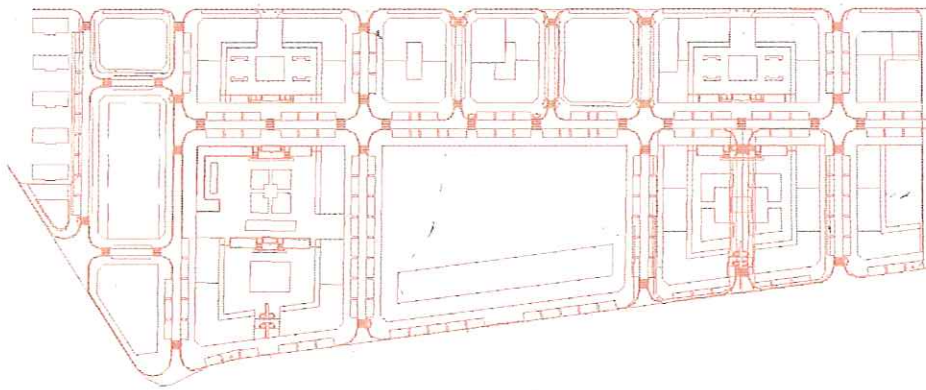




Memoria

Proyecto de Reparcelación Forzosa de la U. E. 1 del Plan Parcial del Nuevo Sector P.P.I.2 "Benalúa Sur" -P.G.M.O.U. de Alicante-



EQUIPO REDACTOR:



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. *Arquitecto*
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. *Arquitecto*

URBANIZADOR:

Aprobado definitivamente por La Junta de
Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de
Alicante en Sesión de 11 JUN. 2007

"NUEVO SECTOR P.P.I.2...
El Concejal Sr. Moreno de la Junta de Gobierno Local
BENALUA SUR, S.L."

Fdo. Pedro Romero Ponce



Índice

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
2. ÁREA REPARCELABLE
 - 2.1. DESCRIPCIÓN
 - 2.2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 - 2.2.1. Superficie de uso lucrativo y cesiones
 - 2.2.2. Condiciones de ordenación volumétrica y normativa de edificación
 - 2.2.3. Aprovechamiento urbanístico
 - 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 2.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
 - 2.4.1.- CRITERIOS GENERALES
 - 2.4.2.- METODOLOGÍA UTILIZADA
 - 2.4.3.- ESPECIFICACIÓN DE LAS CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN QUE HAN DE SER OBJETO DE CANCELACIÓN
3. DERECHOS INICIALES
 - 3.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN
 - 3.2. DETERMINACIÓN DE LA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE
 - 3.3. CÁLCULO DE LOS DERECHOS INICIALES
 - 3.3.1. Cálculo de la retribución al Urbanizador
 - 3.3.1.1. Valoración de las parcelas resultantes
 - 3.3.2. Derechos iniciales atribuidos a los propietarios
4. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN
 - 4.1. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
 - 4.2. VALORACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES
 - 4.3. RESULTADO
5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
 - 5.1. CONCEPTOS INTEGRALES
 - 5.2. COSTES DE URBANIZACIÓN
6. REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.1.2 BENALÚA SUR, S.L.



II. - ANEJOS

ANEJO I:

Descripciones registrales de las fincas incluidas en el área reparcelable.

ANEJO II:

Descripción gráfica de las fincas iniciales incluidas en el área reparcelable .

ANEJO III:

Valoración de las edificaciones incompatibles con el planeamiento.

ANEJO IV:

Descripción literal de las fincas resultantes del área reparcelable.

ANEJO V:

Descripción gráfica de las fincas resultantes del área reparcelable.

ANEJO VI:

Cuenta de liquidación provisional

ANEJO VII:

Memoria detallada.

ANEJO VIII:

Cuadro-resumen adjudicaciones.

ANEJO IX:

Relación de interesados en el expte. Reparcelatorio:

- a) Titulares catastrales.
- b) Titulares registrales
- c) Titulares de cargas y gravámenes..

ANEJO X:

Planos



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ FERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El Sector P.P.I.2, "Benalúa Sur", fue incluido por el vigente Plan General de Alicante dentro de los suelos destinados a ser programados en el primer cuatrienio de su programa de actuación. Respetando la programación del Plan General, el Excmo. Ayuntamiento de Alicante aprobó definitivamente en sesión plenaria de fecha 9 de mayo de 1991, el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, el cual fue objeto de recurso contencioso administrativo por alguno de sus propietarios, lo que motivó la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 19 de mayo de 1994, por virtud de la cual se declaró el referido Acuerdo contrario a derecho, anulándolo y dejándolo sin efecto, modificando la delimitación establecida en su momento por el Plan General.

Ello determinó que por parte de los propietarios afectados por el sector delimitado en virtud de aquella Sentencia del Tribunal Superior se procediera a la presentación de diversas alternativas técnicas para la programación y desarrollo urbanístico del mismo, las cuales incidían en los problemas que secularmente habían ocasionado la inviabilidad de su desarrollo. Todo ello hizo que por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alicante se dictaran en fecha 26 de junio de 1997, en concreto, por la Comisión Informativa de Gobierno, unos "Criterios Municipales" que debían recoger como marco jurídico-técnico los documentos exigidos para la ordenación del Nuevo Sector Benalúa Sur.

Así, por parte de la mercantil denominada NUEVO SECTOR BENALUA SUR, S.L. se elaboró para su tramitación y aprobación una Alternativa Técnica, de conformidad a los criterios establecidos en la L.R.A.U., para el desarrollo de este sector, la cual estaba compuesta de Programa de Actuaciones Integradas, Plan Parcial de Ordenación, Anteproyecto de Urbanización y Anexo de Homologación, este último como consecuencia de la nueva delimitación sectorial derivada de la sentencia antes referida que excluye del ámbito previsto por el Plan General, la parte Este a partir de la calle Isabel la Católica.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



Tras una compleja y prolija tramitación administrativa, con existencia de alternativas en competencia, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante procedió en sesión plenaria de fecha 5 de octubre de 1999 a la aprobación provisional del Plan Parcial presentado por la mercantil NUEVO SECTOR BENALUA SUR, S.L., adjudicándole la condición de Agente Público Urbanizador, todo ello sometido al cumplimiento de nuevas exigencias, fundamentalmente dirigidas a criterios para garantizar la viabilidad de la Unidad de Ejecución nº 2, las cuales fueron debidamente subsanadas e incorporadas al Ayuntamiento de Alicante. Por su parte, con fecha 5 de septiembre de 2003 se adoptó por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes resolución a virtud de la cual, resuelve:

"I.- Informar favorablemente la minoración de estándares de conformidad con el art. 22.3c de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.

II.- Aprobar definitivamente la Homologación y el Plan Parcial PP 1.2 Benalúa Sur del municipio de Alicante."

Esta Resolución fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el 22 de noviembre de 2003.

Una vez completada la tramitación del Programa de Actuación Integrada -acompañado del correspondiente Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1, como alternativa técnica- era precisa la formulación del Proyecto de Reparcelación forzosa de la misma, sin perjuicio de alcanzar durante sus trámites eventuales acuerdos con los propietarios del sector.

De conformidad a lo establecido en el art. 68 de la L.R.A.U, al Agente Público Urbanizador se le faculta para la presentación de uno o varios Proyectos de Reparcelación dentro del ámbito de actuación, en cabal cumplimiento de la LRAU, en concreto, art. 66.2 A).

Así pues, el Proyecto de Reparcelación adjudica los terrenos susceptibles de aprovechamiento lucrativo proyectado por el Plan Parcial a los propietarios iniciales y al



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.1.2 BENALUA SUR, S.L.



urbanizador, así como adjudica y valora, igualmente, el remanente de aprovechamiento al que tendría derecho el Ayuntamiento de Alicante (debido a la asignación del exceso de aprovechamiento a los sistemas generales).

Por otra parte, incluso al ejecutarse el P.A.I. mediante la *gestión indirecta* en los términos establecidos por la LRAU, es elemento esencial en la formulación del presente Proyecto de Reparcelación la **Proposición Económico-financiera** presentada con arreglo a lo señalado en la LRAU y adaptada a las exigencias municipales introducidas en el Acuerdo aprobatorio de la misma, así como a las impuestas por la Consellería de Cultura, Dirección General de Patrimonio y Consellería de Territorio y Vivienda, que imponen, entre otras determinaciones, el respeto y mantenimiento de las chimeneas existentes dentro del área reparcelable.

Las finalidades del presente Proyecto de Reparcelación son, pues, las siguientes:

- A. Llevar a cabo los objetivos señalados en el artículo 30 de la LRAU, repercutiendo el coste de las inversiones necesarias para ello en la propiedad de los terrenos.
- B. Igualmente, desarrollar lo dispuesto en el artículo 68 de la misma Ley, y en especial:
 - a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
 - b) Adjudicar al Ayuntamiento de Alicante de los terrenos edificables que, en su caso, legalmente le correspondan, sin perjuicio de los acuerdos alcanzados con el Urbanizador en la proposición jurídico-económica.
 - c) Retribuir al *urbanizador* por su labor, adjudicándole, en su caso, parcelas edificables.



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



En este sentido, la mercantil urbanizadora, NUEVO SECTOR P.P. I/2 BENALÚA SUR, S.L., presentó para su tramitación el día 20 de octubre de 2003 ante el Ayuntamiento de Alicante, propuesta de proyecto de reparcelación, que fue sometida a exposición pública en virtud de Decreto de fecha 17 de febrero de 2004, anuncio que fue publicado en el D.O.G.V. nº 4718 de 24 de marzo de 2004.

Tras la referida Información pública y, a la vista de las alegaciones formuladas por los interesados, transmisiones de titularidad de fincas afectadas y convenios de colaboración suscritos entre Urbanizador y propietarios, determinó que por la mercantil urbanizadora se presentara con fecha 3 de agosto de 2004, ante la Administración actuante el preceptivo informe de alegaciones junto con documentación complementaria que suponía modificación de la propuesta de reparcelación inicial.

Con posterioridad se emite informe técnico por el Topógrafo Municipal en el que se hace referencia a una serie de consideraciones en lo que respecta a la configuración del parcelario inicial, consideraciones que fueron tenidas en cuenta e incorporadas al proyecto.

El día 19 de octubre de 2004 se emite informe por parte del Aparejador Municipal relativo a las valoraciones por elementos a extinguir y al aprovechamiento de los propietarios sin derecho a parcela mínima en el cual, por una parte, se desestiman todas las alegaciones referentes a las valoraciones de elementos incompatibles con el planeamiento, y por otra, se estima que en relación con la valoración del aprovechamiento de los propietarios cuyos derechos no alcanzan lo suficiente para la adjudicación de parcela que *"parece justo que se considere la posibilidad de abono del Interés legal del dinero...contando a partir de los seis meses de la aprobación provisional del P.A.I. hasta la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Reparcelación."*

Ante los referidos informes, la mercantil Urbanizadora el 3 de enero de 2005 presentó una segunda propuesta de proyecto de reparcelación que contenía las modificaciones y subsanaciones puestas de manifiesto a consecuencia de los cambios



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALÚA SUR, S.L.



de titularidad, convenios e informes técnicos, modificación que al afectar de forma sustancial al inicial proyecto sometido a información pública, se dictó Decreto de fecha 11 de enero de 2005 que resolvió someter a información pública esta segunda versión del proyecto de reparcelación, lo que se produjo en virtud de publicación en el D.O.G.V. nº 4947 del 16 de febrero de 2005.

