

Entrada E2005008802<sup>79</sup>

13/7/05

Exempte informel  
Favorablement pel Departament  
Tècnic de Gestió 1/8/05

## MODIFICADO DE PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 29 DE ALICANTE

**SITUACIÓN:**

VILLAFRANQUEZA, ENTRE CALLES POSTIGOS Y  
CAMINO DE LAS PARRAS.

**ARQUITECTA**

**TÉCNICA:**

AURORA RUIZ TIRADO

**PROMOTOR:**

DIAPARK, S.A.

Aprobado definitivamente por La Junta de  
Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de  
Alicante en sesión de 20 FEB. 2006

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo Pedro Romero Ponce

**1. - INTRODUCCION GENERAL**

**1.1. - Antecedentes.**

El presente documento pretende subsanar las deficiencias observadas en el Proyecto de Reparcelación, que se reseñan en el informe emitido por el Departamento Técnico de Gestión de fecha 7 de junio de 2.005; Proyecto que inicialmente fue aportado junto a la documentación presentada al Ayto de Alicante del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Actuación Nº 29 del PGOU de Alicante.

Para ello se han redactado de nuevo aquellos documentos en los que se han localizado dichas deficiencias y aquellos que se han visto afectados por la variación de datos derivados de la mencionada subsanación.

Habiendo sido redactado este documento de Reparcelación Voluntaria a iniciativa del Urbanizador que es el único propietario, por ello en régimen de adjudicación preferente se tramita conjuntamente con el P.A.I., completándose el mismo con el Proyecto de Urbanización y la presente Reparcelación Voluntaria.

**1.2.- Bases legales y justificación de la actuación.**

1.2.1. – El presente proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo con la normativa contenida en los Art. 68 a 71 de la LRAU.

1.2.2. – La Unidad de Ejecución se desarrolla mediante un PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA, definido en el art.29 de la LRAU, sobre una Unidad de Ejecución, regulada por el art.33 de LRAU, gestionada basándose en esta reparcelación (art. 68 a 71 LRAU), y ejecutada con arreglo a un Proyecto de Urbanización (art.34.LRAU).

1.2.3. – La existencia del P.G.O.U. aprobado y de la delimitación de la U.A. coincidiendo con el sector, cumplimenta las exigencias del art.33 de LRAU respecto de los presupuestos necesarios para la reparcelación.

1.2.4. – El proyecto de reparcelación se redacta con el fin de (art. 69 LRAU):

- \* Regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas.
- \* Efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización del ámbito afectado por la delimitación de la Unidad de Actuación.
- \* Adjudicar a la Administración los terrenos que le correspondan.
- \* Retribuir al Urbanizador con terrenos edificables

Aprobado definitivamente por La Junta de Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de Alicante en sesión de 20 FEB. 2006

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

### 1.3. - Contenido del proyecto de Reparcelación.

1.3.1. - El Presente Proyecto de Reparcelación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones de los artículos 69 a 72 de LRAU.

1.3.2. - Los documentos que integran el presente proyecto de Reparcelación son los siguientes:

Documento I.-	MEMORIA
Documento II.-	RELACION DE PROPIETARIOS Y SITUACION DE LA FINCA APORTADA
Documento III.-	DETERMINACION DE LA SUPERFICIE NETA RESTANTE Y PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES
Documento IV.-	CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL
Documento V.-	PLANOS

### 1.4. - Descripción de la unidad reparcelable.

1.4.1. - La unidad reparcelable está constituida por la parcela que aporta la propiedad, la cual conforma la Unidad de Actuación número 29 de Alicante, tiene una forma irregular, abarcando en su interior una superficie de 10,88 Ha., según P.G.O.U., aunque según el certificado de medición aportado la superficie medida es de 10.939,14 m<sup>2</sup>.

1.4.2. - Sus linderos son los siguientes:

- Al NORTE. Paseo de la Ermita de San Antonio.
- Al OESTE. Calle Postigos.
- Al ESTE. Camino de Carril.
- Al SUR. Camino de las Parras

1.4.3. - Esta descripción literal se recoge gráficamente en la delimitación de la unidad reparcelable, representada en el plano de planta correspondiente.

### 1.5. - Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación.

A) La situación de los terrenos en el momento actual.

