

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL SERVICIO DE GESTION **URBANISTICA**

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 9 DEL ROMO EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: MIGUEL A. CAMPOS

MEMORIA

PLANO NI

DIBUJO

REF. AR. PL.: 1/88

MARZO

1.988

ESCALA:

UNIDAD DE ACTUACION Nº 9.

PROYECTO DE REPARCELACION

1.MEMORIA.

- 1.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.
- 1.2. UNIDAD REPARCELABLE .
 - 1.2.1. Previsiones del P.G.M.O.
 - 1.2.2. Descripción.
 - 1.2.3. Condiciones de ordenación.
 - 1.2.4. Relación de propietarios, superficies y afecciones.
 - 1.2.5. Datos registrales de fincas iniciales.

1.3. DERECHOS INICIALES.

- 1.3.1. Criterios de valoración.
- 1.3.2. Estimación de Derechos iniciales.

1.4. ADJUDICACION.

- 1.4.1. Criterios de adjudicación y circunstancias específicas de la Unidad.
- 1.4.2. Valoración de fincas resultantes.
- 1.4.3. Propuesta de adjudicación.

1.5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

- 1.5.1. Conceptos integrantes.
- 1.5.2. Costes de Urbanización.
- 1.5.3. Resumen Cuenta de Liquidación Provisional.
- 1.6. DESCRIPCION DE PARCELAS RESULTANTES.
- 2. PLANOS.
- 2.1. SITUACION.



- 2.2. DETERMINACION SEGUN P.G.M.O.
- 2.3. DELIMITACION E INFORMACION.
- 2.4. SUPERPUESTO DE INFORMACION Y ORDENACION
- 2.5. ADJUDICACION.
- 2.6. SUPERPUESTO DE INFORMACION Y ADJUDICACION.



OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

S.T. GESTION URBANISTICA

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 27 de Marzo de 1.987, define la Unidad de Actuación n° 9 como ámbito integral de ejecución, dentro del suelo clasificado como Urbano.

Es por ello que, como medio de distribuir los beneficios y las cargas derivados del planeamiento entre los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad, se propone y redacta el presente Proyecto de Reparcelación, con las finalidades de:

- Definir las parcelas edificables conforme a las previsiones del P.G.M.O.U.
- Asignar a las mismas los aprovechamientos y cargas que correspondan.
- LLevar a cabo la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos previstos a este fin por el P.G.M.O.U.

l.



1.2. UNIDAD REPARCELABLE.

1.2.1. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION.

Según lo determinado en el P.G.M.O., la Unidad abarca una superficie total horizontal de 161.760 m2, siendo su delimitación y parámetros de ordenación los siguientes: (plano 2.2.)

- Superficie edificable: 100.570 m2.
- Superficie libre pública: 15.900 m2.
- Superficie de viario: 45.290 m2.
- TOTAL SUPERFICIE BRUTA: 161.760 m2.

Concurren sin embargo las siguientes circunstancias:

- A. La definición de la Unidad a escala cartográfica 7500 origina pequeñas diferencias dimensionales respecto a las superficies previstas en el P.G.O.U. Deben establecerse como dato de partida las primeras, en tanto en cuanto reflejan la realidad de la Unidad.
- B. A la vista del parcelario existente, parece oportuno, como medida para agilizar la gestión y desarrollo de la Unidad, incluir en la misma propiedades completas, apartándose ligeramente de la delimitación grafiada en el P.G.M.O.
- C. Respecto a la manzana destinada a Servicios Urbanos (S/U), si bien no se menciona en el P.G.M.O. su procedimiento de adquisición, se estima, por analogía con todas las de su mismo destino, debe ser obtenida mediante la técnica de expropiación aislada. Su inclusión en la Unidad de Actuación supondría, por tanto, la superposición de dos sistemas de actuación independientes en mecánica, procedimiento y tiempos de ejecución sobre el mismo suelo, con la complejidad que entraña a la hora de la valoración de derechos iniciales en el sistema de cooperación. Se estima más adecuada su esclusión del ámbito de la Unidad.
- D. Existen en el ámbito de la Unidad porpuesta por el Plan General de Ordenación Urbana, dos parcelas a las que se concedió licencia de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de aquél. Al



llevar aparejada la licencia las correspondientes cargas de cesión de suelo y urbanización, parece lógico excluirlas del proceso reparcelatorio, modificando ligeramente la delimitación de la Unidad.