Con posterioridad se han emitido los siguientes informes técnicos por los Servicios municipales:

a) Informe de fecha 18 de febrero de 2005 emitido por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Alicante y suscrito por D. Sergio Mansanet Ivorra, a virtud del cual se ponen de manifiesto una serie de consideraciones que son en su mayor parte (el resto han sido variadas en base a informes posteriores) subsanadas y recogidas en este Texto Refundido.

b) Informe de fecha 27 de marzo de 2005 emitido por los Servicios Técnicos Municipales de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en el que se informan las alegaciones presentadas, así como se declara la invalidez e ineficacia de todos los requerimientos efectuados a lo largo del proceso reparcelatorio, al amparo de lo establecido en el art. 70 d) de la LRAU.

c) Informes de la Gerencia de Urbanismo de fecha 9 y 25 de agosto de 2005 en los que básicamente se refieren a las relaciones entre Urbanizador y Ayuntamiento de Alicante, instando al Urbanizador a la presentación de un Proyecto de Reparcelación refundido en el que se contengan las modificaciones introducidas en el documento de fecha 3 de enero de 2005, así como además:

* *Imputación de las cargas externas en un 50% al Ayuntamiento..... Como consecuencia de ello en la Cuenta de Liquidación Provisional se atribuirá al Ayuntamiento una indemnización sustitutoria por importe de 324.302,82.-€.*

* *Se subsanarán los reparos expresados en el informe emitido por el Departamento Técnico de Gestión de fecha 18 de febrero de 2005, con las siguientes salvedades:*

+ *No se tendrá en cuenta lo expresado en dicho informe referente a la VPO.*



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA, Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA, Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



+ Se aplicará el criterio de sustitución de bienes de dominio público preexistentes por los resultantes de la ejecución del planeamiento establecidos en el art. 47-3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Pues bien, en base a los antecedentes puestos de manifiesto en este apartado se formula y presenta para su aprobación definitiva el presente Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



2. ÁREA REPARCELABLE.

La unidad o *área reparcelable* coincide totalmente con la unidad de ejecución nº 1 del Plan Parcial del nuevo sector P.P. 1.2 "Benalúa Sur" del Plan General de Alicante y con parte del área denominada en dicho Plan General "Vía Parque", incluida entre los sistemas generales de aprovechamiento cero.

2.1. DESCRIPCIÓN.

La unidad reparcelable se presenta, pues, dividida en dos subáreas muy separadas.

La primera se corresponde con la unidad de ejecución nº 1 del nuevo sector P.P. 1.2 "Benalúa Sur", con una superficie bruta total de 74.168,00 m² desarrollada en un polígono bastante regular, con forma casi rectangular alargado en el sentido oeste-este y, con un intersticio formado por la Unidad de Ejecución nº 2 de superficie 8.335 m².

Sus límites son:

NORTE.....Avenida Catedrático Soler, con la excepción de las tres edificaciones existentes que dan frente a esa Avenida, donde el límite se retranquea hasta sus fachadas.

SUR.....Avenida de Elche y, en parte, la Unidad de Ejecución nº 2

ESTE.....Prolongación de la calle Isabel la Católica en linde con la Unidad del Plan de Reforma Interior Benalúa Sur.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTHILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.1.2 BENALUA SUR, S.L.



OESTE..... Calle de Federico Mayo, excepto en su zona septentrional en la que linda con la prolongación de la calles de los doscientos

La totalidad de los terrenos que se encuentran destinados a viales y que vayan a seguir siendo de uso público en la nueva Ordenación, tanto en la propia Unidad como los provenientes de Vía Parque (13.063,48 m²s, le serán de aplicación las previsiones del Plan Parcial aprobado (pag. 20 de la Memoria), así como en cumplimiento del Informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 25 de agosto de 2005 se aplicará el criterio de sustitución de bienes de dominio público preexistentes por los resultantes de la ejecución del planeamiento establecidos en el art. 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El otro ámbito que se integra en el área reparcelable es una parte de la Vía Parque previsto por el Plan General, en concreto 54.398 m², cuya obtención venía establecida mediante la técnica del Aprovechamiento Medio Intersectorial y, cuya delimitación viene establecida en el plano catastral que se incorpora a este proyecto refundido.

2.2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2.2.1. Superficie de uso lucrativo y cesiones

El Plan Parcial distribuye los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 del modo siguiente:

□ SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO:

- De uso residencial-terciario: 15.467,00 m²
- Bloques residenciales: 13.601,00 m²



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.1.2 BENALUA SUR, S.L.



- Servicio urbano:	1.460,00 m ²
- Terciario:	406,00 m ²
Total superficie lucrativa	15.467,00 m²

□ SUPERFICIE DE USOS DOTACIONALES:

• Zona docente:	13.585,00 m ²
• Zona equipamiento:	3.286,00 m ²
Total superficie de u. dotac.	16.871,00 m²

□ SUPERFICIE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO:

• Áreas jardines	12.248,00 m ²
• Viario	29.582,00 m ²
Total superficie de u. y d.p.	41.830,00 m²

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD..... 74.168,00 m²

Por otra parte, la zona de Vía Parque, de 54.398 m² pertenecen al sistema general de espacios libres y como tal formará parte de estas superficies de uso y dominio públicos.

2.2.2. Condiciones de ordenación volumétrica y normativa de edificación

En el área reparcelable existen varias zonas de uso lucrativo, destinadas a usos globalmente residenciales (con tolerancia de otros complementarios), otras destinadas a servicios urbanos y a terciario exclusivo.



&
ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



La normativa específica de edificación para las zonas susceptibles de aprovechamiento lucrativo, contenida en las ordenanzas del plan parcial, tiene como elementos definitorios fundamentales los siguientes:

Normas particulares de la zona A-1, de tipología Edificación Retranqueada, en bloques en L.

Corresponde a las manzanas denominadas M-1, M-2, M-5, M-6, M-7, M-10, M-11, M-12, M-13, M-14 y M-15.

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

Normas relativas a la ocupación.

a.- Dimensión mínima de parcela.

Las parcelas resultantes de los proyectos de reparcelación tendrán una dimensión mínima de 200 m², debiendo además ocupar toda la anchura de las manzanas.

Los linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

b.- ocupación.

En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela sin que la construcción pueda superar las cotas altimétricas de las plazas públicas (zonas verdes del Plan Parcial) a las que dan fachada los edificios.

En planta baja y de pisos, la edificación, con los retranqueos que se fijan en el apartado siguiente, deberá ocupar la totalidad de la banda edificable, alcanzando obligatoriamente los linderos laterales.

c.- retranqueos.

En planta baja y de pisos, la edificación se dispondrá sobre las alineaciones a viario público señaladas en los planos correspondientes, alcanzando los linderos laterales para mantener la



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRIGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



banda de edificación continua, y respetando el retranqueo de tres metros en el lindero frontal recayente a las citadas plazas públicas.

Esta banda de tres metros de suelo privado no edificable sobre rasante, tendrá el carácter de espacio de dominio privado y uso público, ningún tipo de edificación, ni de cerramiento, ni acristalamiento permanente o provisional. Su acabado superficial será idéntico y en continuidad con el de las Plazas Públicas a que de frente.

Normas relativas a la edificación.

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja mas seis (B+6); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja mas cinco (B+5).

La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de "secciones y alzados normativos". No obstante, para facilitar la adaptación de los proyectos de edificación al terreno en pendiente, se admitirá, en proyectos de edificación por bloques completos, márgenes de cincuenta centímetros en las alturas asignadas, por exceso o por defecto.

Asimismo, la posición de las líneas de quiebro de la altura de los bloques, marcadas en los planos, podrá definirse en los proyectos de edificación con un margen de hasta dos metros en uno u otro sentido.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.

Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela, en las condiciones indicadas en el apartado b de este artículo, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55.6 de las NNUU del P.G.M.O.

e.- entreplantas.

Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del P.G.

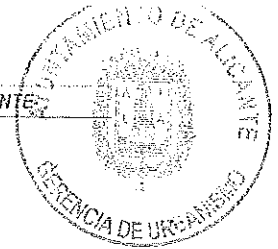
f.- elementos salientes.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto



Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

g.- tratamiento de medianeras vistas.

Las medianeras que quedan vistas deberán tratarse con los mismos materiales de la fachada del edificio que se trate.

h.- aparcamiento.

Toda Edificación deberá prever plazas de aparcamiento en la proporción exigida para cada uso por las N.N.U.U. del P.G.M.O.

Cuando tales aparcamientos se dispongan en sótanos, la obligación para el uso residencial podrá reducirse hasta un 20 % si su aplicación integral hubiera de dar lugar a la construcción de una planta sótano más (art. 92 de las N.N.U.U. del P.G.).

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art. 82 "garajes y aparcamientos en los edificios", de la N.N.U.U. del P.G. de Alicante.

Normas relativas a los usos.

i.- uso característico.

El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 y 92 de las N.N.U.U. del P.G.M.O., incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las misas normas.

j.- como usos compatibles se admiten

--terciario- alojamiento temporal en edificio exclusivo.

--terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las N.N.U.U. del P.G.M.O.U., en especial las de acceso de los apartados 5, 6, 7, 8, y 9, del citado artículo.



Martínez - Campillo & Ros
U R B A N I S T A S

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



--terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas.

--dotacional en planta baja y edificio exclusivo.

Como excepción, el uso industrial solo se permitirá, en las manzanas M-14 y M-15, donde se ubican actualmente dos fábricas de harinas, que podrán ejercer indefinidamente su actual actividad, pero prohibiéndose expresamente su sustitución por otras instalaciones industriales destinadas a otra actividad diferente. En el artículo 13 de estas Ordenanzas se detalla el régimen aplicable a ellas.

k.- usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores.

l.- ejes comerciales.

En cualquier caso, a los bloques que dan frente a la Avenida del Catedrático Soler le será de aplicación el régimen de usos correspondiente a los ejes comerciales, que esta avenida tiene.

Normas particulares de la zona A-2, de tipología Edificación Cerrada con Patio de Manzana, con fachada a la Avenida del Catedrático Soler.

Corresponde a las manzanas denominadas M-3 y M-4.

La normativa específica que regula en este artículo los usos y la edificación es básicamente la misma que la expuesta en el artículo 9 para la zona de bloque abierto en L. No obstante se desarrolla en su totalidad para mayor facilidad de manejo de estas ordenanzas.

Normas relativas a la ocupación.

a.- *dimensión mínima de parcela.*

Las parcelas resultantes de los proyectos de reparcelación tendrán una dimensión mínima de 250 m².

Los linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

b.- *ocupación.*



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



La ocupación de la parcela deberá ser total en planta baja, y adosarse a las edificaciones colindantes para mantener la banda continua de edificación proyectada.

En plantas superiores se respetará un fondo edificable de 14 metros.

c.- retranqueos.

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, sin admitirse patios abiertos a fachada.

Mediante estudio de detalle se podrá variar, sin merma de la superficie global prevista en el Plan, la configuración del patio de manzana establecido por el plan.

Normas relativas a la edificación.

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja mas seis (B+6); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja mas cinco (B+5).

La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de "secciones y alzados normativos". No obstante, para facilitar la adaptación de los proyectos de edificación al terreno en pendiente, se admitirá, en proyectos de edificación por bloques completos, márgenes de hasta un metros en las alturas asignadas, por exceso ó defecto.

Asimismo, la posición de la línea de quiebro de la altura de los bloques, marcadas en los planos, podrá definirse en los proyectos de edificación con un margen de hasta dos metros en uno u otro sentido.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h., del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

Las plantas de sótano podrán ocupar el total de la parcela, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55.6 de las N.N.U.U. del P.G.M.O.

e.- entreplantas.

Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.



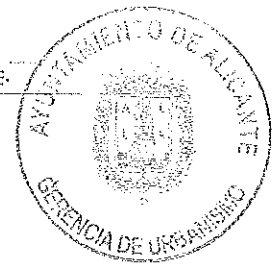
Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



f.- elementos salientes.

Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

g.- tratamiento de medianeras vistas.

Las medianeras que quedan vistas deberán tratarse con los mismos materiales de la fachada del edificio que se trate.

h.- aparcamiento.

Toda edificación deberá prever plazas de aparcamiento en la proporción exigida para cada uso por las N.N.U.U. del P.G.M.O.

Cuando tales aparcamientos se dispongan en sótanos, la obligación para el uso residencial podrá reducirse hasta un 20 % si su aplicación integral hubiera de dar lugar a la construcción de una planta sótano más (art. 92 de las N.N.U.U. del P.G.).

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art. 82 "garajes y aparcamientos en los edificios", de la N.N.U.U. del P.G. de Alicante.

Normas relativas a los usos.

i.- uso característico

El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las N.N.U.U. del P.G.M.O., incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de esas normas.

j.- como usos compatibles se admiten.

--terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo.

--terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las N.N.U.U. del P.G.M.O., en especial las de acceso de los apartados 5, 6, 7, 8, y 9, del citado artículo.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTHILLASMURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALÚA SUR, S.L.



--terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas.

--dotacional en planta baja y edificio exclusivo.

k.- usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores.

l.- ejes comerciales.

En cualquier caso, al dar frente a la Avenida del Catedrático Soler los dos bloques afectos a esta ordenanza, le será de aplicación el régimen de usos correspondiente a los ejes comerciales, que esta avenida tiene.

Normas Particulares de la parcela A-3, de tipología Edificación Retranqueada, de uso Terciario, en la confluencia de C/ Federico Mayo y C/ Doscientos.

Corresponde la parcela de forma triangular, de 406 m², situada en la confluencia de las calles Federico Mayo y Doscientos.

Le será de aplicación las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del P.G.:

Normas relativas a la ocupación.

a.- *dimensión mínima de parcela.*

La parcela mínima es la existente de 406 m².

b.- *ocupación.*

La ocupación de la parcela no excederá de doscientos metros cuadrados (200 m²), y deberá situarse al sur de la parcela conforme se recoge en la documentación gráfica.

En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela sin que, en ningún caso, pueda sobresalir dicha construcción de las rasantes de las aceras públicas perimetrales.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



La zona de retranqueo resultante al norte de la parcela tendrá el carácter de espacio de dominio privado y uso público, no pudiendo instalarse, por tanto, ningún tipo de edificación, ni de cerramiento, ni acristalamiento permanente o provisional. Su acabado superficial idéntico y en continuidad con el de las aceras públicas a que da frente.

c.- retranqueos.

La edificación podrá implantarse sobre las alineaciones exteriores, si bien deberá guardar un retranqueo de diez metros (10m) a la edificación situada al Norte de la parcela.

Normas relativas a la edificación.

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación no excederá de cinco plantas, es decir, baja mas cuatro (B+4), y de quince metros (15 m) medidos desde la rasante del punto medio de la fachada a c/ Federico Mayo. Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los apartados c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las N.N.U.U. del P.G.M.O.

e.- edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 1.200 m2 construidos.

f.- entreplantas.

No se admitirán entreplantas.

g.- elementos salientes

Excepto en la fachada Norte en que quedan prohibidas, podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

h.- aparcamiento

La dotación mínima de aparcamientos será la exigida por las N.N.U.U. del P.G.M.O. para cada uso.

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art. 82 "garajes y aparcamientos en los edificios", de la N.N.U.U. del P.G.M.O de Alicante.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.1.2 BENALUA SUR, S.L.



Normas relativas a los usos

i.- uso característico.

El uso característico es Terciario-comercial, con las limitaciones impuestas por el artículo 95 del P.G.M.O.

j.- como usos compatibles se admiten.

- terciario-oficinas.
- dotacional.

Artículo 12.- Normas Particulares de la parcela de uso Servicio Urbano. Gasolinera.

Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación.

La instalación que se proyecte deberá cumplir, además de las ordenanzas que aquí se contienen, la Normativa Sectorial y Medioambiental que pudiera serle de aplicación por su singular actividad.

Normas relativas a la ocupación.

a.- dimensión mínima de parcela.

La parcela mínima es la existente de 1460 m², no permitiéndose la división de la misma.

b.- ocupación.

La ocupación de la parcela no excederá de cuatrocientos metros cuadrados por lo que respecta a cuerpos cerrados de edificación. Las instalaciones, banderolas publicitarias y marquesinas no tienen limitada su ocupación sin que pueda sobresalir de las alineaciones exteriores.

c.- retranqueos

La edificación cerrada guardará un retranqueo mínimo de cuatro metros respecto a las alineaciones exteriores.

Normas relativas a la edificación.

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación cerrada será de una planta y cuatro metros.

e.- edificabilidad



Martínez - Campillo & Ros
U R B A N I S T A S

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALÚA SUR, S.L.



La edificabilidad máxima de edificación cerrada será de 400 m2 construidos.

Normas relativas a los usos

f.- uso característico

El uso característico es el de estación de servicio – gasolinera.

g.- como usos compatibles se admiten.

--terciario-comercial dentro de la misma instalación.

--terciario-oficinas al servicio de la instalación.

2.2.3. Aprovechamiento urbanístico.

El resultado de la aplicación de las ordenanzas del Plan Parcial a las superficies de uso lucrativo del área reparcelable puede sintetizarse del modo siguiente:

	Suelo	Residencial	Terciario	Ponderado	Nº Viviendas	Índice edif
M1	1.149	6.050	817	6.785,30	50	5,905396
M2	1.184	6.225	846	6.986,40	52	5,90067568
M3	1.816	9.900	1.556	11.300,40	83	6,22268722
M4	1.451	7.709	1.231	8.816,90	64	6,07643005
M5	1.019	5.169	717	5.814,30	43	5,70588813
M6	1.189	6.249	850	7.014,00	52	5,89907485
M7	1.042	5.481	769	6.173,10	46	5,92428023
M8	406	0	1.200	1.080,00	0	2,66009852
M9	1.460	0	400	360,00	0	0,24657534
M10	673	3.415	425	3.797,50	29	5,64264487
M11	1.376	7.232	917	8.057,30	60	5,85559593
M12	1.242	6.535	801	7.255,90	54	5,8421095
M13	1.460	7.647	986	8.534,40	64	5,84547945
Total	15.467	71.612	11.515	81.975,50	597	

La edificabilidad se concentra, pues, en una superficie relativamente reducida respecto de la total del área reparcelable (en el 20,85 por 100) lo que supone una densidad neta elevada sobre parcelas, a su vez, de cierto tamaño.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La superficie del área reparcelable se encuentra repartida entre numerosas fincas: el estudio catastral ha identificado a más de cincuenta unidades en el sector Benalúa Sur propiamente dicho y 5 más en el subsector de vía parque, además de los terrenos destinados a viales.

Catastralmente, además de las fincas catastrales que se han agrupado (a los efectos del proyecto de reparcelación), existen 68 fincas iniciales.

Finalmente, las 68 unidades de la unidad de ejecución de Benalúa Sur pertenecen inicialmente a unos 26 propietarios individuales o en *proindiviso* (más el suelo destinado a viales públicos).

El sector Vía parque se puede agrupar en 5 unidades (a las que, igualmente, hay que añadir el suelo destinado a viales) que corresponden a otras tantas catastrales y seis registrales, que corresponden a dos grandes propietarios, salvedad hecha de una finca de muy pequeña superficie cuya propiedad reclaman Construcciones Ricardo Sánchez, S.A. y D^a. Josefa Antón Guillén y que se encuentra en la superficie destinada a viales.

En el anexo I (*Descripciones registrales de las fincas incluidas en el área reparcelable*) se relacionan todos los datos registrales y catastrales pertinentes, analizándose pormenorizadamente, todas las unidades mediante una ficha específica para cada una de ellas.

No obstante, con independencia del contenido de los anexos citados, se transcribe a continuación la relación de unidades de propiedad existentes en el área reparcelable:

VID CUADRO ADJUNTO (PÁGINA SIGUIENTE) DE RELACIÓN DE UNIDADES DE PROPIEDAD

El Texto refundido ha contemplado una serie de modificaciones al proyecto inicial, derivadas unas del informe del Topógrafo municipal y, otras, derivadas de la estimación



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

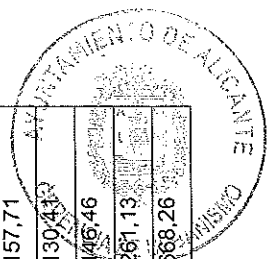
&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

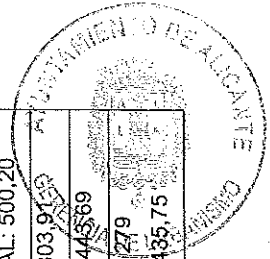
URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.

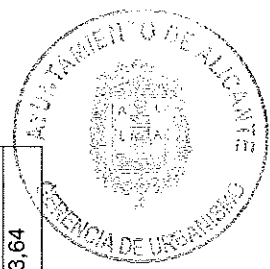
Nº FINCA	Nº FINCA CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	TITULAR	SUP. CATASTRAL	SUP. REGISTRAL	SUP. REAL INCLUIDA EN EL SECTOR
1A	8665901 YH1486 0001 GS	46.064			2.100	2.118,85
1B	8665905 YH1486F 0001 TS	40.912			12.399	14.238,68
1C	8665902 YH1486F 0001 QS	996			943,75	943,75
1D	8665901 YH1486 0001 GS	988-N	PROMOCIONES PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO S.L.	15.000	475	479,93
1E	8665902	990			943,75	943,75
1F	8665902 YH1486F 0001 QS	994			943,75	943,75
1G	8665902 YH1486F 0001 QS	992			943,75	943,75
2	8665203YHJ09-2	30.915	COMPANÍA INMOBILIARIA AMANDI, S.A.	8.276	5.496,16	5.496,16
2 A		37.510		2.061,53	2.061,53	2.061,53
2 B		37.512	ANDRÉS FERNANDO SERRANO BRU Y OTROS	1.208,20	1.208,20	1.208,20
2 C		37.514		661,99	661,99	661,99
2 D		37.516		640,97	640,97	640,97
3		33.402	MINERALES Y TRANSPORTES ALICANTE S.L. Y OTROS	2.817	3.581,00	3.581
3 BIS		30.913	Mª DE LOS ANGELES RODRIGUEZ ILLANAS Y OTROS	-	1.812,39	1.812,39
4		2.562	JOSÉ NAVARRO MAESTRE Y ASUNCIÓN BONET ANTÓN	676	354	477,93
5		26.433	RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS S.L.	148	134	150,24
6	8664503YH1486D0001SJ	41.556	SPLENDOR S.A.	105	114	103,31
7	8664505 YH1486D 0001 UJ	32.336	GRUPO P.R.A.S.A.	162	162	157,71
8		52.389	RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS S.L.	-	131,52	130,43
9	8664508YH1486D0001AJ	52.387	RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS S.L.	285	144	146,46
10		SIN DATOS	MINISTERIO DE FOMENTO	259	-	261,13
11	8664509YH1486D0001BJ	39.943	SPLENDOR S.A.	667	700	668,26
				TOTAL: 4.572,69	TOTAL: 4.572,69	TOTAL: 4.572,69



