al existir, en consecuencia, obligación de ceder al municipio parcelas resultantes dotacionales, se han aplicado los criterios que la ley valenciana regula en los artºs. 68 y siguientes para la reparcelación.

En nuestro caso, se ha optado a la hora de reparcelar, por agrupar las dos parcelas iniciales y proceder a adjudicar, posteriormente, las fincas resultantes. Igualmente, se ha aprovechado la propia configuración de parcelas edificables prevista por el Ayuntamiento en el PERI; de esta forma, y con la idea de facilitar la rentabilidad económica de la edificación, se ha optado por crear dos parcelas resultantes: una prácticamente cuadrada y, la otra, sensiblemente triangular, identificadas como parcelas 2 y 1.

Además, hemos de advertir, que sobre la parcela resultante ---- ya se ha presentado a trámite en el Ayuntamiento la obtención de licencia para la edificación aunque, naturalmente, sabemos su condicionamiento a la aprobación del Programa y, especialmente, de esta reparcelación.

Por otro lado, hemos de destacar el acuerdo entre la totalidad de los propietarios, en cuanto a los criterios reparcelatorios y su conformidad con este Proyecto, lo cual, motiva que por la proponente de la actuación se solicite el régimen de adjudicación preferente para el desarrollo y ejecución del Programa, en función de lo regulado por el artº. 50 de la LRAU; en especial el apartado 2.A permite dicha adjudicación preferente a la proposición que se acompaña de alternativa técnica con Proyecto de Reparcelación para todos los terrenos afectados "suscritos por sus propietarios".

Así pues, se redacta el presente Proyecto con el doble objetivo de:

- Llevar a cabo la cesión de las áreas de suelo incluido en la Unidad de Actuación destinadas a viario.

- Determinar las parcelas edificables, asignándoles la edificabilidad y cargas urbanísticas que les corresponden.

A fin de, en términos generales, contribuir al reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Todo ello, dentro del marco técnico y jurídico establecido por el Título III y Capítulo III del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- UNIDAD REPARCELABLE.

2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

La Unidad de Actuación nº2 queda definida en el Plan Especial de Reforma Interior del Sector de la siguiente forma:

Condiciones superficiales:

UNIDAD 2.

* Propietarios y superficies:

- Propietario 1. Francisca Torres..... 1.945m2.(52,1867%)
- Propietario 2. Isabel Moreno García (23,9066%).. 1.782m2 (47,8133%)
  Inmaculada Payá Moreno (7,9689%)
  Luis Payá Moreno (7,9689%)
  Isabel Payá Moreno (7,9689%)
  TOTAL.....3.727M2 (100%)

* Superficie de cesión: 2.057 m2.

* Superficie libre de uso privado: 205 m2.

* Superficie edificable: 985+480 = 1.465 m2.

* Edificabilidad:

$$\frac{(985 \times 8) + (480 \times 6)}{3.727} = \frac{7.880 + 2880}{3.727} =$$

$$= \frac{10.760}{3.727} = 2{,}89 \text{ m2/m2 bruto}$$

* Coste de urbanización:

Tal como justificamos en las mediciones y presupuesto incluidos en el punto 4 del PERI, Estudio Económico Financiero, el importe total de la urbanización que corresponde a esta unidad es de 8.983.286 ptas., lo que supone una repercusión por m2. de finca original de:

$$\frac{8.983.286}{3.727} = 2.410 \text{ pts/m2 bruto}$$

Y de parcela adjudicada de unidades urbanísticas equivalentes

$$\frac{8.983.286}{845,78} = 10.621 \text{ pts/u.e.}$$

*Valoración relativa de los diferentes espacios:

1. la zona de Espacio Libre Privado

Debido a su posible utilización como garaje en planta sótano, su utilización como área de esparcimiento en planta baja, bien sea para uso privativo de las plantas bajas o bien para uso comunitario del edificio a realizar y el incremento de valor añadido a la parcela edificable del mismo adjudicatario, amén de la forma más geométrica y más aprovechable que le otorga a la misma, se valora este espacio al igual que un m2 edificable en planta piso.