Los terrenos que integran la unidad reparcelable totalizan una superficie de 10.880,00 m<sup>2</sup>., según P.G.O.U., aunque según el certificado de medición aportado la superficie medida es de 10.939,14 m<sup>2</sup>.

Están compuestos por UNA UNICA FINCA MATRIZ.

La representación gráfica de la situación actual está contenida en el plano de planta correspondiente.

B) Descripción del Planeamiento que se ejecuta.

La ordenación urbanística correspondiente a la Unidad de Actuación que nos ocupa se contiene en el plano de planta correspondiente y en síntesis asigna a las manzanas resultantes después de la ubicación de los viales un uso global residencial y usos compatible con arreglo a la definición del P.G.O.U.

El resumen de las ordenanzas urbanísticas correspondientes a la actuación objeto de proyecto es el que se describe a continuación.

Aprobado definitivamente por La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante en sesión de 20 FEB. 2006

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

**UNIDAD DE ACTUACIÓN 29  
SUELO URBANO CLAVE NP-3ª**

-CARACTERISTICAS BASICAS DE LA CLAVE "NP 3a": Según P.G.O.U.

**Art. 146 Condiciones de parcelación**

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y un frontal mínimo de 8'00 m. Los nuevos linderos laterales no formarán un ángulo superior a 60° sexagesimales con el frontal ni se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas; se exceptúan de esta regla las parcelas destinadas a usos dotacionales o infraestructurales.

3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pueda agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

**Art. 147 Condiciones de volumen**

1. La edificación en Grado 3 dispondrá su fachada sobre la alineación exterior.

2. La edificación en plantas de piso no sobrepasará un fondo máximo de 12 m., medidos desde la alineación exterior o, en caso de disponer de antejardín, desde la alineación de fachada. Si la planta baja tiene un uso residencial, las dimensiones del patio correspondiente al testero deberán cumplir, en cualquier caso, con los mínimos establecidos en el artículo 92.3 de estas Normas Urbanísticas.

En parcelas con frontales opuestos se seguirán las reglas establecidas en el párrafo anterior; el espacio resultante entre los dos cuerpos de edificación así definidos será de una anchura no inferior a un tercio de la altura del cuerpo más alto.

3. La ocupación máxima será del 80% de la superficie de la parcela, pudiendo ser del 100% en planta baja. Si el fondo de una parcela no superase los 9'00 m., medidos desde la alineación exterior o desde la fachada si existiese antejardín, la ocupación podrá ser total.

4. La altura máxima de la edificación no excederá, en el Grado 3 de 4 plantas y 12'00 m.

Las alturas mínimas de plantas serán de 3'00 m. para la planta baja y 2'70 m. para las plantas de pisos.

La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1'50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada linder frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de la determinación de la cota de referencia de la planta baja.

**Art. 148 Condiciones estéticas**

En Grado 3 la edificación se adaptará a las características de los edificios tradicionales existentes; a tal fin se prohíben los cuerpos cerrados volados y la carpintería con brillo metálico.

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

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

Fdo Pedro Romero Ponce

**Art. 150 Usos**

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- a) Terciario-alojamiento temporal: en el Nivel "a" en edificio exclusivo.
- b) Terciario-comercio y oficinas: en Nivel "a" en planta baja.
- c) Industrial: en Nivel "a" en planta baja.
- d) Dotacional: en cualquier situación.
- e) Infraestructuras: en planta baja o en edificio exclusivo en ambos Niveles.

**2. - CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACION**

En este apartado se indican los criterios de definición de los derechos de los titulares de los terrenos aportados a la reparcelación, así como los criterios de valoración de los mismos, procediéndose a la valoración de los terrenos, a efectos de su participación en el resultado de la reparcelación en función de sus aportaciones.

**2.1.- Criterios de definición y valoración de los derechos del titular de los terrenos aportados. Su valoración.**

2.1.1. - Criterios generales de definición de los derechos de los afectados:

- Los derechos de los afectados se definirán de acuerdo con los preceptos contenidos en los Art. 68 a 71 de la LRAU.
- Por tanto los derechos de los afectados se definirán sobre la base de la medición real de la finca aportada.