1.2.2. DESCRIPCION.

La Unidad de Actuación nº9 posee una superficie total horizontal de 150,289 m2. Sus límites son, referidos a la terminología del P.G.M.O.U., los siguientes:

- <u>Norte</u>: Borde exterior de la prolongación de la Vía de Servicio de la Autovía de Circunvalación.
- Sur: Barrio Divina Pastora.
- <u>Este</u>: Borde exterior de la Prolongación de C/ Isidoro de Sevilla, suelo urbano del Poligono industrial Rabasa y borde exterior de la prolongación de C/ Rubens.
- <u>Oeste</u>: Borde inferior de la banda latera ajardinada Este del Acceso Noroeste.

En su interior existe una parcela sensiblemente rectangular, con superficie horizontal de 9.160 m2, que constituye un enclave no incluido en la Unidad.

1.2.3. CONDICIONES DE ORDENACION.

Quedan reflejadas en el plano 2.4.

1.2.3.1. Condiciones superficiales.

SUPERFICIE EDIFICABLE...... 82.651 m2

Superficies de cesión:

- Libre público: 17.240 m2.
- Viario: . 43.848 m2.

TOTAL SUPERFICIE BRUTA.....143.739 m2

COEFICIENTE SUPERFICIAL CESIONES............ 0.4250

1.2.3.2. Aprovechamientos.

La superficie edificable se distribuye en manzans, cuyas superficies netas, tipologías y edificabilidades son las siguientes:



CUADRO I

MANZANA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE NETA SN (m2)	EDIFICABILIDAD Nm2techo/m2)	APROVECHAMIENTO TOTAL SE (m2 techo)
I	AI IB	9.315	1,20	11.178,00
II	AI IB	13.397	1,20	16.076,40
III	AI IB	13.960	1,20	16.752,00
VI	AI IB	. 13,770	1,20	16.524,00
٧	AI ÌB	919	1,20	1.102,80
٧I	AI IB	10.270	1,20	12.324,00
VII	AI IB	12.060	1,20	14.472,00
VIII	AI IB	8.960	1,20	10.752,00
TOTALES		82.651 m2	·	98.078,40

1.2.4. RELACION DE PROPIETARIOS? SUPERFICIES Y AFECCIONES.

Quedan reflejadas en el plano 2.4, detallándose en el cuadro siguiente:

PARCELA	PROPIETARIO	DOMICILIO
1,3	Excmo. Ayuntamiento de Alicante.	
2 .	Luis Carlos Amérigo Asín	Av. Dr. Gadea,9. Entrlo. tf. 5229314. ALICANTE.
. 4	Antonio González Fernández	Partida de Torregroses, Camino de la Ponderosa,41 S. VICENTE DEL RASPEIG. Tf. 5664991
5	Federación Española de Tiro Olímpico. Federación Provin cial de Alicante.	
. 6	Ministerio de Defensa (Ejército del Aire)	
7,8,9	Victoria Laporta Carbonell	C/ Berenguer Marquina, 4 ALICANTE.