Por tanto, valor urbanístico equivalente: 0,1

2. La parcela 1

La Planta baja, debido a sus menores costes, se le da un valor doble que al de los pisos. Por tanto esta parcela dispondría de 7 plantas piso,planta baja y sótano. Por su forma y su situación se le asigna un factor de localización FI = 0,448

Por tanto, valor urbanístico equivalente: 0,448

3. La parcela 2

Esta parcela dispondría de 5 plantas piso,planta baja y sótano.
Por tanto, valor urbanístico equivalente: 0,8

Valor urbanístico equivalente total:

985 x 0,448 + 480 x 0,8 + 205 x 0,1 = **845,78 u.e.**

Asignación de parcelas:

Propietario 1: Puesto que posee el 52,1867% de las parcelas iniciales le corresponde otro tanto de unidades equivalentes, es decir, 441,28 u.e. Que, como se adjudican en una parcela de valor urbanístico equivalente 0,448 corresponden a 985 m2.

Propietario 2: Puesto que posee el 47,8133% de las parcelas iniciales le corresponde otro tanto de unidades equivalentes, es decir, 404,5 u.e. Que, como se adjudican de la siguiente manera:

-Solar de 480 m2 y 0,8 de valor urbanístico equivalente: 384 u.e.
-Solar libre privado de 205 m2 y 0,1 de valor urbanístico equivalente: 20,5 u.e.

Por tanto, el reparto de los costos de urbanización se hará de la siguiente manera:

- Propietario 1. Francisca Torres..... 1.945m2.(52,1867%)
- Propietario 2. Isabel Moreno García (23,9066%).. 1.782m2 (47,8133%)

Inmaculada Payá Moreno (7,9689%)
Luis Payá Moreno (7,9689%)
Isabel Payá Moreno (7,9689%)
TOTAL..... 3.727M2 (100%)

2.2.- DELIMITACION, SUPERFICIES Y AFECCIONES.

La Unidad de Actuación linda, por su parte Norte, con la Calle Gadea, por el Sur, con la U.A. 5 del mismo PERI, por el Este, con la U.A. 3, y por el Oeste, con la U.A. 1 y con edificación consolidada del casco urbano.

En el Plano 3 del PERI, se aprecia que la zona edificable incluida en la Unidad carece de posibilidades de acceso rodado, al ser de propiedad privada la franja de terreno que la separa de la C/Gadea.

Dado que, según se vera mas adelante, dicha banda pertenece a los mismos propietarios que la totalidad del suelo de la Unidad, y estimando de aplicación el contenido del artª 36.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, se propone delimitar la Unidad de forma que abarque también la citada banda de terreno, que pasa a signarse a viario público.

Dicha delimitación se representa en la Plano 2.

Con este ligero ajuste, el resumen de datos superficiales de la Unidad es el siguiente

SUPERFICIE DE PROPIEDAD PRIVADA.

Edificable..... 1.465 m2
Libre de edificación..... 205 m2

SUPERFICIE DE USO PUBLICO.

Eq. Docente.....839 m2
Viario.....1.218 m2

TOTAL SUPERFICIE BRUTA 3.727 m2

PORCENTAJE DE CESIONES DE SUELO: 55,1918%

Nótese que las superficies detalladas, obtenidas por medición a escala 1/ 500, coinciden con las determinadas en el P.E.R.I.

2.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD.

1. Propiedad del suelo.

La totalidad del suelo de la Unidad delimitada corresponde a dos propietarios.

1. Usos edificaciones e infraestructura existente.

El terreno es en la actualidad dos parcelas una con una vivienda en uso y la otra con un parking en superficie en funcionamiento. La ejecución de las infraestructuras afectan a un muro de este último, que habrá que indemnizar y no afecta a la prosecución de la actividad. La Unidad presenta fachada para acceso rodado a la c/ Gadea, que cuenta con todos los servicios de infraestructura de Urbanización.

2.4.- PROPIETARIOS Y FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD.

PARCELA INICIAL Nº1.

