



**PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
CRUZ DE PIEDRA**

Abado definitivamente por
la C.M.G. del Estado de Querétaro
30 MAYO 2001

Urbanizador : JÓNICO MEDITERRÁNEO S.L.

Arquitecto : MERCEDES LEOZ FORNS

EL SECRETARIO GENERAL.
[Red Signature]

Ejemplar presentado el 2
Dia 5 Junio 2000.
(Entanza 026412)
INCUMABLE



MEMORIA

MEMORIA

Aprobado definitivamente por
la C.M.G. del Excmo Ayuntamiento
en sesión de 30 MAYO 2001.....

EL SECRETARIO GENERAL,



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CRUZ DE PIEDRA

INDICE

- I.- Memoria
 - 1.1 Antecedentes.
 - 1.2 Bases legales y supuesto en que se procede.
 - 1.3 Descripción de la Unidad reparcelable y Circunstancias urbanísticas.
 - 1.4 Reglas para la adjudicación de las parcelas
 - 1.5 Relaciones del urbanizador con los propietarios
- II.- Relación de propietarios e interesados y derechos
- III.- Relación de Parcelas Resultantes
Propuesta de Adjudicación
- IV.- Tasación de derechos.
- V.- Cuenta de liquidación provisional.
- VI.- Planos.
 - 1. Situación.
 - 2. Delimitación e información.
 - 3. Ordenación.
 - 4. Plano adjudicación.
 - 5. Plano superpuesto información – adjudicación



I.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

El presente documento se redacta como desarrollo de las determinaciones del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano denominada CRUZ DE PIEDRA que se aprobó junto al Proyecto de Urbanización correspondiente, por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en el Pleno de la sesión celebrada el 27 de Julio de 1.999, a favor de la mercantil JÓNICO MEDITERRÁNEO S.L , que tiene la condición de urbanizador y en tal sentido y como dispone en los artículos 29.6 y 68 la ley 6/1994, es el agente público responsable de ejecutar la actuación, con las prerrogativas y derechos, y a su vez obligaciones que le confiere la citada ley 6/1994.

1.2.- BASES LEGALES Y SUPUESTO EN QUE SE PROCEDE

El presente proyecto se elabora de acuerdo con la normativa contenida en los artículos 70 y siguientes de la ley 6/94 y 71 en adelante del reglamento de gestión urbanística.

El proyecto se redacta con el fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización del ámbito afectado, la adjudicación a la Administración de los terrenos de cesión que le correspondan y fijar la retribución al Urbanizador en función del Programa aprobado y adjudicado.

El criterio de reparcelación utilizado, entre los previstos por el artículo 29.9.B de la LRAU ha sido el de que los propietarios abonen en metálico y como retribución a favor de Urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización, garantizando esta deuda, es decir esta adjudicación se concretará conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de los cargos de la urbanización.

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.

1.3.1.- Descripción unidad reparcelable.

La unidad reparcelable está constituida por la zona delimitada:

Al Norte por la calle Hnos Alvarez Quintero.

Al Oeste por los límites de la finca catastral nº 18.953-13.

Al Sur por el Colegio de Santa Teresa y Línea quebrada de la finca catastral nº 16.942-07.

Al Este con la finca catastral nº 16.942-07

Abarca una superficie total de actuación de 19.117 m2.

Los terrenos que conforman la unidad reparcelable cuentan con dos viarios en su interior y están compuestos por cinco fincas, cuya descripción esquemática de las mismas se define en el punto II de esta Memoria.



1.3.2.- Circunstancias Urbanísticas.

La unidad reparcelable queda definida en el Plan General vigente de Ordenación Urbana de Alicante, dentro de los límites de SUELO URBANO con la calificación de Vivienda Unifamiliar, clave VU-1ª.

El uso predominante de esta zona es el Residencial.

El tipo de ordenación de la edificación es el de Aislada o Adosada.

Las alineaciones de las calles vienen determinadas en los planos del PGOU SUELO URBANO : Alineaciones Plano 3 Serie A Hoja G-11

La normativa correspondiente es la contenida en Memoria y Planos del PGOU, que se describe a continuación.

Art.151 Delimitación y caracterización.