12 A		612				1.421			
12 B		47.005		ESTACIÓN DE SERVICIO BABEL, S.A.		412,87		1.665	1.660,33
12 BIS		20.208		AKRACOSTA, S.L.		-		680,12	680,12
13		46.450		AKRACOSTA S.L.		103		105	110,14
14	8765802YH1486F0001SS	47.784		SPLENDOR S.A.		95		72	114,45
15	8765803 YH1486F 0001 ZS	50.727		GRUPO P.R.A.S.A.		89		105	119,06
16	8765804 YH1486F 0001 US	46.072		SPLENDOR S.A.		75		73,80	80,51
17		Sin inscripción		Mª PILAR RODRIGUEZ RIVERO		102		-	108,38
18	8765806YH1486F0001WS	47.782		SPLENDOR S.A.		92		98	130,17
19	8765807 YH1486F 0001 AS	37.579		GRUPO P.R.A.S.A. Y JOSÉ FABRA CERDÁN		130		140	128,89
20	8765810YH1486F0001AS	51.883		SPLENDOR S.A.		80		98	79,14
21	8765809YH1486F0001YS	47.868		SPLENDOR S.A.		72		65,72	73,80
22	8765808 YH1486F0001BS	47.710		SPLENDOR S.A.		74		78,01	73,93
23	8866615 YHJ09 - 2	56.515		AKRACOSTA, S.L. Y TERESA CALVO CORTES		120		120	119,34
24	8865414YH1486F0001MS	47.078		GRUPO P.R.A.S.A.		130		129	128,42
25	8865413YH1486F0001FS	47.080		GRUPO P.R.A.S.A.		142		148	145,99
26		51.893		SPLENDOR, S.L.		143		150	147,1
27	8865411YH1486F0001LS	48.907		GRUPO P.R.A.S.A.		214		160	160
28	8865410 YH1486F 0001 PS	32.639		GRUPO P.R.A.S.A.		209		168	168
28 BIS	8866611YHJ09-2	32.641		GRUPO P.R.A.S.A.				138,84	161,50
29		50.417		GRUPO P.R.A.S.A.		202		126	126
30 A		47.073						81,9	81,9
30 B		51.891						75	75
30 C		51.889		SPLENDOR S.A.		-		75	75
30 D		1.548						268,30	268,30
								TOTAL: 500,20	TOTAL: 500,20
31	8865417YH1486F0001RS	46.874		GRUPO P.R.A.S.A.		308		310	303,91
32	8865416YH1486F0001KS	50.123		SPLENDOR S.A.		1.243		1.551	1.443,69
33 A		4.994		COMPANÍA ESPAÑOLA DE RESINAS S.A.				279	279
33 B		3.401						1435,75	1435,75
								TOTAL: 1.946	TOTAL: 1.946



34	8865405 YH1486F 0001 GS	35.631		TALLER ESTUDIOS INVERSIÓN S.L.	1.532	TOTAL: 1.714,17	TOTAL: 1.714,17
35 A		56.463				375	375
35 B		3.538		AKRACOSTA S.L.	TOTAL: 590	240	240
36		3.576		RAFAEL BONMATI ANDREU Y OTROS	550	TOTAL: 615	TOTAL: 615
37	8865402YH1486F0001AS	50.121		SPLENDOR S.A.	892	534,04	534,04
37 BIS		50.119		JOAQUÍN GUARDIOLA VIUDES Y OTROS		1.349,93	1.227,86
38		38.855		JOAQUÍN GUARDIOLA VIUDES Y OTROS	923	495	495,36
39	8766902YH1486F0001ZS	25.171-N		INVERSIONES FABRAQUER, S.L.	521	1.963,7	1.750,96
40		38.835		ALBINA SEGUI BENEYTO Y GRUPO TÉCNICO CINCO S.L.	913	558,53	505,87
41	8866602YH1486F0001QS	1.424		GRUPO P.R.A.S.A.	1.804	1.938	1.732,14
42		38.856		FRANCISCO BUFORT ALEMAY S.A.	4.182	2.051,68	1.858,08
43		81		HARINAS CLOQUEL, S.A.	3.700	417,97	417,97
44	8966201 YH1486F 001 FS	467-N		GRUPO P.R.A.S.A.	2.125	391	391,39
45	8966601 YH1486F 0001 US	1.380-N		SPLENDOR, S.A.	502	1.725,00	2.120,37
46	8966602 YH1486F 0001 HS	1.433		SPLENDOR, S.A.	500	505	505
47	8966603 YH1486F 0001 WS	21.363-N		SPLENDOR, S.A.	284	504	504
48		21.367		RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS S.L.	280	285	285
49		21.369		RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS S.L.	295	285	285
50	8966604 YH1486F 0001 AS	21.365		SPLENDOR S.A.	268	285	285
51		1.773-N		AKRACOSTA S.L.	1.008	1.000	1.001,69
52		35.280		AKRACOSTA S.L.	1.397	1.358,1	1.397,83
53		24.943		AKRACOSTA S.L.	944	962,9	949,12
54							8.843,64



Nº FINCA	Nº FINCA CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	TITULAR	SUP. CATASTRAL	SUP. REGISTRAL	SUP. REAL INCLUIDA EN EL SECTOR
1'	7269221YH1476G0002GF	47.061	GRUPO P.R.A.S.A.	27.034,00	27.034,06	27.034,06
2'	7269212YH1476G0002YJ	48.553	PROMOCIONES PROPIEDADES INMOBILIARIA ESPACIO, S.L.	8.136,00	8.136	8.136
3'	7269228YH1476G0001IJ	47.599	PROMOCIONES PROPIEDADES INMOBILIARIA	10.328	5.164,30	5.164,30
3' BIS		47.597	ESPACIO, S.L.		5.163,80	5.163,80
4'	7269226YH1476G0001DJ	47.595	GRUPO P.R.A.S.A.	5.164,00	4.467,81	4.467,81
5'		38.018	SPLENDOR S.A.		212,19	212,19
6'	7269229YH1476G0001JJ		ZONA DOMINIO PÚBLICO			4.219,84





de alegaciones y acuerdos entre propietarios. Estas modificaciones se contraen básicamente a:

- **Fincas 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F y 1G:** Se crean en correspondencia con todas y cada una de las fincas registrales de Propiedades y Promociones Inmobiliarias Espacio, S.A., que se delimitan de forma individual.
- **Finca 2:** Se redelimita junto a las colindantes, teniendo en cuenta la nueva documentación estudiada y la aparición de una nueva finca inicial (3 BIS).
- **Fincas 2A, 2B, 2C y 2D:** 1G: Corresponden a todas y cada una de las fincas registrales de la familia Serrano Bru, que se delimitan de forma individual.
- **Finca 3:** Se redelimita junto a las colindantes, teniendo en cuenta la nueva documentación estudiada.
- **Finca 3 BIS:** Se crea una nueva finca inicial que no había sido contemplada en el Proyecto original al desconocerse su existencia, que coincide casi en su totalidad con partes de terreno que en el Proyecto presentado se consideraban indebidamente como dominio público se atribuye ahora sus propietarios particulares.
- **Finca 4:** Se reajusta su cabida (disminuye respecto de la anterior propuesta) con motivo del estudio del historial registral de la finca matriz de la que procede y planos de las segregaciones que ésta sufrió, ajustándose su lindero izquierdo a la prolongación virtual de la calle San Agatángelo.
- **Finca 7:** Se rehace conforme a la unidad registral que representa.
- **Fincas 8 y 9:** Se rehacen conforme a las dos unidades registrales que representan.
- **Finca 10:** Se corrige su titularidad, a favor del Ministerio de Fomento.
- **Fincas 12A y 12B:** Corresponden a todas y cada una de las fincas registrales de Estación de Servicio Babel, S.A., que se delimitan de forma individual.
- **Fincas 30A, 30B, 30C, 30D, 30E:** Se crean en correspondencia con todas y cada una de las fincas registrales que antes conformaban una única finca inicial 30, y ahora se delimitan de forma individual.
- **Finca 32:** Se redelimita, junto a las colindantes, con una mayor cabida, teniendo en cuenta la nueva documentación estudiada.
- **Fincas 33A y 33B:** Se crean en correspondencia con todas y cada una de las fincas registrales que antes conformaban una única finca inicial 33, y ahora se delimitan de forma individual, habiéndose desahogado una parte de su superficie, que en realidad corresponde al dominio público (prolongación de la calle Pérez Medina).



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto



- **Fincas 35A y 35B:** Se crean en correspondencia con todas y cada una de las fincas registrales que antes conformaban una única finca inicial 35, y ahora se delimitan de forma individual, habiéndose corregido también su forma conforme a la documentación estudiada.
- **Finca 36:** Se ha corregido su forma y superficie conforme a la documentación estudiada.
- **Fincas 44 a 50:** Se redelimitan conforme a lo dispuesto en el informe topográfico del Ayuntamiento.
- **Finca 54:** Se disminuye la superficie anteriormente atribuida al dominio público al haber quedado acreditada su titularidad privada.
- **Fincas 3' y 3'BIS:** Se crean en correspondencia con todas y cada una de las fincas registrales de Propiedades y Promociones Inmobiliarias Espacio, S.A., que se delimitan de forma individual.
- En cumplimiento del informe de fecha 18 de febrero de 2005, se manifiesta que la **finca inicial nº 23** pertenece en pleno dominio una veinteaava (1(20) parte a D^a. TERESA CALVO CORTES, adquirida esta parte por título de herencia y, las restantes 19/20 avas partes en pleno dominio a la mercantil AKRACOSTA, S.L. en virtud de escritura de compraventa otorgada el 8 de noviembre de 2004.

Las siguientes modificaciones se han efectuado según el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 de septiembre de 2006 y los datos actualizados de las notas simples de las fincas que se detallan a continuación, tal y como obra en los Registros de la Propiedad nº 2 y 7 de Alicante.

- Se hace constar que la **finca inicial nº 3** es propiedad de D^a. María Concepción Badías López de Longoria, en cuanto a 1/5 parte con carácter privativo según título de herencia. Así resulta de escritura otorgada en Alicante a 21 de marzo de 2006, ante su Notario D. Jorge López Navarro.
- Se aclara que la **finca inicial nº 7**, en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 35.341,14 euros:
 - o Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 5^a en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 5 años.



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



- o Ha sido modificada por otra de 24 de noviembre de 2004 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 6ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 6 años.
- o Ha sido modificada por otra de 4 de octubre de 2005 otorgada en Córdoba ante el Notario D. Fernando Gari Munsuri, que consta en la inscripción 7ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 7 años.

Se hace referencia de que en fecha 4 de octubre de 2006 había un documento pendiente de despacho también referente a Modificación de hipoteca del Notario de Córdoba D. Fernando Gari Munsuri.