DESCRIPCION: URBANA. En Alicante. CALLE GADEA. NUMERO 13. VIVIENDA CHALET, EN PLANTA CASA
Otras circunstancias: "APOLO", CON JARDIN.
SUPERFICIE terreno: 1.923.00 m2
SUPERFICIE construida: 150.00 m2
Refª Catastral: 9089402YH1498g0001JD.

TITULARIDAD: Doña María Francisca Torres Candela con domicilio en Elche, en C/ Major de la Vila, nº 5-1º y con D.N.I. 21.980.277-M en cuanto a la Totalidad en Pleno Dominio con carácter privativo.

INSCRIPCION: tomo 918, libro, 918, folio 126, finca 53545.

TITULO DE ADQUISICION: Por compraventa, en escritura otorgada en Alicante el 24.09.1999 ante su Notario Pedro Angel Navarro Arnal.

CARGAS: Afecta durante cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Donaciones y Sucesiones.

PARCELA INICIAL Nº2.

DESCRIPCION: URBANA. En Alicante. PARTIDA LOS ANGELES.
TERRENO EN PLANTA TERRENO.
SUPERFICIE terreno: 1.739,96 m2

TITULARIDAD: Doña ISABEL MORENO GARCÍA con domicilio en Alicante en la Avda. de Novelda, 17-4ºA y con D.N.I. 21.298.081 en cuanto a CINCUENTA POR CIENTO EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.
DOÑA INMACULADA CONCEPCION PAYA MORENO con domicilio en Alicante en C/ Pintor Aparicio nº 38-DP.2º Dcha y con D.N.I. 21.356.090-S en cuanto a UNA SEXTA PARTE INDIVISA EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.
DON LUIS PAYA MORENO con domicilio en Alicante en C/ Luis Braille nº 16-3º-A y con D.N.I. 21.336.905-N en cuanto a UNA SEXTA PARTE INDIVISA EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.
DOÑA ISABEL PAYA MORENO con domicilio en Avda. Doctor Rico nº6, B1.2-4ºB y con D.N.I. 21.384.521-R en cuanto a UNA SEXTA PARTE INDIVISA EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

INSCRIPCION: tomo 920, libro 920, folio 79, finca 58770.

TITULO DE ADQUISICION: Por herencia, en escritura otorgada en Alicante el 16.02.1999 ante su Notario Francisco Peral Ribelles.

CARGAS: Afecta durante cinco años a la posible revisión por la

autoliquidación del Impuesto de Donaciones y Sucesiones.
Carga arrastrada a favor de Don Julio Martínez Gutierrez, de 12000 pesetas de principal y dos mil pesetas de costas, sin intereses.

3.- DERECHOS INICIALES

Mediante notas registrales, sus propietarios acreditan el derecho a la totalidad de la superficie edificable y aprovechamiento de la Unidad, que queda como sigue:

* Propietarios y superficies:

- Propietario 1. Francisca Torres..... 1.945m2.(52,1867%)
- Propietario 2. Isabel Moreno García (23,9066%).. 1.782m2 (47,8133%)
  Inmaculada Payá Moreno (7,9689%)
  Luis Payá Moreno (7,9689%)
  Isabel Payá Moreno (7,9689%)
  TOTAL..... 3.727M2 (100%)
-

4.- ADJUDICACION: PARCELAS RESULTANTES.

Se adjudican 2 parcelas, una a cada uno de los dos propietarios con asignación de edificabilidad a cada una de ellas.