2.1.2. - Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados:

- La participación de cada titular de terrenos aportados a la reparcelación se determinará según lo dispuesto en el art. 70.a. de LRAU , así como la concreción del sistema de asignación de derechos.
- Para la unidad de actuación que nos ocupa y dado que todas las fincas poseen un idéntico valor urbanístico, se asigna a cada una de ellas el mismo valor por unidad de superficie.

2.1.3.- Valoración de los terrenos aportados:

- La proporción en que participarán en las parcelas edificables resultantes cada uno de los titulares de los terrenos afectados por la unidad reparcelable se determina en función del valor de las fincas aportadas, dado que tienen idéntico valor urbanístico, a todas las fincas se les reconoce su derecho en la adjudicación en proporción a su superficie aportada. O lo que es lo mismo, que su participación en la edificabilidad y suelo de disposición privada resultante es directamente proporcional a la superficie de las fincas aportadas.

**2.2.- Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.**

- Las cargas existentes sobre las parcelas aportadas serán, igualmente proporcionales a la superficie de cada una de las parcelas aportadas.

Aprobado definitivamente por La Junta de Gobierno de los terrenos afectados, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 20 de la Ley Orgánica 1/1985, de 26 de enero, de Régimen Local, en virtud de la deliberación de fecha 20 FEB. 2006.

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local:

Fdo. Pedro Romero Ponce

**3. - CRITERIOS DE VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES. SU VALORACION**

**3.1. - Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes.**

- La valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 70 de la LRAU y 87 y siguientes – en vigor- R.G.U.
- La prevalencia de los criterios manifestados por los interesados se cita en el art. 87 R.G.U.

**3.2. - Valoración de las parcelas resultantes.**

- Las parcelas a adjudicar tienen las mismas circunstancias de volumen, uso, clase, calidad, destino de las edificaciones y grado. Por todo ello los criterios de valoración deben ser idénticos.

**4. - CRITERIOS DE ADJUDICACION**

**4.1. - Criterio general.**

- Los criterios básicos de adjudicación son los contenidos artículos.70 de la LRAU y 89 a 97 R.G. resaltando los preceptos de los artículos 95.1, 93.1, 94.1, del R.G.U.

**DOCUMENTO II. PROPIETARIO Y SITUACION DE LA FINCA APORTADA**

El presente Documento II, define al Único propietario de la finca aportada, con su superficie y linderos, y los datos correspondientes.

**FINCA Nº 1.**

PROPIETARIO: DIAPARK, S.A.  
 DIRECCIÓN: Avda. Diagonal, 10 bajo izda., San Juan de Alicante  
 C.I.F.: A-03.943.669  
 REPRESENTANTE LEGAL: D. Rafael – Nicolás Valor Valor, N.I.F. 21.642.790 C

**DESCRIPCION:**

Solar urbano situado en la partida de Villafranqueza de la ciudad de Alicante entre las Calles Postigos, Camino de las Parras y Paseo de la Ermita de San Antonio. Ocupa una superficie de diez mil novecientos treinta y nueve metros cuadrados con catorce (10.939,14 m2), según certificado de medición aportado, cifra muy aproximada a la medición del Catastro y del Ayuntamiento y se da por buena. Dicha finca linda:

- Al NORTE. Ermita de San Antonio.
- Al OESTE. Calle Postigos.
- Al ESTE. Camino de carril.
- Al SUR. Camino de las Parras.

**INSCRIPCION:**

Aprobado definitivamente por La Junta de Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de Alicante en sesión de **20 FEB. 2006**  
 El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo Pedro Romero Ponce

La matriz está inscrita en el Registro de la Propiedad de número 5 de Alicante al Tomo 2422, Libro 33, folios 73, finca nº 1690, en inscripción segunda; y número de referencia catastral 9318901YH1591G0001UF

**TITULO:**

Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de San Juan, Dña. Isabel María Mayordomo Fuentes, el día trece de agosto de 2004, bajo el nº 2156 de su protocolo.

**CARGAS:**

Se halla libre de cargas y gravámenes.

**SERVIDUMBRES:**

En el certificado registral se hace mención a dos servidumbres datadas de 1.950, siendo una de uso de un camino que entonces atravesaba la finca: el camino de la finca "Torre Teresa" y la otra de uso de una balsa existente en aquel entonces en la finca.