1. *En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave VU, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1, 2, 3, 4 y 5) y de las condiciones de compatibilización de los usos (Niveles "a" y "b").*
2. *El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación aislada o adosada.*

Art.152 Condiciones de parcelación.

1. *Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establece en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4,50 m.*
2. *Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán los siguientes parámetros mínimos:*
 - a) *En Grado 1: Superficie de 1.200 m², fachada 25 m y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 25 m de diámetro.*
 - b) *En Grado 2: Superficie de 600 m², fachada de 15 m y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 15 m de diámetro.*
 - c) *En Grado 3: Superficie de 250 m², fachada de 12 m y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 12 m de diámetro.*
 - d) *En Grado 4: Superficie de 180 m², fachada de 10 m y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 10 m de diámetro.*
 - e) *En Grado 5: Superficie de 400 m², fachada de 12 m y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 12 m de diámetro.*
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 pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.*

Art.153 Condiciones de volumen.

1. *Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:*
 - a) *La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 10 m en Grado 1, de 7,00 m en Grado 2, de 5,00 m en Grado 3, de 4,00 m en Grado 4 y de 5,00 m en Grado 5.*



En Grados 3 y 4 se podrá alcanzar la alineación exterior con un cuerpo de edificación si se destina a garaje, pérgola, porche o elemento análogo, la altura del cuerpo en cuestión no superase los 3,00 y la parte del lindero frontal ocupada no excediera de 4,00 m.

Cuando se trate de parcelas en esquina, en Grados 2, 3, 4 y 5, se le aplicará a uno de los tramos del lindero frontal la regulación de los párrafos anteriores, y al otro la del párrafo siguiente.

b) Los retranqueos a los restantes linderos serán de 5,00 m en Grado 1 y de 3,00 m en Grados 2, 3, 4 y 5.

Como excepción de la regla anterior, en Grados 2, 3, 4 y 5 la edificación podrá alcanzar los linderos si la edificación colindante fuera medianera o si se tratase de una actuación conjunta en dos parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, constitución de la oportuna servidumbre y límite de la ocupación del lindero común a la mitad de la longitud del mismo.

Las parcelas existentes con superficie inferior a la mínima que resulten edificables en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 152, podrán reducir sus retranqueos hasta un mínimo de 5,00 m a fachada y de 3,00 m a linderos.

c) La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela será de 0,80 m, sin perjuicio de que se requieran mayores distancias en función de los huecos que a ellos se abran.

2. La ocupación máxima de parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1, del 30% en Grado 2, del 50% en Grado 3, del 75% en Grado 4 y del 50% en Grado 5.

En las parcelas existentes que sean edificables según lo dispuesto en el artículo 152.1 anterior, si son inferiores a 600 m² y con la ocupación máxima indicada en el párrafo anterior no se alcanza una ocupación de 100 m², podrá llegarse a ésta, incrementando en lo necesario el porcentaje de ocupación, y cumpliendo las restantes condiciones establecidas en este artículo.

3. La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas, será: de 0,375 m²/m² en Grado 1, de 0,50 m²/m² en Grado 2, de 0,75 m²/m² en Grado 3, de 1,00 m²/m² en Grado 4 y de 0,50 m²/m² en Grado 5.
4. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10 m en Grado 1, y de 2 plantas y 7,00 m en los demás Grados. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Se permite en todos los casos una planta sótano.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas Normas Urbanísticas, se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de +1,50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.

5. Las obras de ampliación en altura podrán hacer excepción de las condiciones de retranqueo a alineaciones y a linderos expresadas en el apartado 1 de este artículo, si la altura total de la edificación objeto de ampliación guardase un retranqueo uniforme.



Art. 154 Condiciones Estéticas.