La descripción de dichas parcelas, así como de las superficies de cesión de la Unidad es la siguiente:

A. PARCELA 1.

DESCRIPCION: Parcela situada en la C/ Gadea nº 13, casco urbano de Alicante, de forma trapezoidal, con superficie total de 905 m2. Linda:

- Al Norte, Calle Gadea
- Al Sur, Calle Peatonal
- Al Este, Calle Peatonal
- Al Oeste, Finca recayente a C/ Jávea

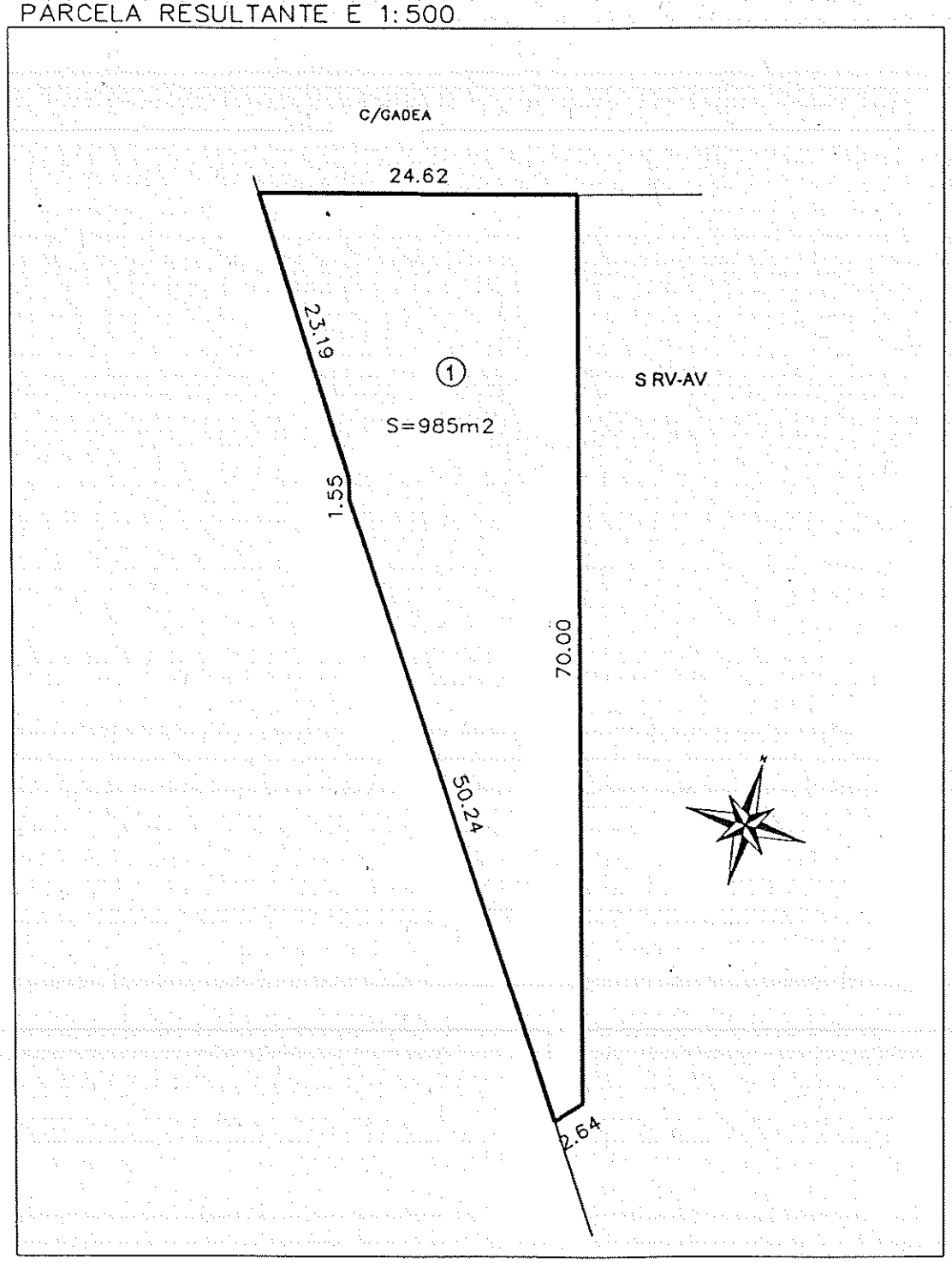
TITULARIDAD: Doña María Francisca Torres Candela en cuanto a la Totalidad en Pleno Dominio con carácter privativo.