Dichas servidumbres se encuentran a día de hoy obsoletas, puesto que el camino al que se hace mención resulta ser el propio "Camino de Las Parras", que pasó a ser viario de dominio público hace decenas de años por lo que no procedería la contemplación de dicha servidumbre, puesto que ya cumple su misión de forma pública. Y respecto a la que hace referencia al uso de la balsa, tampoco procedería ya que la citada balsa prácticamente ha desaparecido al encontrarse en un estado cercano a la ruina absoluta, no encontrándose operativa ni conectada a la Compañía de Riegos de Levante, de la que se surtía cuando cumplía su cometido, hace decenas de años.

**DOCUMENTO III DETERMINACION DE LA SUPERFICIE NETA RESTANTE Y PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.**

**INTRODUCCION**

- En el presente documento se procede a calcular la superficie que el propietario debe ceder para poder materializar las determinaciones del P.G.O.U., y del Programa de Actuación Integrada y a relacionar, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación conforme a las determinaciones de aquellos documentos.

- La descripción de cada una de dichas parcelas contiene, de acuerdo con el art. 82.1.c RG., la expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde, además de los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la indicación de los titulares a quienes se adjudican con referencia a las fincas aportadas.

**1. - DETERMINACION DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE RESTANTE.**

En este caso contamos con una ÚNICA PARCELA con un ÚNICO PROPIETARIO que es la aportada, la cual engloba toda la Unidad de Actuación con una superficie bruta de 10.939,14 m<sup>2</sup>, según certificado de medición aportado.

**- CALCULO DE LAS CESIONES A REALIZAR.**

La determinación de las cesiones que se han de realizar es la que sigue a continuación.

Viarios	3.360,97 m <sup>2</sup>
Espacios Libres	1.075,71 m <sup>2</sup>

Aprobado definitivamente por La Junta de Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de Alicante en sesión de 20 FEB. 2005

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

**- RELACION DE PARCELAS RESULTANTES**

DESCRIPCIÓN	RESIDENCIAL	CESIONES	TOTAL	%
P1- MANZANA I	3.252,93	0,00	3.252,93	29,74
P2- MANZANA II	887,92	0,00	887,92	8,11
P3- MANZANA II	2.361,61	0,00	2.361,61	21,59
P4- ZONA VERDE 2	0,00	124,10	124,10	1,14
P5- ZONA VERDE 1	0,00	951,61	951,61	8,70
P6- VIARIOS	0,00	3.360,97	3.360,97	30,72
<b>TOTAL</b>	<b>6.502,46</b>	<b>4.436,68</b>	<b>10.939,14</b>	<b>100,00</b>

**- ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

De acuerdo con el criterio expuesto en el Documento I Memoria del presente proyecto los coeficientes porcentuales de participación de cada propietario en las cargas que la reparcelación conlleva es idéntico. Por lo que la edificabilidad será directamente proporcional a la parcela aportada, así como su aportación a la financiación de la urbanización, que se realiza retribuyendo al Urbanizador en terrenos, que no se podrá construir hasta que se conviertan en solar las parcelas que motivan esta retribución.

Conforme a lo preceptuado por los art.70 de la LRAU y 95.1 R.G. se ha procurado que las parcelas adjudicadas estén situadas sobre las antiguas propiedades de los mismos titulares, o en su caso, en el lugar más próximo posible.

**Hojas resumen.**

De acuerdo con las determinaciones del P.A.I. se describe, a continuación, las parcelas adjudicadas. Esta descripción se realiza de forma análoga a las parcelas aportadas, esto es, en forma de hoja-resumen.

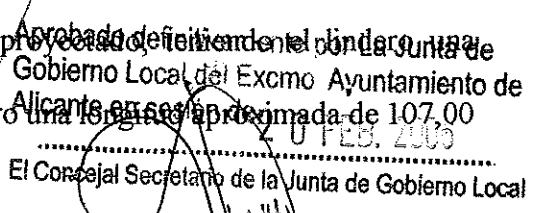
**PARCELA RESULTANTE Nº 1.**

ADJUDICATARIO: DIAPARK, S.A.  
 DIRECCIÓN: Avda. Diagonal, 10 bajo Izda, San Juan de Alicante  
 C.I.F.: A-03943669  
 REPRESENTANTE LEGAL: D. Rafael – Nicolás Valor Valor, N.I.F. 21642790-C

**DESCRIPCION:**

Solar urbano que queda conformado por la Manzana I en su totalidad, de forma sensiblemente rectangular y que ocupa una superficie de tres mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados con noventa y tres (3.252,93 m2), y cuyos linderos son:

- Norte: Calle A (En proyecto), teniendo el lindero una longitud aproximada de 29,34 ml.
- Sur: Camino de las Parras, en su trazado proyectado, teniendo el lindero una longitud aproximada de 30,42 ml.
- Este: Calle B (En proyecto), teniendo el lindero una longitud aproximada de 107,00 ml.