	CUADRO II	PROPIETARIOS,	SUFERFICIES Y AFECCIONES	AFECCIONES
. doN	EDIFICABLE (m2)	L/V (m2)	VIARIO (m2)	TOTAL SUPERFICIE (m2)
_	•	367	460	827
2	:	15.621	. 5.987	21.608
ω ,	2.346	:	1.730	4.076
4	. 1.805	:	:	1.805
22	47.513	1.252	23.976 *	72.741
9	30.676	:	11.465	42,141
,	:	:	230	230
ω	110	:	:	110
o	201	•	•	201
TOTAL	AL 82.651	17.240	43.848	143.739



1.2.5. DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS INICIALES

Finca inicial	Finca	. Tamo	Libro	Folio	Inscripción	Superficie registral	Superficie in cluida en la Ud.
1	43.048		608	162	2 <u>ª</u>	2.100	827
2	37.405		603	13-14	Дª	32 . 615	21.608
3		Via	ario	público			
4	40.661		646	33	<u>] a</u>	7.504	1.805
5	31.244	966	266	220] ā	146.450	72.741
6					•	333.107	42.141
7	33.571	1.052	684	186	J ā	90.481	230
8	33.571	1.052	684	186	<u>] a</u>	90.481	110
9	33.571	1.052	684	186] <u>a</u>	90.481	201



1.3. DERECHOS INICIALES.

Conforme a lo establecido en el R.G.U., los derechos iniciales de cada propietario serán proporcionales al valor urbanístico de las fincas aportadas.

1.3.1. CRITERIOS DE VALORACION DE FINCAS INICIALES.

Al carecer de valores establecidos a efectos de Contribución Territorial Urbana adecuados a las condiciones de aprovechamiento previstas por el Plan General vigente, se establece una valoración a partir de las siguientes hipótesis:

- -. Valor estimado en venta de m2 de nave industrial...... 30.000 Ms/m2.
- Repercusión de suelo estimada..... 20%
- Respercusión estimada de costes de urbanización, según se justifica más adelante...... 2.290%/m2 edificable

Por otra parte, se establece como unidad de valor Uv la cifra de 1.000 $\ensuremath{\text{Ms}}.$

1.3.2. ESTIMACION DE DERECHOS INICIALES.

1.3.2.1. Valoraciones.

Conforme a los criterios anteriores, se establecen los siguientes valores:

A. Valor unitario de suelo bruto no urbanizado:

$$V_{sb} = (30.000 \text{ Pls/m2} \times 1,20 \text{ m2.t/m2} \times 0,20 - 2.290 \text{ Pls/m2}) \times 82.651 \text{ m2} = 143.739 \text{ m2}$$

= 2.823 Ms/m2 = 2.823 Uv/m2.



B. Valor total de la Unidad:

 $V_{Tb} = 143.739 \text{ m2} \times 2,823 \text{ Uv/m2} = 405.775,19 \text{ Uv}.$

No obstante, debe tenerse en cuenta que la parcela inicial 3, propiedad del Ayuntamiento de Alicante, resulta ser en la actualidad viario público, de valor urbanístico nulo, que no genera por tanto derechos de adjudicación. Por tanto, el valor real inicial de la Unidad será:

$$V'_{Tb} = (143.739 - 4.076) \times 2,823 = 394.268,65 Uv.$$

1.3.2.2. Estimación de derechos iniciales.

Con los criterios y valoraciones ya considerados, se relacionan en el Cuadro Resumen, dentro del apartado siguiente.



1.4. ADJUDICACION.

1.4.1. CRITERIOS DE ADJUDICACION Y CIRCUNSTANCIAS ESPECIFICAS DE LA UNIDAD.

El criterio inicial de adjudicación es la proporcionalidad respecto a los derechos iniciales. No obstante, deben considerarse a estos efectos las siguientes circunstancias:

- A. Tal y como se ha dicho, la parcela inicial 3 no genera derechos de adjudicación.
- B. Los propietarios iniciales cuyos derechos no alcancen la cuantía necesaria para la adjudicación de parcela independiente serán indemnizados en metálico conforme a las valoraciones y cantidades que se establecen.

Si bien esto contradice el criterio de prioridades dado en el artículo 94.4 del R.G.U., se considera el criterio de adjudicación más idóneo para el uso y tipología de edificación prevista para la Unidad.