CARGAS: Afecta durante cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Donaciones y Sucesiones.
Afecta a unas cargas de urbanización de 4.601.729 ptas.

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A.P.D./8"Depositos". Unidad nº2

PARCELA RESULTANTE | 1

PARCELA RESULTANTE E 1:500



A. PARCELA 2.

DESCRIPCION: Parcela situada en la C/ Gadea nº11, casco urbano de Alicante, de forma rectangular, con superficie total de 685 m2. Linda:

- Al Norte, C/Gadea.
- Al Sur, Colegio
- Al Este, Unidad de Ejecución nº 3 del APD 8 del PGOU de Alicante
- Al Oeste, Calle Peatonal

TITULARIDAD: Doña ISABEL MORENO GARCÍA en cuanto a CINCUENTA POR CIENTO EN PLENO DOMINIO con carácter privativo. DOÑA INMACULADA CONCEPCION PAYA MORENO, en cuanto a UNA SEXTA PARTE INDIVISA EN PLENO DOMINIO con carácter privativo. DON LUIS PAYA MORENO, en cuanto a UNA SEXTA PARTE INDIVISA EN PLENO DOMINIO con carácter privativo. DOÑA ISABEL PAYA MORENO, en cuanto a UNA SEXTA PARTE INDIVISA EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

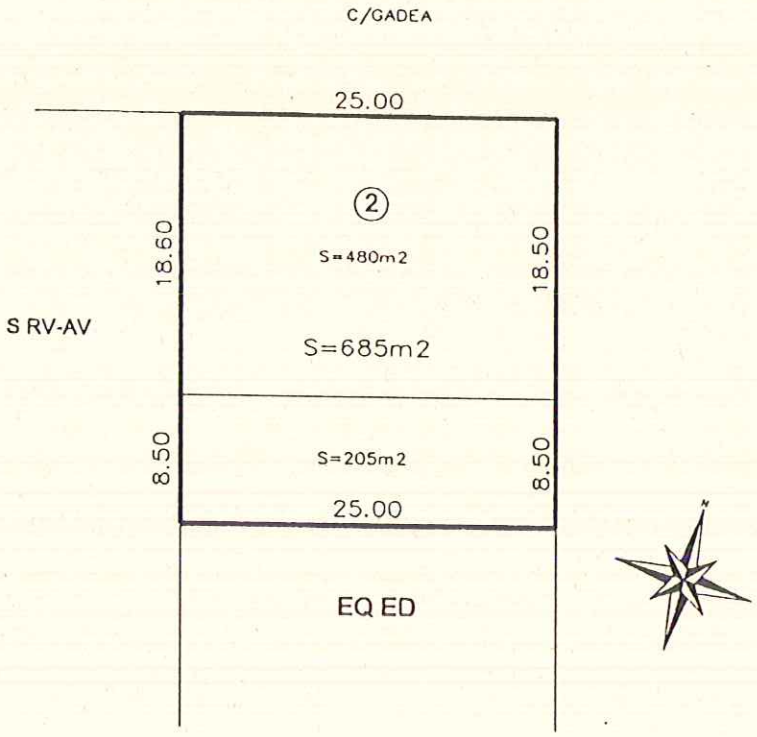
CARGAS: Afecta durante cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Donaciones y Sucesiones.
Carga arrastrada a favor de Don Julio Martínez Gutierrez, de 12000 pesetas de principal y dos mil pesetas de costas, sin intereses.
Afecta a unas cargas de urbanización de 1.876.760 ptas.