  
 Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante en sesión celebrada el 10 FEB. 2009

Fdo. Pedro Romero Ponce



Oeste: Calle Postigos, en su trazado actual, teniendo el lindero una longitud aproximada de 102,90 ml.

### PARCELA RESULTANTE N° 2.

ADJUDICATARIO: DIAPARK, S.A.  
DIRECCIÓN: Avda. Diagonal, 10 bajo Izda, San Juan de Alicante  
C.I.F.: A-03943669  
REPRESENTANTE LEGAL: D. Rafael – Nicolás Valor Valor, N.I.F. 21642790-C

#### DESCRIPCION:

Solar urbano situado dentro de la Manzana II, con forma de pentágono irregular, situado lindante a las calles A, C y B y la parcela resultante número 3, y que ocupa una superficie de ochocientos ochenta y siete metros cuadrados con noventa y dos (887,92 m2), y que linda:

- Norte: Calle A (En proyecto), teniendo el lindero una longitud aproximada de 14,97 ml.
- Sur: Parcela resultante número 3, teniendo el lindero una longitud aproximada de 26,02 ml, formando una línea quebrada de 12,00 ml y 14,02 ml aproximadamente cada tramo.
- Este: Calle C (En proyecto), teniendo el lindero una longitud aproximada de 40,24 ml.
- Oeste: Calle B (En proyecto), teniendo el lindero una longitud aproximada de 42,49 ml.

### PARCELA RESULTANTE N° 3.

ADJUDICATARIO: DIAPARK, S.A.  
DIRECCIÓN: Avda. Diagonal, 10 bajo Izda, San Juan de Alicante  
C.I.F.: A-03943669  
REPRESENTANTE LEGAL: D. Rafael – Nicolás Valor Valor, N.I.F. 21642790-C

#### DESCRIPCION:

Solar urbano situado dentro de la Manzana II, con forma de pentágono irregular, situado lindante a las calles C y B, Camino de las Parras en su trazado proyectado y la parcela resultante número 2. Ocupa una superficie de dos mil trescientos sesenta y uno metros cuadrados con sesenta y uno (2361,61 m2), y que linda:

- Norte: Parcela resultante número 2, teniendo el lindero una longitud aproximada de 26,02 ml, formando una línea quebrada de 12,00 ml y 14,02 ml aproximadamente cada tramo.
- Sur: Camino de las Parras en su trazado proyectado, teniendo el lindero una longitud aproximada de 44,88 ml.
- Este: Calle C (En proyecto), teniendo el lindero una longitud aproximada de 68,69 ml.
- Oeste: Calle B (En proyecto), teniendo el lindero una longitud aproximada de 61,17 ml.

Aprobado definitivamente por La Junta de  
Gobierno Local de Alicante en sesión de 20 FEB. 2006

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

**PARCELA RESULTANTE Nº 4. (ZONA VERDE / LIBRE 2)**

ADJUDICATARIO: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
DIRECCIÓN: Plaza de Ayuntamiento, 1, Alicante  
C.I.F.: P - 0301400 H

**DESCRIPCION:**

Porción de terreno destinada a completar la Zona Verde/Libre 2, de forma triangular, situado lindante al Camino Las Parras. Ocupa una superficie de ciento veinticuatro metros cuadrados con diez (124,10 m<sup>2</sup>), y que linda:

- Norte: Camino de las Parras en su trazado proyectado, teniendo el lindero una longitud aproximada de 51,45 ml.
- Sur: Camino de Las Parras en su trazado actual casi en su totalidad, proyectado como Zona Verde/Libre 2, teniendo el lindero una longitud aproximada de 52,12 ml., formando una línea quebrada de 30,64 ml y 21,48 ml aproximadamente cada tramo.
- Este: Intersección de los linderos Norte y Sur, terminando en forma de vértice.
- Oeste: Intersección de los linderos Norte y Sur, terminando en forma de vértice.