1. Los elementos salientes de la edificación podrán disponerse ocupando el espacio de retranqueo obligatorio; si el saliente estuviera regulado en función del ancho del vial, se tomará la anchura de la banda de retranqueo para determinar su saliente en ésta.
2. Cuando, en aplicación de las excepciones contenidas en el artículo 153 del presente Capítulo, la edificación se adose a otras lindantes, el diseño y materiales de las cubiertas armonizará con ellas si fueren homogéneas, o con una de ellas si fueren diferentes.
3. La composición y materiales de las medianerías, aunque éstas fueren provisionales, serán análogos a los de la fachada de la edificación. Esta condición será aplicable a las obras de ampliación, restructuración y reparación de los cuerpos de edificación que alcancen el lindero lateral.
4. Los cerramientos dispuestos en la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos 0,50 m de altura.
5. Los tenderos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el testero de la misma. Cuando no pudiera ser así y resultaren vistos desde el exterior o colindantes, se cerrarán o protegerán convenientemente con cercas, vegetación u otros elementos adecuados a tal finalidad.

Art. 155 Condiciones de calidad e higiene.

En toda parcela, cualquiera que fuere su Grado, se dispondrá de un espacio libre de edificación de, al menos 25 m² de superficie y 3,00 m de ancho, no ocupado por reserva de aparcamiento al aire libre, tendadero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como tal espacio libre.

Art. 156 Agrupaciones.

1. Con las condiciones establecidas en el presente artículo, se permite la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda unifamiliar, normalmente adosadas lateralmente, emplazada cada una de ellas sobre un espacio que puede ser cercado, y dispuestas, con acceso y otras instalaciones comunes, en una parcela común en régimen de propiedad horizontal.
2. La ordenación general de la agrupación deberá ir plasmada en el proyecto de edificación correspondiente.
Las determinaciones que deberá contener la referida ordenación son:
 - a) Delimitación y superficies de los espacios privativos y de los espacios mancomunados.
 - b) Usos, edificabilidad y ocupación máxima de dichos espacios.
 - c) Características de volumen, alzado y posición de las edificaciones.
 - d) Espacios de circulación interior rodada y peatonal, aparcamientos y accesos, debiendo cumplir los accesos rodados las condiciones señaladas para los garajes en el artículo 82.5 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - e) Esquema de los servicios e infraestructuras de urbanización que se prevean.
3. Las condiciones que debe cumplir la agrupación son las siguientes:
 - a) La ordenación total, en su conjunto, observará las condiciones de la normativa general y de la zona donde se emplace, sin perjuicio de las condiciones que se indican en este apartado que prevalecerán, como más específicas.



- b) La parcela mínima será de 6.000 m² para Grado 1, 3.000 m² para Grado 2, y 2.000 m² para Grados 3, 4 y 5.
 - c) Las dimensiones mínimas de cada espacio privativo serán de 6,00 m de fachada y de 200 m² de superficie para los Grados 1 y 2, y 100 m² para los Grados 3, 4 y 5. La ocupación de estos espacios podrá ser total, sin perjuicio de la observancia de lo establecido en el artículo 155 de este Capítulo.
 - d) La altura máxima de la edificación será de 3 plantas, admitiéndose una más subterránea.
 - e) Todos los espacios, sean de uso privativo o mancomunado, tendrán acceso directo, rodado y peatonal, desde la red viaria interior o exterior.
 - f) La disposición de las edificaciones no producirá fachadas de longitud superior a 140 m, ni distancias entre fachadas de edificación independientes inferiores a 10 m.
 - g) La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 50% de la total de la parcela; la destinada a jardines e instalaciones deportivas no será inferior al 20% de la total de la parcela, debiendo poder inscribirse en ella un círculo de 25 m de diámetro.
 - h) El número de viviendas resultante de la agrupación no podrá exceder del doble del que resultaría de edificar las viviendas aisladamente.
4. El proyecto de edificación correspondiente resolverá los siguientes aspectos relativos a urbanización interior de la parcela: tratamiento de la red viaria interior y aparcamientos; abastecimiento y distribución de agua potable; abastecimiento y distribución de energía eléctrica; recogida y canalización hasta el alcantarillado de aguas residuales; recogida de residuos sólidos; canalización de telefonía; casilleros postales; captación y distribución de señal de televisión y frecuencia modulada; y acondicionamiento de espacios libres y deportivos.
5. El proyecto de nueva edificación para una agrupación deberá ser unitario para toda ella; su ejecución podrá fragmentarse en el tiempo. La licencia de ocupación de las viviendas requiere la previa ejecución de la urbanización a que se refiere el apartado anterior en la fase en que se localice la vivienda que se pretenda ocupar.