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A.P.D./8"Depositos". Unidad nº2

PARCELA RESULTANTE

2

PARCELA RESULTANTE E 1:500



A. CESIONES AL AYUNTAMIENTO.

A) EQUIPAMIENTO DOCENTE:

DESCRIPCION: Parcela situada en la Partida de los Angeles, Casco Urbano de Alicante, de forma de trapecio rectangular, destinada a equipamiento docente con una superficie de 839 m2. Linda:

- Al Norte, Finca recayente a C/ Gadea, nº 11
- Al Sur, Colegio Público
- Al Este, Unidad de Ejecución nº 3 del APD 8 del PGOU de Alicante
- Al Oeste, Calle Peatonal

PROPIETARIO: Excmo. Ayuntamiento de Alicante

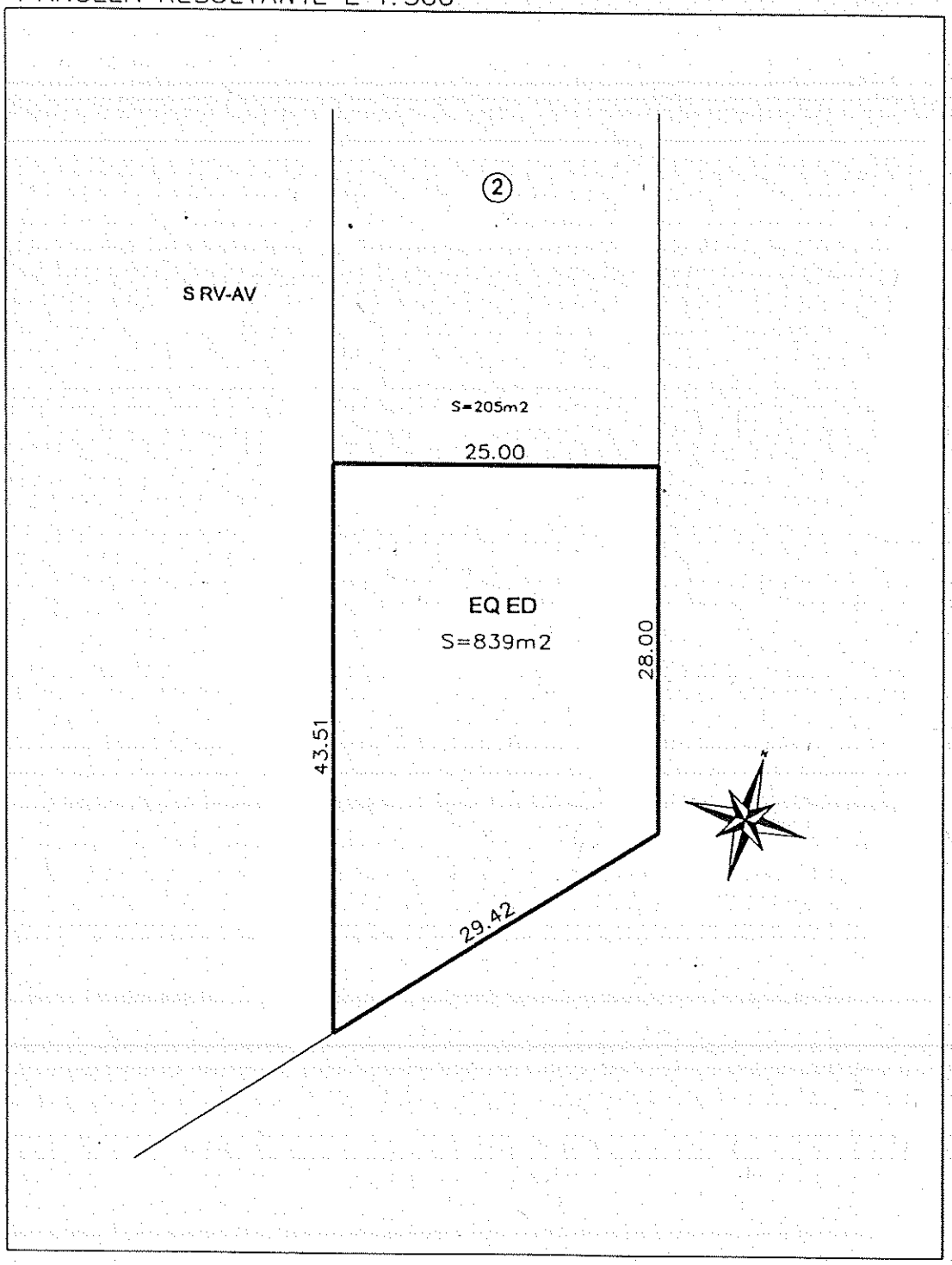
CARGAS: Libre.