**PARCELA RESULTANTE Nº 5. (ZONA VERDE / LIBRE 1)**

ADJUDICATARIO: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
DIRECCIÓN: Plaza de Ayuntamiento, 1, Alicante  
C.I.F.: P - 0301400 H

**DESCRIPCION:**

Porción de terreno destinado a conformar la Zona Verde/Libre 1, con forma sensiblemente rectangular, situada lindante a la calle Postigos, calle A (En proyecto), y Paseo de la Ermita de San Antonio. Ocupa una superficie de novecientos cincuenta y un metros cuadrados con sesenta y uno (951,61 m<sup>2</sup>), y que linda:

- Norte: Paseo de la Ermita de San Antonio, conformando el lindero un muro y teniendo el mismo una longitud aproximada de 53,72 ml.
- Sur: Calle A (En proyecto), teniendo el lindero una longitud aproximada de 57,47 ml.
- Este: Paseo de la Ermita de San Antonio, conformando el lindero un muro y teniendo el mismo una longitud aproximada de 16,65 ml.
- Oeste: Parcela resultante número 6 en tramo junto a Calle Postigos, teniendo el lindero una longitud aproximada de 17,81 ml.

**PARCELA RESULTANTE Nº 6. (VIARIOS)**

ADJUDICATARIO: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
DIRECCIÓN: Plaza de Ayuntamiento, 1, Alicante  
C.I.F.: P - 0301400 H

Aprobado definitivamente por La Junta de Gobierno Local de Excmo Ayuntamiento de Alicante en sesión de 20 FEB. 2006  
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

**DESCRIPCION:**

Porción de terreno destinado viales para la circulación de vehículos y transeúntes, en forma de hache (H) apaisada cerrada por su parte inferior, que comprende el nuevo trazado del Camino de Las Parras, la calle A (En proyecto), la calle B (En proyecto), la calle C (En proyecto) y una pequeña porción en la Calle Postigos. Ocupa una superficie de tres mil trescientos sesenta metros cuadrados con noventa y siete (3.360,97 m2), y cuyos linderos son:

- Norte: Zona Verde/Libre 1 (Parc. Resultante 5), teniendo el lindero una longitud aproximada de 59,47 ml
- Sur: Zona Verde/Libre 2 (Parc. Resultante 4) y trazado actual de Camino de las Parras, teniendo el lindero una longitud aproximada de 93,84 ml, correspondiendo 68,62 ml aproximadamente al de la Zona Verde/Libre 2 y dos tramos correspondientes al trazado actual del Camino de Las Parras de 3,48 ml y 21,74 ml aproximadamente cada uno.
- Este: Camino de carril, teniendo este tramo del lindero una longitud aproximada de 119,43 ml y Camino de Las Parras, teniendo este tramo del lindero una longitud aproximada de 10,77 ml
- Oeste: Calle Postigos, en dos segmentos separados teniendo cada tramo una longitud aproximada de 13,69 ml y 27,82 ml respectivamente; y Parc. Resultante 1, teniendo este tramo una longitud aproximada de 107,00 ml.

**DOCUMENTO IV. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL**

**1. - CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL**

La cuenta de liquidación provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas con aprovechamiento privado las cantidades resultantes de los siguientes conceptos:

- Costes totales de la urbanización, según desglose del Programa.

La cuenta de liquidación provisional será, por tanto, el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico-financiero.

**2.- ANALISIS ECONOMICO-FINANCIERO**

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso conocer de manera suficientemente aproximada los costes totales de la urbanización.

En los apartados siguientes se procede a la evaluación o explicitación, en su caso de las diversas partidas, para concluir con los sucesivos repartos que patenten, como resultado, la Cuenta de Liquidación Provisional.