En cualquier caso, las adjudicaciones se realizarán teniendo en cuenta el criterio de proximidad del artículo 95.1 del R.G.U.

1.4.2. VALORACION DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Las valoraciones se realizan a partir de los mismos criterios y parámetros descritos para la valoración de suelo inicial.

A. Valor unitario de suelo edificable no urbanizado.

 $Vsn = 30.000 \text{ fb/m2t} \times 1,20 \text{ m2t/m2} \times 0,20 \cdot 2,357 = 4.843 \text{ fb/m2} = 4,84 \text{ Uv/m2}$

B. Valoración total de la Unidad.

 $V_{Tsp} = 82.651 \text{ m2} \times 4.84 \text{ Uv/m2} = 400.030,84 \text{ Uv}.$



1.4.3. PROPUESTA DE ADJUDICACION.

Es la que se refleja en el Plano 2.4., así como el el Cuadro IV-Resumen de Adjudicaciones.

			707	LUADku IV. RE	RESUMEN	DE AUJbu	AUJUICACIONES	C	fund a color of the following terms a color	
PARCELA	SUPERFICIE		DERECHOS	INICIALES		ADJUD]	ADJUDICACION		DIFERENCIAS	AS
INICIAL	APORTADA (m2)	Vaľoración (Uv)	% s/unidad	Derechos iniciales (UV)	Parcela	Superficie (m2)	Valoración (Uv)	% s/unidad	Exceso (Uv)	Defecto (UV)
	827	2.334,62	0,69	2.360,18	Inde	Indemización	9 8	metálico		2.360.18
						4,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1,1	***************************************			
2	21.608	60,999,38	15,47	61.884,77	Œ	12.060	58.370,40	14,59	1.511,43	
					כי	1.066	5.159,44	1,29	133,64	
т	4.076		derechos	nulos	,	adjudicación	cación nula			

4	1.805	5.095,52	1,29	5,160,40	×	1.204	5.827,36	1,46	96,99	
5	72.74]	205.347,84	52,08	208.336,06	A	9.315	45.084,60	11,27	350,58	
					മ	13.397	64.841,48	16,21	504,25	
					U	10.400	50.336,00	12,58	391,33	
					ഗ്ര	10.270	49.706,80	12,43	386,66	

320,02

880,68

8,53

16,66

66.646,80

13.770

ш

3,21

4,31

17.230,40

3.560

120.689,31

30,17

118,964,04

42.141

9

0,57

],]]

4.447,96

919

4,14

α, S

32.379,60

6.690

metálico

20

Indemización

880,65

0,17

85,88

ຄ

/

metálico

8

Indemización

320,02

, 8

310,53

110

 ∞

600,05

0,15

567,42

8

σ

metálico

क्र

Indemización

600,05

3.960,30

3.960,30

100,00

400.030,84

82.651

400.030,84

100,00

394.268,64

TOTALES 143.739



1.5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

1.5.1. CONCEPTOS INTEGRANTES.

La Cuenta de Liquidación Provisional está compuesta por los siguientes conceptos:

- Diferencias de adjudicacion: traducción a pesetas de las unidades de valor adjudicadas a los propietarios por exceso o defecto.
- Indemnizaciones por elementos que no pueden conservarse por sus propietarios iniciales: se estima no existen.
- Cuotas de Urbanización: el valor total de las obras de urbanización de la unidad debe repartirse entre los adjudicatarios de parcelas resultantes, con arreglo a su participación en la Unidad.

1.5.2. COSTOS DE URBANIZACION.

Al no existir Proyecto de Urbanización aprobado, se procede a hacer la estimación de costes siguiente:

- Movimiento de tierras.

Estimados 17.539 m3 x 850 fts/m3..... 14.908.150 fts

- Pavimentados.

43.848 m2 viario x 1.200 Ms/m2 promediado... 52.617.600 Ms

- Abastecimiento de agua.