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A.P.D./8"Depositos". Unidad nº2

PARCELA RESULTANTE

EQ ED

PARCELA RESULTANTE E 1:500



A) VIARIO:

DESCRIPCION: Parcela situada en la Partida de los Angeles, Casco Urbano de Alicante, de forma aproximadamente rectangular, destinada a vial peatonal con una superficie de 1.218 m2. Linda:

- Al Norte, C/Gadea, entre el nº 11 y nº 13
- Al Sur, Colegio Público
- Al Este, Parcela adjudicada nº 2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del APD 8 del PGOU de Alicante y Colegio Público.
- Al Oeste, Parcela adjudicada nº 1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del APD 8 del PGOU de Alicante y prolongación del presente vial peatonal.

PROPIETARIO: Excmo. Ayuntamiento de Alicante

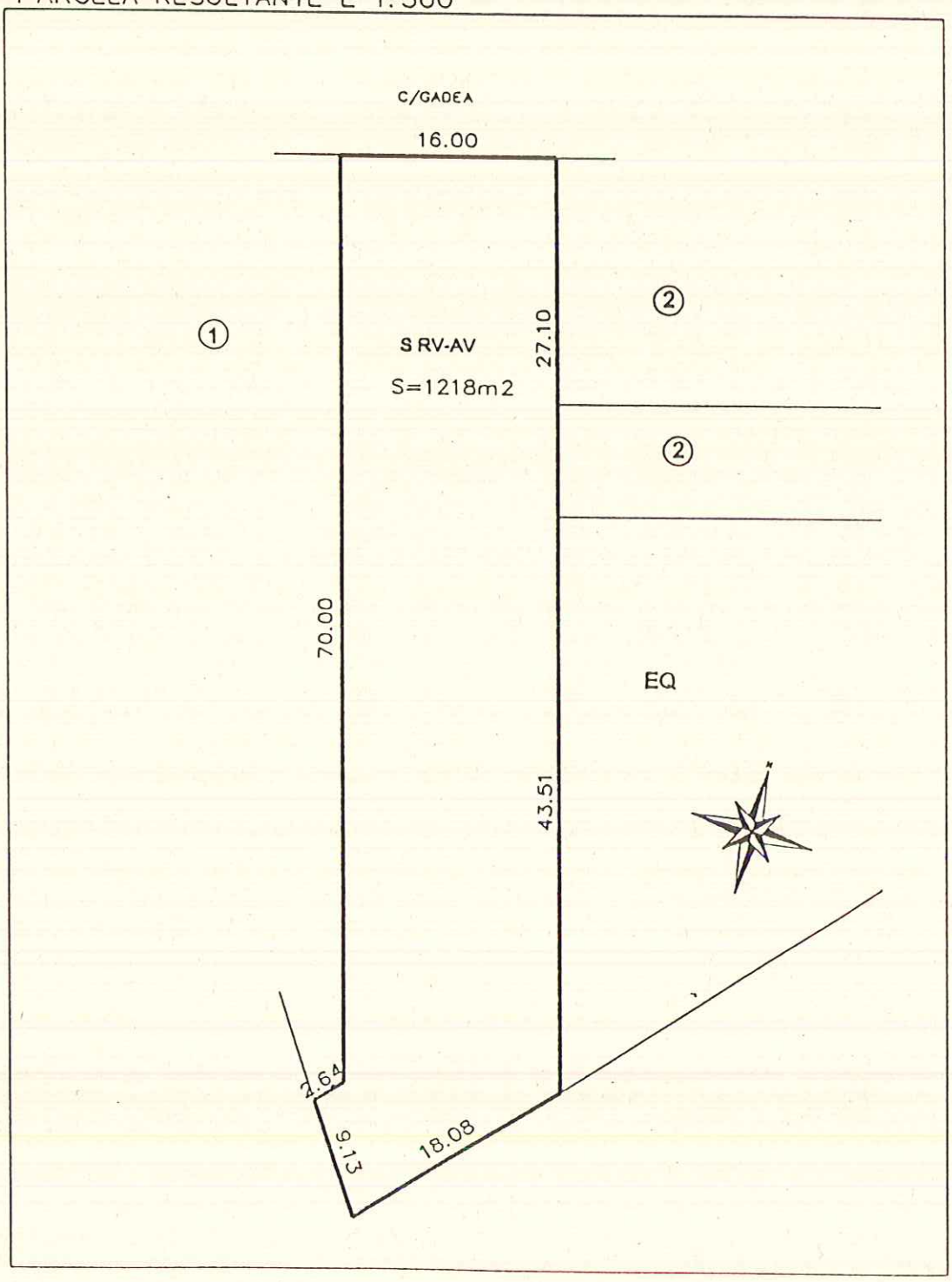
CARGAS: Libre.