- Se hace constar la inscripción de titularidad de la finca inicial nº 12 bis a favor de la mercantil Akracosta, S.L., según escritura de compraventa otorgada en Alicante, ante el Notario D. Mario Navarro Castelló el 20 de enero de 2006.
- Se aclara que la finca inicial nº 15, en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2.002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 26.679,74 euros:
 - o Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2.003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 3ª en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 5 años.
 - o Ha sido modificada por otra de 24 de noviembre de 2004 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 4ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 6 años.
 - o Ha sido modificada por otra de 4 de octubre de 2005 otorgada en Córdoba ante el Notario D. Fernando Gari Munsuri, que consta en la inscripción 5ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 7 años.
- Se aclara que la finca inicial nº 17, es propiedad de Dª. Mª del Pilar Rodríguez Rivero según estimación del Recurso de Reposición en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de septiembre de 2006.
- Se aclara que la finca inicial nº 19, en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2.002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 28.882,35 euros:





- Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2.003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 10ª en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 5 años.
- Ha sido modificada por otra de 24 de noviembre de 2004 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 11ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 6 años.
- Ha sido modificada por otra de 4 de octubre de 2005 otorgada en Córdoba ante el Notario D. Fernando Gari Munsuri, que consta en la inscripción 12ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 7 años.
- Se aclara que la finca inicial nº 24, en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2.002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 28.776,36 euros:
 - Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2.003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 3ª en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 5 años.
 - Ha sido modificada por otra de 24 de noviembre de 2004 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 4ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 6 años.
 - Ha sido modificada por otra de 4 de octubre de 2005 otorgada en Córdoba ante el Notario D. Fernando Gari Munsuri, que consta en la inscripción 5ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 7 años.

Se hace referencia de que en fecha 4 de octubre de 2006 había un documento pendiente de despacho también referente a Modificación de hipoteca del Notario de Córdoba D. Fernando Gari Munsuri.

- Se aclara que la finca inicial nº 25, en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2.002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 32.714,57 euros:



Martínez - Campillo & Ros
U R B A N I S T A S

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



- Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2.003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 3ª en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 5 años.
- Ha sido modificada por otra de 24 de noviembre de 2004 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 4ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 6 años.
- Ha sido modificada por otra de 4 de octubre de 2005 otorgada en Córdoba ante el Notario D. Fernando Gari Munsuri, que consta en la inscripción 5ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 7 años.

Se hace referencia de que en fecha 4 de octubre de 2006 había un documento pendiente de despacho también referente a Modificación de hipoteca del Notario de Córdoba D. Fernando Gari Munsuri.

- Se aclara que la finca inicial nº 27, en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2.002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 56.873,73 euros:

- Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2.003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 4ª en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 5 años.

- Ha sido modificada por otra de 24 de noviembre de 2004 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 5ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 6 años.

- Ha sido modificada por otra de 4 de octubre de 2005 otorgada en Córdoba ante el Notario D. Fernando Gari Munsuri, que consta en la inscripción 6ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 7 años.

Se hace referencia de que en fecha 4 de octubre de 2006 había un documento pendiente de despacho también referente a Modificación de hipoteca del Notario de Córdoba D. Fernando Gari Munsuri.

- Se aclara que la finca inicial nº 29, en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2.002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 44.519,24 euros:



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



- Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2.003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 4ª en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 5 años.
- Ha sido modificada por otra de 24 de noviembre de 2004 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 5ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 6 años.
- Ha sido modificada por otra de 4 de octubre de 2005 otorgada en Córdoba ante el Notario D. Fernando Gari Munsuri, que consta en la inscripción 6ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 7 años.

Se hace referencia de que en fecha 4 de octubre de 2006 había un documento pendiente de despacho también referente a Modificación de hipoteca del Notario de Córdoba D. Fernando Gari Munsuri.

- Se aclara que la finca inicial nº 31, en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2.002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 68.105,39 euros:

- Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2.003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 4ª en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 5 años.
- Ha sido modificada por otra de 24 de noviembre de 2004 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 5ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 6 años.
- Ha sido modificada por otra de 4 de octubre de 2005 otorgada en Córdoba ante el Notario D. Fernando Gari Munsuri, que consta en la inscripción 6ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 7 años.

Se hace referencia de que en fecha 4 de octubre de 2006 había un documento pendiente de despacho también referente a Modificación de hipoteca del Notario de Córdoba D. Fernando Gari Munsuri.

- Se hace constar la inscripción de titularidad de la finca inicial nº 34, a favor de la mercantil Taller Estudios Inversión, S.L., según escritura de compraventa otorgada en Alicante, ante el Notario D. Ángel Manuel Puras Ripollés el 27 de julio de 2005.



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALÚA SUR, S.L.



- Se aclara que la finca inicial nº 35-A, tiene una hipoteca a favor de la CAJA DE AHORROS VALENCIA CASTELLÓN ALICANTE, constituida en escritura otorgada en Alicante ante su Notario, D. Mario Navarro Castelló, el 17 de mayo de 2.004, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 221.200 euros.
- Se aclara que la finca inicial nº 35-B, tiene una hipoteca a favor de la CAJA DE AHORROS VALENCIA CASTELLÓN ALICANTE, constituida en escritura otorgada en Alicante ante su Notario, D. Mario Navarro Castelló, el 17 de mayo de 2.004, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 142.800 euros.
- Se hace constar la titularidad de la finca inicial nº 36 a favor de los consortes D^a. Francisca Bonmatí Sempere y D. Pedro Soro Giner en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio con carácter ganancial, según escritura de compraventa otorgada en Alicante, ante el Notario D. José Manuel Cartagena Fernández el 23 de septiembre de 2003.
- Se hace constar la inscripción de titularidad de la finca 37 bis, a favor de D. Joaquín Guardiola Viudes en cuanto a 1/6 parte con carácter privativo, D. Juan Antonio Guardiola Viudes y D^a. Caridad Morales Velamazán en cuanto a 1/6 parte con carácter ganancial, D^a. Raquel Sara Guardiola García de Gamarra en cuanto a 1/18 partes con carácter privativo, D. Federico Guardiola García de Gamarra en cuanto a 1/18 partes con carácter privativo y D^a. Marta Begoña Guardiola García de Gamarra en cuanto a 1/18 partes con carácter privativo, todos ellos según escritura de herencia otorgada en Almoradí, ante el Notario D. Luís Lorenzo Serra el 20 de noviembre de 2001.
- Se hace constar la inscripción de titularidad de la finca inicial nº 38 a favor de D. Joaquín Guardiola Viudes en cuanto a 1/3 parte con carácter privativo, D. Juan Antonio Guardiola Viudes en cuanto a 1/3 parte con carácter privativo, D^a. Raquel Sara Guardiola García de Gamarra en cuanto a 1/9 partes con carácter privativo, D. Federico Guardiola García de Gamarra en cuanto a 1/9 partes con carácter privativo y D^a. Marta Begoña Guardiola García de Gamarra en cuanto a 1/9 partes con carácter privativo, todos ellos según escritura de herencia otorgada en Almoradí, ante el Notario D. Luís Lorenzo Serra el 20 de noviembre de 2001.
- En la finca inicial nº 39 se hace constar la existencia en las inscripciones 2^a y 3^a de la anotación de condición resolutoria a favor de D. Ricardo Oliver Buso, José Oliver Buso, Aurelia Oliver Lloret, M^a Pilar Oliver Lloret, Enma Oliver Lloret. También se hace constar la existencia una anotación al margen con la letra A de demanda a favor de Portal de Magallanes S.L., procedimiento 67/2006 del Juzgado de 1^a Instancia 4 de Alicante, por un principal de 216.364,36 euros.





- Se hace constar la inscripción de titularidad de la finca inicial nº 40 de una mitad indivisa a favor de la mercantil "Grupo Técnico Cinco, S.L." según escritura de compraventa otorgada en Alicante, ante el Notario D. Jesús María Izaguirre Ugarte el 29 de noviembre de 2005.
- Se aclara que la finca inicial nº 41, en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2.002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 416.379,55 euros:
 - o Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2.003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 10ª en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 5 años.
 - o Ha sido modificada por otra de 24 de noviembre de 2004 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 11ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 6 años.
 - o Ha sido modificada por otra de 4 de octubre de 2005 otorgada en Córdoba ante el Notario D. Fernando Gari Munsuri, que consta en la inscripción 12ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 7 años.

Se hace referencia de que en fecha 4 de octubre de 2006 había un documento pendiente de despacho también referente a Modificación de hipoteca del Notario de Córdoba D. Fernando Gari Munsuri.

- Se aclara que la finca inicial nº 44, en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2.002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 475.157,79 euros:
 - o Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2.003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 12ª en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 5 años.
 - o Ha sido modificada por otra de 24 de noviembre de 2004 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 13ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 6 años.
 - o Ha sido modificada por otra de 4 de octubre de 2005 otorgada en Córdoba ante el Notario D. Fernando Gari Munsuri, que consta en la inscripción 14ª, en la que se amplía la duración en un año más, de manera que queda fijado en 7 años.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



Se hace referencia que en fecha 4 de octubre de 2006 había un documento pendiente de despacho también referente a Modificación de hipoteca del Notario de Córdoba D. Fernando Gari Munsuri.

- Se hace constar la inscripción de titularidad de la finca inicial nº 48 de la totalidad en pleno dominio a favor de la mercantil Rafael Bonmatí Andréu e Hijos, S.L." según escritura de compraventa otorgada en Vigo, ante el Notario D. Miguel Lucas Sánchez el 20 de abril de 2004.
- Se hace constar la inscripción de titularidad de la finca inicial nº 49 de la totalidad en pleno dominio a favor de la mercantil Rafael Bonmatí Andréu e Hijos, S.L." según escritura de compraventa otorgada en Vigo, ante el Notario D. Miguel Lucas Sánchez el 20 de abril de 2004.
- Se aclara que la finca inicial nº 51, tiene una hipoteca a favor de la CAJA DE AHORROS VALENCIA CASTELLÓN ALICANTE, constituida en escritura otorgada en Alicante ante su Notario, D. Mario Navarro Castelló, el 9 de marzo de 2.005, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 586.600 euros.
- Se aclara que la finca inicial nº 53, tiene una hipoteca a favor de la CAJA DE AHORROS VALENCIA CASTELLÓN ALICANTE, constituida en escritura otorgada en Alicante ante su Notario, D. Mario Navarro Castelló, el 2 de junio de 2.004, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 571.900 euros.
- Se aclara que la finca inicial nº 1' (Vía Parque), en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2.002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 5.982.701,57 euros:
 - o Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2.003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 10ª en la que se amplía el vencimiento, de manera que queda fijado el 30 de septiembre de 2004.

Se hace referencia de que en fecha 27 de octubre de 2006 había dos documentos pendientes de despacho, ambos relativos a modificación de hipoteca del Notario D. Fernando Gari Munsuri.

- Se aclara que la finca inicial nº 4' (Vía Parque), en relación con la hipoteca a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., constituida en escritura otorgada en Córdoba ante su Notario, D. Manuel Castilla Torres, el 16 de octubre de 2.002, que responde con la cantidad en concepto de capital principal de 1.001.200,87 euros:



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



- Ha sido modificada por otra de 30 de octubre de 2.003 otorgada en Córdoba ante el mismo Notario, que consta en la inscripción 7ª en la que se amplía el vencimiento, de manera que queda fijado el 30 de septiembre de 2004.

Se hace referencia de que en fecha 27 de octubre de 2006 había dos documentos pendientes de despacho, ambos relativos a modificación de hipoteca del Notario D. Fernando Gari Munsuri.

En lo que se refiere a los conflictos dominicales aparecidos a consecuencia de la reparcelación nos remitimos, en aras a la brevedad, a los informes de alegaciones del equipo redactor, así como a los informes propios del Departamento Técnico de Gestión del Ayuntamiento de Alicante.

2.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En el *área reparcelable* que se considera podemos definirla como un área de urbanización abortada desde finales de siglo XIX, en que se establecieron una serie de actividades industriales apoyadas en el ferrocarril de Murcia y que, dieron lugar, al modelo urbanizador propio de la zona, en la que conviven factorías industriales, cerámicas, fábricas en ruinas, viviendas semiabandonadas, etc.