Art. 157 Usos.

- 1. El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en Grado 5, que sí es admitida.
- 2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:
 - a) Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.
 - b) Terciario-comercial: en Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en edificio exclusivo y en planta baja.
 - c) Terciario-oficinas: en Nivel "a" sólo se permiten despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen; en Nivel "b" en edificio exclusivo.
 - d) Industrial: en Nivel "b" en edificio exclusivo.
 - e) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.



1.4.- REGLAS PARA LA ADJUDICACION DE PARCELAS.

Los proyectos de reparcelación forzosa deben ajustarse a estos criterios:

- A) El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.

La finca adjudicada al propietario se formará, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. En otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según su localización, de las fincas originarias y adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y ésta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.

Sin embargo, la adjudicación de terrenos al propietario podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, por aplicación del apartado siguiente.

- B) Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados. Si el Urbanizador, con motivo de la aprobación del Programa, se hubiera comprometido a promover viviendas sujetas a algún régimen oficial de protección social sobre las parcelas que se le adjudiquen en concepto de retribución, la adjudicación se corregirá conforme al Programa ponderando el valor que a dichas parcelas corresponda como consecuencia de esa vinculación de destino.
- C) A la Administración se le adjudicarán parcelas edificables equivalentes a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas que no sean adquiridos mediante la cesión de terrenos dotacionales. No obstante el Urbanizador podrá proponer y la Administración actuante aceptar otra fórmula legal de adquisición de dichos excedentes. En particular, si así lo prevé el Programa, esos terrenos podrán adjudicarse al Urbanizador, afectados a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen especial de promoción de vivienda social, correspondiendo al Urbanizador compensar en metálico a la Administración.
- D) No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial.

Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse en escritura pública y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

- E) Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o



sustitutivas. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.

Los propietarios y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior, para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria. El Urbanizador hará lo propio, requiriendo a la Administración, cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

- F) El propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación y el deber de soportar o sufragar los gastos referido en el artículo 67.2.
- G) El proyecto de reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto a cada propietario. Si éste resultara ser acreedor neto, el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

1.5.- RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS (Art.29.9 LRAU).

1.5.1. El urbanizador soportará los gastos de la Urbanización. Los costes le serán resarcidos en metálico por los propietarios de los terrenos en la cuota que señale el Proyecto de Reparcelación.

1.5.2. Los propietarios afectados aportarán su primitivo terreno sin urbanizar, recibiendo a cambio parcelas edificables urbanizadas.

1.5.3. Cada uno de los propietarios abonará al urbanizador en metálico su cuota parte de las cargas de la urbanización.

1.5.4. La retribución del urbanizador se realizará en metálico. El urbanizador tendrá derecho a incluir en la cuota de urbanización los gastos de financiación de las obras de urbanización, así como cualquier gasto derivado de ellas, como pueden ser los de redacción de proyectos, publicación de edictos, gestión ... etc. No obstante lo anterior, podrá retribuirse al urbanizador en terrenos o solares, cuando medie consentimiento expreso y por escrito del urbanizador.

1.5.5. Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes al propietario de las parcelas directamente servidas o, incluso, al de las indirectamente afectadas por aquellas inversiones, en proporción parcial estimada según su importancia para estas últimas parcelas.

Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional a reserva de una liquidación definitiva a tramitar, de nuevo, con audiencia del interesado.

No obstante, el urbanizador podrá exigir el desembolso de las compensaciones referidas en la letra E) del epígrafe anterior, con motivo de la aprobación de la reparcelación.



Las liquidaciones se girarán de conformidad con los presupuestos aprobados administrativamente.

1.5.6. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional.

El Urbanizador podrá solicitar en cualquier aumento posterior, que se practique nueva afección, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado por cuenta de cada parcela. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el dueño de la parcela tenga afianzados o avalados.

1.5.7. El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la Administración actuante y en beneficio del Urbanizador, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, a favor del Urbanizador, el interés legal del dinero. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

1.5.8. El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse el inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

1.5.9. El importe final de las cuotas devengadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del Programa o de la unidad de Ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto.