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A.P.D./8"Depositos". Unidad nº2

PARCELA RESULTANTE

S RV-AV

PARCELA RESULTANTE E 1:500



2.- PLANOS

ACUERDO QUE SE SUSCRIBE ENTRE LA TOTALIDAD DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 2 DEL PERI APD/8 DEPOSITOS DEL PGOU DE ALICANTE.

Los abajo firmantes, que representan a la totalidad de los terrenos afectados por la reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del PERI APD/8 DEPOSITOS del PGOU de Alicante, manifiestan por el presente documento su acuerdo y conformidad con los criterios contenidos en la reparcelación que antecede, propuesta por Dña. María Francisca Torres Candela con la intención de que se le adjudique de forma preferente la ejecución del Programa de Actuación Integrada de esta Unidad de Ejecución según lo establecido en el artº. 50.2.A LRAU, delegando en dicha proponente cualquier gestión encaminada al desarrollo y ejecución de dicho Programa y designando, a efecto de notificaciones, el domicilio de la Sra. Torres Candela en Elche, calle Major de la Vila, nº 5 Ac.

En Alicante, a veintiocho de junio del dos mil.

Fdo:: María Francisca Torres Candela
D.N.I.: 21.980.277-M

Fdo.: Isabel Moreno García
D.N.I.: 21.298.081

Fdo.: Isabel Payá Moreno
D.N.I.: 21.384.251-R

Fdo.: Inmaculada Payá Moreno
D.N.I.: 21.356.090-S

Fdo.: Luis Payá Moreno
D.N.I.: 21.336.905-N

5.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

El P.E.R.I. asigna a esta Unidad la cantidad de 8.983.286 ptas. por todos los conceptos.

Ademas, al propietario nº 1 le asigna una indemnización por derribo de un chalet por valor de 1.191.400 ptas. y al propietario nº 2 la indemnización por derribo de unos aparcamientos cubiertos por valor de 2.225.232 ptas. Todo ello según se justifica en la página siguiente.

Por tanto, en concepto de costes de Urbanización tenemos 5.566.654 ptas.

Presupuesto de Ejecución Material	5.566.654 pts
13% G.G.+ 6% B.I.	1.057.664 pts
Presupuesto de Ejecución por Contrata	6.624.318 pts
16% I.V.A.	1.059.891 pts
Presupuesto de Licitación	**7.684.209 pts**

Así pues, la cuenta de liquidación Provisional queda de la siguiente manera:

	Derecho inicial	Derecho adjudicado	%	Dif. de Adjudic	Cuota de Urbaniz.	Indemniza-ciones.	Total a pagar
F. Torres Candela	441,28	441,28	52,1743%	0	4.009.184	1.191.400	4.600.389
Isabel Moreno (23,9066%) Inmaculada Payá (7,9689%) Luis Payá (7,9689 %) Isabel Payá (7,9689%)	404,5	404,5	47,8257%	0	3.675.025	2.225.232	3.083.820
TOTAL	845,78	845,78	100,0000%	0	7.684.209	3.416.632	7.684.209

Elche para Alicante, a 28 de junio de 2000

Fdo. Enrique Centelles Forner
Arquitecto