Las determinaciones del Plan Parcial (y en Vía Parque, las del Plan General) hacen inviable la conservación de casi la totalidad de las edificaciones existentes en ambos sectores, por lo que la demolición de las mismas se ha de considerar un costo más de urbanización en el caso de las incluidas en la Unidad de Ejecución nº 1 y Vía Parque. Las indemnizaciones correspondientes "que se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización" se han establecido en el Anexo III, *Valoración de las plantaciones, obras, edificaciones y mejoras que no pueden ser conservadas*, y en él constan detalladamente los edificios e instalaciones que se encuentran en el área reparcelable.



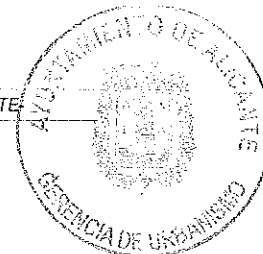
Martínez - Campillo & Ros
U R B A N I S T A S

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



Sin perjuicio de que en el Anexo referido vengan especificadas las indemnizaciones a satisfacer, los criterios generales adoptados para el cálculo de las mismas se contraen a las siguientes determinaciones:

2.4.1. CRITERIOS GENERALES.

El artículo 67 de la LRAU establece entre las cargas de la urbanización "que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador" el coste señalado en el artículo 155.1.b del TRLS 92 -declarado nulo por la S.T.C., pero coincidente con el 122 del TRLS 76- de "las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes".

Por ello es preciso valorar los elementos anteriormente citados que sean incompatibles con las determinaciones del Plan Parcial que fundamenta la alternativa técnica del Programa (que, como se ha dicho ya en el cuerpo central del presente Proyecto de Reparcelación, son prácticamente la totalidad de los existentes en la Unidad de ejecución).

No obstante, se debe subrayar que la legislación valenciana ha modificado profundamente los elementos indemnizables que tradicionalmente se consideraban en la normativa estatal, al disponer el artículo 67.2 de la LRAU que "los gastos [...] 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", es decir que los costes derivados de la extinción de cargas o derechos reales incompatibles con la Actuación, **son por cuenta del propietario de la finca gravada por ellos**, no incluyéndose en los costes generales de la urbanización a sufragar solidariamente entre todos los propietarios afectados.

Este precepto es, no obstante, de difícil encuadre con el artículo 168.4 del TRLS de 1992 -artículo mantenido en vigor por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones- que a su vez indica que "las indemnizaciones por la extinción



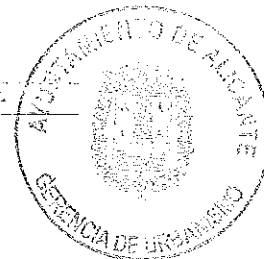
Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos”.

Por ello, se valorarían las extinciones de derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento (si existieran) a partir de la legislación estatal, de manera que se consideran gastos de urbanización y, por tanto, se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa y, en concreto, los arrendamientos, en los términos que señala la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

Por otra parte, la Sentencia del T. C. 61/1997, de 20 de marzo, ha declarado nula la regla 2ª de la Disposición adicional cuarta del TRLS 92, por lo que el derecho al realojo en actuaciones integradas en que no se actúe por expropiación no está regulado y, en principio, la extinción de los contratos de arrendamiento se producirá por aplicación del artículo 28 de la Ley 29/1994, debido a “la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador”.

2.4.2. METODOLOGÍA UTILIZADA.

El artículo 31.2 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones señala que el valor de las edificaciones, que asimismo se valorará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación.

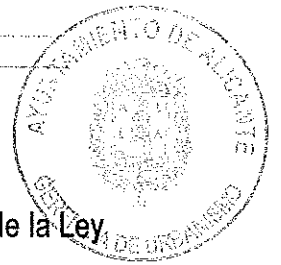
Por otra parte, el artículo 31.1 de la Ley 6/1998 matiza el criterio anterior al señalar que “las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo se valorarán con independencia del mismo *con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa ...*”.



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto



También el artículo 35 de la Ley 6/98 establece la aplicación supletoria de la Ley de Expropiación Forzosa en todo lo no previsto en la presente Ley y en la legislación urbanística.

Como es sabido, la Ley de Expropiación Forzosa consagra el principio del **valor real** de los bienes y derechos objeto de la expropiación, a través de su artículo 43. La discusión doctrinal sobre la aplicación de éste en las valoraciones de suelo (si bien la práctica de los Jurados Provinciales de Expropiación y la mayoría de las Sentencias confirman su validez) no alcanza a su aplicación, indudable en las valoraciones de otros elementos -tales como las edificaciones-.

La obtención del coste de reposición corregido de obras, instalaciones o edificaciones no es, sin embargo, un proceso automático puesto que aparecen una serie de factores difícilmente objetivables que harán variar según se consideren la valoración de aquellos.

El método por el que se ha optado es el del cálculo del valor de reposición en base a los módulos oficiales del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad de Valenciana (actualizado a septiembre de 2003) partiendo de un módulo base para la construcción de 354 €/m², y que arroja en función de cada tipología los siguientes valores:

- Vivienda en altura.....353,25.-€/m²
- Vivienda adosada hasta 75 m²c.....365,62.-€/m²
- Vivienda adosada hasta 115 m²c.....426,55.-€/m²
- Locales comerciales.....211,95.-€/m²
- Naves industriales..... 141,30.-€/m²
- Oficinas.....388,58.-€/m²





A estos valores habrán de aplicarse los coeficientes o índices correctores (depreciación funcional, antigüedad, estado de conservación, depreciación económica).

De la misma forma, se deben tener en cuenta para el correcto cálculo del valor de reposición dos parámetros: a) los denominados **gastos de promoción**, que vienen conformados por los impuestos no recuperables y aranceles, costes de licencias y tasas de la construcción, honorarios técnicos por proyecto y dirección de obra, gastos de administración del promotor y coste de la construcción por contrata y b) los relativos al **beneficio de la promoción**, considerándose para ambos en el proyecto un coeficiente del 1,4, es decir, un 40% del valor de construcción, de conformidad a la norma 16 del RD 1020/93.

Los elementos realmente singulares, como pueden ser árboles notables, o masas arbóreas, instalaciones específicas, cerramientos de importancia, etc., sin perjuicio de lo apuntado más arriba respecto a la valoración de elementos complementarios de las edificaciones principales, se valorarán aparte.

Por otra parte, por aplicación de los criterios de la legislación de edificación forzosa, los valores obtenidos se incrementarán en un 5 por 100 como premio de afección.

Finalmente, todos los elementos recuperables de las edificaciones podrán ser retirados por los propietarios de los mismos si estuvieren interesados en su recuperación.

2.4. 3.- ESPECIFICACION DE LAS CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN QUE HAN DE SER OBJETO DE CANCELACION.

A pesar de las numerosas fincas registrales que aparecen afectadas por la presente reparcelación, no ocurre lo mismo con los escasos derechos y cargas que sobre ellas existen.



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



En este apartado hemos de diferenciar aquellas cargas que siendo perfectamente compatibles con la ordenación, deben de ser extinguidas como resultado de la reordenación de la propiedad, de aquellas otras, cuya subsistencia resulta incompatible con la ordenación -en cumplimiento de lo establecido en el R.D. 1093/97, de 4 de julio sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario para la inscripción de actos de naturaleza urbanística y los preceptos aplicables del Reglamento de Gestión Urbanística-.

Determinadas fincas aparecen gravadas a favor de otras incluidas dentro del sector con determinadas servidumbres de paso, acueducto y acequias, servidumbres que en su totalidad se declaran incompatibles con las determinaciones del planeamiento, y ello debido a que las previsiones del plan sobre equipamiento viario, evacuación de residuos y suministro de agua viene a sustituir a aquellas servidumbres prediales y sus objetos, sin que en modo alguno quepa derecho a indemnización, toda vez que no resulta perjuicio para afectado alguno dentro o fuera del sector. En concreto, se declaran incompatibles con la actuación las servidumbres que aparecen sobre las fincas iniciales nº 1, 4, 3' y 4', por lo que deberán de ser extinguidas y canceladas.

CREACIÓN DE SERVIDUMBRES DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Por último, se constituyen las correspondientes servidumbres que gravan algunas de las fincas resultantes por la instalación de un centros de transformación de energía eléctrica previstos en el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial I/2 Benalúa Sur del P.G.O.U. de Alicante, por lo que dichas fincas deberán soportar la carga inherente a tales servidumbres posibilitando el acceso para el mantenimiento de dicha instalación por la empresa suministradora de energía eléctrica.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



3. DERECHOS INICIALES.

3.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN

El presente Proyecto de reparcelación opera sobre un sector cuya programación es mediante *gestión indirecta*, en donde el Programa de Actuación Integrada ha propuesto la utilización del procedimiento reparcelatorio con pago en suelo al Agente Público Urbanizador, sin perjuicio de cualquiera de los propietarios puedan ejercitar los derechos reconocidos en el art. 71.3 de la L.R.A.U. o puedan alcanzar acuerdos con aquel, como así ha ocurrido efectivamente en la mayoría de los propietarios con derecho a parcela resultante. En efecto, todos los propietarios, a excepción de la Administración actuante satisfacen las cargas de urbanización en metálico

En cualquier caso, como indica el artículo 70.A de la LRAU "*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*".

Así pues, el criterio inicial para determinar los derechos de adjudicación de los propietarios iniciales sería el de atribuirles el 90 por 100 del aprovechamiento tipo, una vez cedido el correspondiente exceso de aprovechamiento, en el supuesto de que sufragara el coste de las obras de urbanización que les correspondieren (incluyendo en él la retribución de la *urbanizadora*).

Al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, se le adjudicaría el suelo correspondiente al excedente de aprovechamiento del sector (art. 18.3 de la Ley 4/1.998 de 13 abril), si bien, su totalidad no podrá ser materializado en esta Unidad de Ejecución, por lo que de conformidad a lo establecido en el Plan Parcial, la diferencia de aprovechamiento del que la Unidad nº 1 es deficitaria lo materializará la Administración conjuntamente con los excesos de



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRIGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



aprovechamientos provenientes de la nueva programación en la Unidad de Ejecución nº 2. Todo ello, sin perjuicio de los acuerdos alcanzados entre el Ayuntamiento de Alicante y el Urbanizador. El resto de la edificabilidad que correspondería al Ayuntamiento de Alicante una vez satisfechas las cargas de urbanización, mediante la entrega de terrenos en el porcentaje aprobado en el PAI, se adjudica al urbanizador, fijándose una indemnización sustitutoria a favor del Ayuntamiento de Alicante por importe de 324.302,82.-€.

En principio, al elegirse en la proposición jurídico-económica del P.A.I. la retribución en parcelas a la empresa *urbanizadora*, los porcentajes que habrán de aplicarse sobre el aprovechamiento del área reparcelable para obtener los derechos correspondientes a los propietarios iniciales operarán sobre el aprovechamiento una vez descontada la retribución de la *urbanizadora*.

En cualquier caso la LRAU determina que la *retribución* de la *urbanizadora* debe reflejarse en el Proyecto de Reparcelación (artículos 70.B y 71).

Esta *retribución* corresponde a dos epígrafes fundamentales: por una parte las cargas de urbanización propiamente dichas y por otra el beneficio empresarial de la urbanizadora por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

Al hallarse detallados completamente en la proposición jurídico-económica simplemente se transcribirán más adelante.

3.2. DETERMINACIÓN DE LA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Para la definición de los derechos de los propietarios iniciales un elemento crucial viene determinado por la dimensión de la parcela mínima establecida por el planeamiento.