**2.1. -Costes de Urbanización.**

**2.1.1. - Determinación del coste de las obras de urbanización.**

Aprobado definitivamente por La Junta de  
 Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de  
 Alicante en sesión de 20 FEB. 2006  
 .....  
 El Concej: Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo. Pedro Romero Ponce

El coste de las obras de urbanización asciende a la indicada cantidad de **CUATROCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y UN CENTIMOS DE EURO (412.459,61 €)**

**2.1.2- Coste Técnico Proyecto de Urbanización.**

**TOTAL ESTIMADO.....18.000,00€.**

**2.1.3- Dirección de obra.**

**TOTAL ESTIMADO.....12.000,00€.**

**2.1.4- Coste Técnico Proyecto de Reparcelación.**

**TOTAL ESTIMADO.....3.500,00€.**

**2.1.5- Gastos jurídico – administrativos, jurídico – registrales, notaría, fiscales, financieros, publicaciones y similares.**

**TOTAL ESTIMADO.....14.500,00 €.**

**2.1.6- Otros gastos financieros y tasas de tramitación.**

**TOTAL ESTIMADO.....1.500,00 €.**

**RESUMEN COSTES DE LA ACTIVIDAD**

Coste Obras Urbanización	412.459,61 €
Coste Téc. Proy. Urbanización	18.000,00 €
Dirección de Obra	12.000,00 €
Coste Téc. Proy. Reparcelación	3.500,00 €
Gastos jurídico-administrativos, jurídico-registrales, notariales, fiscales, financieros, publicaciones y similares.	14.500,00 €
Otros gastos financieros y tasas de tramitación.	1.500,00 €
<b>Suma gastos:</b>	<b>461.959,61 €</b>
<b>Beneficio del urbanizador 15% :</b>	<b>69.293,94 €</b>
<b>Total</b>	<b>531.253,55 €</b>

Por tanto los costes totales de las obras de urbanización a cargo de las parcelas resultantes de la reparcelación asciende a la indicada cantidad de **QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO (531.253,55 €)**

**2.2.- Distribución de los costes de urbanización.**

Aprobado definitivamente por La Junta de Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de Alicante en sesión de **20 FEB. 2006**  
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdo Pedro Romero Ponce

De acuerdo con el art. 100.5 R.G., los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

En consecuencia, y dado que el valor urbanístico del suelo se ha considerado constante, el importe indicado de **531.253,55 €** se distribuirá entre las parcelas resultantes de forma proporcional a la superficie neta resultante de la actuación.

### POR PARCELAS RESULTANTES

PROPIETARIO	SUPERFICIE(m2)	%*	GASTOS DE URBANIZACION FINAL
P1	DIAPARK S.A.	3.252,93 50,03	265.786,15 €
P2	DIAPARK S.A.	887,92 13,65	72.516,11 €
P3	DIAPARK S.A.	2.361,61 36,32	192.951,29 €
P4	AYTO. ALICANTE	124,10 Exento	Exento
P5	AYTO. ALICANTE	951,61 Exento	Exento
P6	AYTO. ALICANTE	3360,97 Exento	Exento
<b>TOTAL</b>	<b>10.939,14</b>	<b>100,00</b>	<b>531.253,55 €</b>

(\*) % de distribución de costes totales de urbanización.

### 2.3. - Retribuciones al Urbanizador.

Sobre la base de la estructura inicial de las parcelas integrantes del PAI, teniendo en cuenta el nivel de cesiones y por tanto de cargas de Urbanización, las parcelas adjudicables con su cuota de urbanización son las mencionadas anteriormente.

### 2.4. - Evaluación de las cargas.

2.4.1. - Repercusión de la urbanización sobre la parcela bruta;

$$\frac{531.253,55 \text{ €}}{10.939,14 \text{ m}^2} = 48,56 \text{ €/m}^2$$

2.4.2. - Repercusión de la urbanización sobre la parcela edificable;

$$\frac{531.253,55 \text{ €}}{6502,46 \text{ m}^2} = 81,70 \text{ €/m}^2$$

Quedando entendido como cuota de urbanización provisionalmente fijada, sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanizadora en la Unidad de Actuación que nos ocupa, que en cualquier caso se determinara según lo previsto en el Art. 71.4 de la LRAU.

Alicante, junio de 2005



Aprobado definitivamente por La Junta de Gobierno Local del Excmo Ayuntamiento de Alicante en sesión de 20 FEB. 2006

Fdo: ~~ACORDADO~~ Fdo. Pedro Romero Ponce

Fdo. Pedro Romero Ponce