88.149 m2 edificables x 175 Ms/m2 promediado. 14.463.925 Ms

- Saneamiento

43.848 m2 viario x 450 Ms/m2 promediado..... 19.731.600 Ms



82.651	m2 edificables	x 50) Pts/m2	promediado	41.325.500 Pts
- Alumbrado pú	olico.				

43.848 m2 de viario x 300 km/m2...... 13.154.400 km

- Jardinería.

- Energía eléctrica.

17.240 m2 x 765 fts/m2	. 13.188.600 M
TOTAL COSTES EJECUCION MATERIAL	169.389.775 Ns
15% BENEFICIO	25.408.466 Pts
TOTAL COSTES CONTRATA	194.798.241 Pts
REPERCUSION POR m2 VIARIO - 4 443 M/m2	

REPERCUSION POR m2 VIARIO = 4.443 ½/m2
REPERCUSION POR m2 EDIFICABLE = 2.357 ½/m2

1.5.3. RESUMEN CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

PROPIETARIO INICIAL	PARCELA ADJUDIC.	% s/ UNIDAD	DIFERENCIAS A percibir	ADJUDICACION A pagar	·CUOTA DE URBANIZACION	SALDO PROVISIONAL
1		••	2.360.180	••••	****	- 2.360.180
2	Н	14,59		1.511.430	28.421.063	+29.932.493
	J	1,29	* * •	133.640	2.512.897	+ 2.646.537
3		•	•••	•••	•••	•••
4	K	1,46	•••	666.960	2.844.054	+ 3.511.014
5	Α	11,27	•••	350.580	21.953.762	+22.304.342
	В	16,21	•••	504.250	21.576.795	+32.081.045
	С	12,58	· • • •	391.330	24.505.619	+24.896.949
	G	12,43	•••	386.660	24.213.421	+24.600.081
6	D	4,31	***	2.210	8.395.804	+ 8.398.014
	E	16,66	• • •	8.530	32.453.387	+32.461.917
	F	1,11 .	•••	570	2.162.261	+ 2.162.831
	I	8,09	***	4.140	15.759.178	+15.763.318



.../...

PROPIETARIO INICIAL	PARCELA ADJUDIC.	% s/ UNIDAD	DIFERENCIAS / A percibir	ADJUDICACION A pagar	CUOTA DE URBANIZACION	SALDO PROVISIONAL
7	•••	****	680.050	• • • •	****	- 680.050
8	•••	•••	320.020	••••	••••	- 320.020
9	•••	***	600.050	•••		- 600.050
TOTALES	and the second s	100,00	3.960.300	3.960.300	194.798.241	



Unidad de Actuación: Aprobación Inicial: Aprobación Definitiva: Inscripción Registral:

1.6. PARCELAS RESULTANTES.

				¥
PARCELA	EDIFICABILIDAD (m2.t)	SUPERFICIE (m2)	% s/ACTUACION	PROPIETARIO
А	11.178,00	9.315	11,27	Federación Tiro Olímpico
В	16.076,40	13.397	16,21	Federación Tiro Olímpico
С	12.480,00	10.400	12,58	· Federación Tiro Olímpico
D	4.272,00	3.560	4,31	Ministerio de Defensa
Ε	16.524,00	13.770	16,66	Ministerio de Defensa
F	1.102,80	919	1,11	Ministerio de Defensa
G .	12.324,00	10.270	12,43	Federación Tiro Olímpico
Н	14.472,00	12.060	14,59	Luis C. Amerigo Asín
I	8.028,00	6.690	8,09	Ministerio de Defensa
J	1.279,20	1.066	1,29	Luis C. Amérigo Asín
K	1.444,80	1.204	1,46	A. González Fernández
TOTALES	99.181,20	82.651	100,00	

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayunta-miento en sesión de 2 1 DIC, 1988

EL SECRETARIO GENERAL,

Alicante, Noviembre 1.988 EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel A. Campos Pérez.