En el caso presente, hay que hacer notar que el Plan Parcial del sector I.2., "Benalúa Sur", establece que la parcela mínima en función de que la Zona sea la A-1 o A-2,



correspondiendo a la primera una parcela mínima edificable de 200 m² y a la segunda 250 m² de suelo lucrativo, siendo la característica general la parcela de 200 m² de tipología de Edificación retranqueada en bloques en L.

Zona A-1 : M-1, M-2, M-5, M-6, M-7, M-10, M-11, M-12, M-13, M-14, y M-15

Zona A-2 : M-3 y M-4

El resultado supondría parcelas mínimas con 200 m² de superficie y con un índice de edificabilidad neta cercano 5,97 m² construibles/m² de suelo en la zona *Residencial- Terciaria*.

Así pues, a los efectos señalados en el artículo 70.D de la LRAU, los derechos necesarios para alcanzar la mitad de la parcela mínima serían los correspondientes a 597 m² edificables.

3.3. CÁLCULO DE DERECHOS INICIALES

3.3.1. Cálculo de la retribución al Urbanizador.

Las cargas "*que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador*" (artículo 67.1 de la LRAU) consisten, en la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial, en las cargas señaladas en el apartado V de la proposición jurídico-económica del Programa de Actuación, según documentación refundida presentada por el Urbanizador en diciembre de 2002 y, aprobadas en virtud de Acuerdo municipal de fecha 17 de enero de 2003.

Dichas cargas constituyen los derechos iniciales atribuibles a la *urbanizadora* y habrán de transformarse en parcelas de las zonas de uso lucrativo del área reparcelable.

El resumen de los costes calculados en la indicada proposición jurídico-económica es:



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.

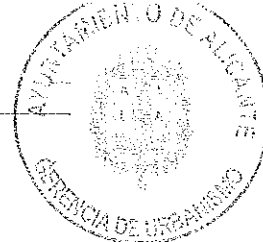


Resumen de Gastos U.F.I.	
CONCEPTOS	CUANTIA
OBRAS DE URBANIZACIÓN	
Poligonales	3.317.636,26.-€
Suprapoligonales	410.407,95.-€
SUBTOTAL	3.728.044,21.-€
Honorarios Profesionales	407.180,68.-€
Tasas Y Suplidos	36.060,73.-€
Indemnizaciones	1.935.258,98.-€
SUBTOTAL	6.106.544,59.-€
Gastos Gestión (6%)	366.392,68.-€
Gastos Financieros (7%)	427.458,12.-€
Beneficio del Urbanizador (6%)	366.392,68.-€
TOTAL GASTOS	7.266.788,06.-€

Ahora bien, ante la existencia de un incremento en los costes de urbanización derivado de causas sobrevenidas no imputables al Agente Público Urbanizador, se debe proceder y, así se hace en documento anejo y con tramitación simultánea a la del propio expediente, a la retasación de los costes antes referidos, siendo de aplicación lo establecido en el art. 67.3 de la LRAU, la normativa establecida en el Decreto 3650/1970 de 19 de diciembre y R.D. 2167/1981, de 20 de agosto, así como los **"Criterios para la retasación de costes de urbanización en el desarrollo de Programas de Actuación Integrada"** adoptados por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en Comisión de Gobierno celebrada el 24 de enero de 2001.

En este sentido, el Informe del D.T. de Gestión Urbanística de 18 de febrero de 2005, considera aceptable la retasación de costes de urbanización.

De manera que, de acuerdo con dicha propuesta de retasación los costos serían los siguientes:



Resumen de los costes de urbanización de la U.P.M.	
CONCEPTOS	CUANTIA
OBRAS DE URBANIZACIÓN	
Poligonales	3.671.022,00.-€
Suprapoligonales	458.183,00.-€
SUBTOTAL	4.129.205,00.-€
Honorarios Profesionales	407.180,68.-€
Tasas Y Suplidos	36.060,73.-€
Indemnizaciones	1.547.543,28.-€
SUBTOTAL	6.119.989,69.-€
Gastos Gestión (6%)	367.199,38.-€
Gastos Financieros (7%)	428.399,28.-€
Beneficio del Urbanizador	366.392,68.-€
TOTAL GASTOS	7.281.981,03.-€

En consecuencia, el resumen total de los costes de urbanización retrasados y repercutibles a los propietarios es: **7.281.981,03.-€**

El pormenor de las valoraciones de las indemnizaciones por los elementos incompatibles con el planeamiento se ha detallado en el Anexo III a este proyecto, en el Anexo se indican no sólo las valoraciones de las construcciones y otros elementos que han de demolerse a cargo de los propietarios del sector, sino también la valoración de los necesarios para ocupar los terrenos de Vía Parque.

3.3.1.1. Valoración de las parcelas resultantes.

El instrumento adecuado para permitir esta transformación de costes dinerarios a solares será la determinación del valor de las parcelas resultantes de la reparcelación.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



La proposición jurídico-económica, en su apartado VI. *Retribución del Urbanizador* ha determinado la valoración de las fincas resultantes y, que debido a su capital importancia reproducimos a continuación.

Para calcular la retribución del Urbanizador en suelo, se valoran los terrenos de conformidad con los criterios de la Legislación de V.P.O. y de sus precios máximos de venta.

Así pues, partiendo del módulo ponderado por m² de superficie útil de vivienda, que según la Orden del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente de 14.02.98 (B.O.E. 11.02.98) es para el área geográfica en la que se encuentra la ciudad de Alicante de 561,41 €/m² útil.

Según la misma Orden y la de 15.02.96 (BOE 21.02.96), el precio de venta máximo para las viviendas de Protección Oficial del Régimen General es de:

$$1,2 \times 561,41 \text{ €} = 673,69 \text{ €/ m}^2 \text{ útil}$$

Como la legislación de V.P.O. establece una repercusión máxima del suelo ya urbanizado sobre el precio de venta de la vivienda de un 15%, resulta que la repercusión máxima del suelo ya urbanizado por cada m² útil de vivienda es de:

$$673,69 \times 0,15 = 101,05 \text{ €/m}^2 \text{ útil de vivienda.}$$

Por su parte, la relación habitual entre m² útil de vivienda y m² construido es de 0,8 y la edificabilidad máxima de la unidad de ejecución nº 1 del P.P. que nos ocupa es de 83.127 m² construidos.

Esta edificabilidad es el resultado de sumar los m² de uso residencial y los m² de uso terciario, haciendo la simplificación habitual para viviendas de protección oficial de que cada m² de otros usos, equivale a un m² de vivienda, simplificación que como



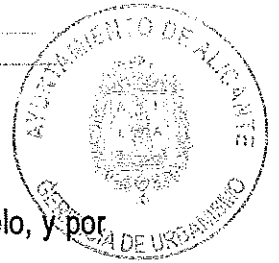
Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.1.2 BENALUA SUR, S.L.



sabemos por la práctica es favorable a los intereses de los propietarios del suelo, y por otro lado, es coincidente con los criterios de ponderación que en toda la propuesta se han considerado más ajustados a la realidad, es decir:

- Coeficiente de ponderación de uso residencial: 1
- Coeficiente de ponderación de uso terciario: 0,9

Con ello los m2 totales útiles de la unidad ejecución nº 1 serán de:

$$83.127 \times 0,8 = 66.501.-m2 \text{ útiles}$$

Que con la repercusión máxima de V.P.O. importan un total de valor para el suelo urbanizado del ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 de:

$$66.501 \times 101,05 = 6.720.184,40.- \text{ €}$$

No obstante, en parte porque los precios de mercado son superiores a los de VPO y, en parte, por la disposición del Urbanizador a mejorar considerablemente la valoración, se multiplica por el factor 2,5 la repercusión VPO antes calculada, lo que asciende el valor de los terrenos del ámbito de la unidad en:

Valoración corregida y mejorada por la proponente: **16.800.461,01 €**

Esta cifra arroja una repercusión sobre m2 UTC de 204,95.- Euros.

Teniendo en cuenta los gastos de urbanización que fueron aprobados, como consecuencia de la documentación de la proposición jurídico económica refundida, en enero de 2003, y el valor del suelo, la proporción de suelo urbanizado que correspondería al Urbanizador por su acción urbanizadora, es del 43,25 %.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



En efecto, este porcentaje resulta de la siguiente operación:

$$\frac{7.266.788,06 \text{ €} \times 100}{16.800.461,01 \text{ €}} = 43,25 \%$$

16.800.461,01 €

Ahora bien, tal y como viene justificado en la Memoria de la retasación de cargas que se tramita de forma simultánea al proyecto los costes ascienden a la cantidad de **7.281.981,03.-€** por lo que, el coeficiente de intercambio o proporción de superficie edificable que el propietario de suelo debería ceder como retribución al urbanizador sería teóricamente superior, si bien, en cumplimiento de los informes técnicos se mantiene el fijado en la proposición jurídico económica, es decir, el **43,25%**.

En este mismo sentido se ha de tener en cuenta que de conformidad a los Informes Técnicos municipales la valoración de cada metro cuadrado de techo ponderado ha sido retasada hasta alcanzar la cifra de **242,60.-€/m2tp**.

3.3.2. Derechos iniciales atribuidos a los propietarios.

Los propietarios del suelo incluido en el sector tienen derecho a la superficie y edificabilidad lucrativa resultantes de la ordenación una vez deducidas, en su caso, las parcelas atribuidas a la entidad *urbanizadora*, y al Ayuntamiento de Alicante por el excedente de aprovechamiento (a su vez descomponible en exceso de aprovechamiento sobre el medio del primer cuatrienio del Plan General y 10 por 100 del aprovechamiento sectorial). El exceso de aprovechamiento sobre el medio cuatrienal compensa a los propietarios del sector Vía Parque de aprovechamiento cero.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRIGUEZ PERTUSA. Arquitecto



La edificabilidad total del área reparcelable es, como ya se ha dicho, de 83.127 m² construibles, que son la suma de 71.612 m² de superficie construida de uso residencial y de 11.515 m² de superficie construida de uso terciario.

Para homogeneizar los valores de ambos usos, el Plan Parcial ha utilizado en su factor 1 para el uso residencial y el 0,9 para el uso terciario, sin perjuicio del aprovechamiento singular que se establece para la M9 y de la propuesta que efectúa en el presente proyecto el Urbanizador al propietario de la finca inicial nº 12 (Estación de Servicio Babel, S.A.) y a la que haremos referencia más adelante.

Así pues, tomando como uso tipo característico el residencial (y dándole el valor 1,00) el terciario tomaría el valor de 0,9, y la edificabilidad total ponderada del área reparcelable sería equivalente a 81.975,5 m² construibles residenciales.

Con independencia de la ponderación anterior (utilizable a los efectos de adjudicación de fincas resultantes) los derechos de los propietarios iniciales en ambas subáreas del área reparcelable deben calcularse a partir del aprovechamiento medio cuatrienal que les afecta. De este modo se tendría:

Aprovechamiento medio/tipo cuatrienal..... 0,6477 u.d.a./m²

Coefficiente de homogenización..... 0,93385

Aprovechamiento objetivo en U.E. 1 Benalúa Sur:

$$83.127 \text{ m}^2 \times 0,93385 = \mathbf{77.628,15 \text{ UDAS}}$$

Aprovechamiento subjetivo de la UE 1 Benalúa Sur:

$$0,6477 \times 128.566 \text{ m}^2 \times 0,9 = \mathbf{74.944,97 \text{ UDAS}}$$

Atribuible al Ayuntamiento U.E. Nº 1 BENALUA SUR:

$$\text{Aprov. objetivo } 77.628,15 \text{ UDAS} - \text{Aprov. Subjetivo } 74.944,97 \text{ UDAS} = \mathbf{2.683,17 \text{ UDAS}}$$



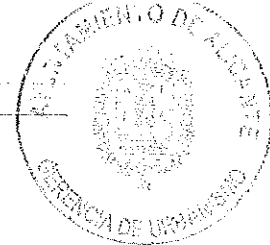
Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



Ahora bien de todo el aprovechamiento atribuible a la Administración municipal en la Unidad de Ejecución nº 1, tras la retribución de los costes de urbanización al Urbanizador (1.160,47 UDAS), resultan 1.522,70 UDAS, equivalentes a 1.607,97m2tp y 1.622,10m2t aplicando los factores de localización y uso singular. En todo caso, serán de aplicación las previsiones establecidas en la proposición jurídico económica, aprobadas por el Ayuntamiento de Alicante, en el sentido de adquirir el Urbanizador los aprovechamientos correspondientes a la Administración en la Unidad de Ejecución nº 1, fijando una indemnización sustitutoria a favor del Ayuntamiento de Alicante por importe de 324.302,82.-€. Todo ello sin perjuicio de compensar al Urbanizador en la Unidad de Ejecución 2 por el pago de las cargas externas con los metros cuadrados de techo ponderado que no es posible materializar en esta U.E. 1, de forma que resulten debidamente satisfechos al Urbanizador la totalidad de las cargas externas (587.179.-€) que por él se asumen, si bien con cargo a la Administración actuante. Ello significa que en aplicación de la valoración actualizada de los metros cuadrados de techo ponderado (242,60.-€) y del importe de las cargas externas asumidas (587.179.-€) resulta que el Urbanizador ha de percibir 2.420,36 m2tp. de los cuales, 1.622,10 son compensados en esta U.E. nº 1 y, el resto, es decir, 798,26 m2tp deberán ser adjudicados al Urbanizador en el Proyecto de Reparcelación de la U.E. N 2.

Cargas externas sufragadas por el Urbanizador = $587.179.-€ / 242,60.-€ \text{ m}^2\text{tp} = 2.420,36 \text{ m}^2\text{tp}.$

M2tp compensados al Urbanizador en la U.E. Nº 1 = 1.622,10

M2tp a compensar en la U.E. nº 2 = 798,10



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLASMURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



4. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

4.1. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios de adjudicación utilizados son los contenidos en el artículo 70 de la LRAU y, en especial las preferencias que manifestaren los propietarios iniciales, según permite el artículo 76.5 de la LRAU.

Se pueden concretar del modo siguiente:

- 1) Las superficies de los bienes destinados *a priori* a viales de uso público formarán parte de la comunidad reparcelatoria, recibiendo en las correspondientes adjudicaciones la edificabilidad correspondiente distribuida entre todos los adjudicatarios de derechos, tal y como ordena el Plan Parcial.
- 2) Los derechos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Alicante por el excedente de aprovechamiento del área reparcelable, se adjudicarán al Urbanizador como consecuencia del acuerdo alcanzado en la proposición jurídico económica aprobada por la Administración actuante por la ejecución de las obras correspondientes a cargas suprapoligonales y externas del sector.
- 3) Las indemnizaciones resultantes por la demolición de las plantaciones, obras, edificaciones o instalaciones que no puedan conservarse, se satisfarán a los titulares interesados con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización y serán objeto de compensación con las cantidades de las que resultaren deudores por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización (artículo 98 del R. de Gestión Urbanística).



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

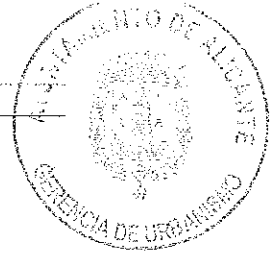
&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto



- 4) En lo que se refiere a los propietarios minoritarios cuyos derechos no alcanzan la mitad de la parcela mínima, se ha optado por aplicar el art. 70 d) in fine que establece la posibilidad de adjudicarles una parcela en proindiviso y en la proporción correspondiente a sus derechos iniciales, evitándose así cualquier tipo de suspicacia respecto de la intención del Urbanizador de obtener derechos edificatorios en contra de la voluntad de los afectados, y, poniendo así a los citados propietarios en la posición de accionar el sistema de requerimientos recíprocos entre proindivisarios que articula la LRAU. Con este fin, en la propuesta que se acompaña, se ha creado una finca resultante en la que se materializan los derechos indicados, en concreto, la parcela M13B.
- 5) La valoración de la superficie edificable de uso residencial tendrá una ponderación de 1,11 respecto al uso terciario, es decir, dando el valor unidad al uso residencial, el terciario valdrá 0,9, tal y como se indica en el Plan Parcial. De este modo los 83.127 m² edificables proyectados equivaldrán a (71.612 + 11.515 x 0,9) m² ponderados, es decir, 81.975,5 m² ponderados (esto es, m²techo de uso característico o residencial).
- 6) Las adjudicaciones a propietarios iniciales se realizarán teniendo los criterios de superposición cuando sea posible y de proximidad en otro caso.
- 7) En los supuestos de proindivisos que puedan deshacerse, la reparcelación adjudicará fincas independientes.
- 8) El Urbanizador con respecto a la parcela resultante M9, destinada a uso de servicios tratándose de un aprovechamiento singular, propone, a pesar de no corresponderle por superposición, adjudicarle la totalidad de la misma a la mercantil propietaria de la finca inicial nº 12, Estación de Servicio Babel, S.A.,.





Ahora bien, de conformidad a lo establecido en el art. 70.A de la L.R.A.U. y dadas las especiales condiciones de esta parcela, el Urbanizador propone el establecimiento de dos coeficientes correctores:

- Coeficiente de localización: que se fija en **1,5** debido a la apreciable diferencia existencia de ubicación de la parcela M9, a diferencia de la inicialmente aportada.
- Coeficiente de singularidad de uso: que se fija en **2**, debido a la existencia de una parcela de amplia superficie lucrativa que, además de la edificabilidad terciaria permitida, es susceptible de acoger, otros usos como aparcamiento, lavaderos y aquellos otros relacionados con la actividad de Estación de Servicio.

Esta propuesta de adjudicación que realiza el Urbanizador quedará sin efecto en el caso de que el propietario afectado mostrara su disconformidad durante el periodo de información pública tanto con las adjudicaciones, establecimiento de coeficientes correctores, como con las valoraciones de las indemnizaciones que le corresponden por demolición y traslado. En caso de disconformidad, el Urbanizador se adjudicará la parcela M9, y al propietario de la finca inicial nº 12 se le adjudicará finca resultante capaz de contener y materializar los metros cuadrados edificables a que tenga derecho una vez satisfechos los costes de urbanización.

4.2. VALORACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

Con arreglo a los criterios enunciados en el epígrafe anterior se producen las adjudicaciones.

El valor en metálico del metro cuadrado de superficie construida media (es decir, sin ponderar por mantener la misma proporción de suelo residencial/terciario) es de **202,11.-€/m²**



Martínez - Campillo & Ros
U R B A N I S T A S

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



(es decir, el valor total del área reparcelable fijado en la proposición jurídico-económica, **16.800.461.-€.-**, dividido por la edificabilidad total lucrativa sin ponderar).

El valor en metálico del metro cuadrado de superficie construida ponderada se fija, como se ha dicho, en la cantidad de **204,94.-€/m²** ponderado o m² techo de uso característico o residencial (es decir, de nuevo el valor total del área reparcelable pero dividido por la edificabilidad total lucrativa ponderada).

Se ha de tener en cuenta, como ya hemos manifestado más arriba, que de conformidad a los Informes Técnicos municipales la valoración de cada metro cuadrado de techo ponderado ha sido retasada hasta alcanzar la cifra de **242,60.-€/m²tp.**

La unidad de valor será el valor así calculado y servirá de base para el pago de las indemnizaciones sustitutorias a los propietarios que no alcancen el cincuenta por ciento de la parcela mínima y la indemnización correspondiente a los exceso o defectos de adjudicación.

4.3. RESULTADO

Por aplicación de los criterios expuestos más arriba, las adjudicaciones que se desarrollan gráficamente en los planos de *Adjudicación de parcelas*, *Replanteo de las fincas resultantes* y *Superpuesto de Parcelario inicial y de Adjudicación*, se resumen en los cuadros y fichas que se transcriben a continuación y en las fichas que se adjuntan con el ANEJO V.

La descripción literal extensa de las fincas resultantes se lleva a cabo en el ANEJO III.



Martínez - Campillo & Ros
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

5.1. CONCEPTOS INTEGRANTES

Los conceptos integrantes de la Cuenta de Liquidación Provisional se resumen, al haber indemnizaciones por demoliciones de edificios e instalaciones, en una partida con los *Costes de urbanización* (incluyendo en ellos los elementos propios de la retribución del *urbanizador*), en otra con las *Indemnizaciones por las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse*.

En los restantes supuestos se atribuye una finca edificable al propietario titular de derechos suficientes (si bien por la peculiaridad de la ordenación, en varios casos, la adjudicación es en proindiviso). Las diferencias de adjudicación por exceso o defecto generan, lógicamente, un saldo deudor o acreedor.

5.2. COSTES DE URBANIZACIÓN

Los costes de urbanización, que ya han sido pormenorizados en el Capítulo 3 de este Proyecto corresponden a los obtenidos del Programa de Actuación Integrada y del Proyecto de Urbanización tramitado conjuntamente con él, así como de la Memoria justificativa de Retasación de las Cargas de Urbanización que se tramita conjuntamente con el presente texto refundido del proyecto de reparcelación. La valoración de indemnizaciones por demoliciones y cese de arrendamientos consta en el Anexo III; al traducirse a unidades de valor incrementan las atribuciones de suelo edificable de los afectados o, en su caso, el importe de las indemnizaciones reparcelatorias.

Por su parte, las cuotas de urbanización a cargo de los propietarios serán satisfechas de conformidad a la secuencia propuesta y establecida por el Urbanizador en la Memoria detallada que como anejo se incorpora al presente proyecto de reparcelación.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA. Arquitecto
VICTOR RODRÍGUEZ PERTUSA. Arquitecto



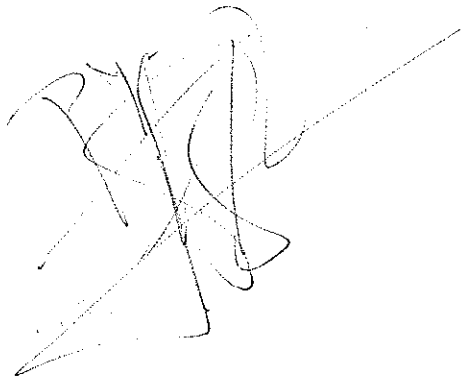
URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



6. REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

La redacción del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución nº 1 del sector I.2 "Benalúa Sur", ha sido encargada por el Urbanizador NUEVO SECTOR P.P. I.2 BENALUA SUR S.L., a la mercantil TERRA RECURSOS INMOBILIARIOS, S.L., en colaboración con MARTÍNEZ-CAMPILLO Y ROS, URBANISTAS, S.L. y los Arquitectos D. Antonio Cutillas Murcia y D. Víctor Rodríguez Pertusa.



Diciembre de 2006

Aprobado definitivamente por La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de **11 JUN. 2007**

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

51

URBANIZADOR:

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR, S.L.



Martínez - Campillo & Ros
S.L.
URBANISTAS

&

ANTONIO CUTILLAS MURCIA, Arquitecto
VICTOR RODRIGUEZ PERTUSA, Arquitecto