Aprobado definitivamente por
la C.M.G. del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 30 MAYO 2001

.....
EL SECRETARIO GENERAL,

II.-RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS. EXPRESIÓN DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO.



La superficie real aportada por todos los propietarios incluidos en la unidad es de 19.117 m².

Esta superficie total se desglosa de la siguiente forma, resultando los porcentajes de participación en los beneficios y cargas, como a continuación se expresa:

PROPIETARIO	FINCA INICIAL	M2	% PARTICIPACION
D.JoséAntonio Puche	1	3.993	21,46 %
Jónico Mediterráneo	2	9.642	51,82 %
D. José Bernal	3	4.972	26,72 %
Institución Teresiana	5	109	
Ayuntamiento	Viario(4-4')	401	
TOTAL		19.117	100,00 %

La finca nº 5, correspondiente a la Institución Teresiana, participa en la reparcelación con la aportación de 109 m², destinados a cesión de viario, sin aportar cuotas de Urbanización, tal y como se recoge en el Programa y Proposición Jurídico-Económica aprobados, recibiendo a cambio por parte del Urbanizador el compromiso de reponer el vallado, la puerta de acceso y plantación de cipreses en su nueva ubicación frente a la calle Dr. Babe.

De acuerdo con los artículos 85 y 86 del Reglamento de Gestión, tienen derecho a adjudicación en propiedad de las fincas resultantes, los propietarios de las fincas comprendidas en esta Unidad, en proporción a las superficies respectivas de las mismas.

Dado que la cesión gratuita de terrenos públicos supone el 13,60% del total de la Unidad, cada propietario tiene que ceder este porcentaje de su parcela original, quedándole el derecho al 86,40%, como teórica nueva parcela edificable.

Propietario	Finca Original	Superficie m ²	Cesión %	Superficie cedida	Nueva Parcela Edificable
J.A. Puche	1	3.993	13,60	542,93	3.450,07
Jónico M.S.L.	2	9.642	13,60	1.311,03	8.330,97
J.Bernal	3	4.972	13,60	675,04	4.295,96
Ayuntamiento	4	401	100%	401,00	-
Inst. Teresiana	5	109	100%	109,00	-
	TOTAL :	19.117		3.040,00	16.077,00

Aprobado definitivamente por
la C.M.G. del Excmo Ayuntamiento
en sesión de ...30 MAYO 2001.....



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION "CRUZ DE PIEDRA"					
INFORMACION DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA 1
DATOS PERSONALES					
PROPIETARIO	NOMBRE:	D. JOSE ANTONIO PUCHE GARRIDO		D.N.I: 000.54.617-S	
	DOMICILIO:	C/MEDICO PASCUAL DEVESA nº5		LOCALIDAD: 03015 ALICANTE	
DATOS REALES DE LA FINCA					
NATURALEZA: URBANA		AFECCION: TOTAL		SUPERFICIE: 3.993 m2	
LINDEROS	NORTE	C/HERMANOS ALVAREZ QUINTERO			
	SUR	PARCELA nº 47			
	ESTE	FINCA CATASTRAL 18.965.01			
	OESTE	C/CRUZ DE PIEDRA			
DESCRIPCIÓN	FINCA	URBANA , PARTIDA CRUZ DE MADERA O BOUET			
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS	NO EXISTEN			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
TOMO 2259	LIBRO 1358	FOLIO 47	Nº.FINCA 77.454	Nº.INSCRIPCION 1ª	SUPERF. 810 m2
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO UNO					
DESCRIPCIÓN	URBANA. EN ALICANTE, PARTIDA CRUZ DE MADERA O BOUET, SOLAR EDIFICABLE. LINDA : FRENTE CALLE CRUZ DE PIEDRA; DERECHA, PARCELA nº 47; IZQUIERDA, RESTO FINCA MATRIZ DE DONDE SE SEGREGA; Y FONDO, RESTO FINCA MATRIZ DE DONDE SE SEGREGA.				
TITULO	LOS CONSORTES D. JOSE ANTONIO PUCHE GARRIDO Y DÑA. MADELEINE ROCA SAEZ , EN CUANTO A LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO, CON CARÁCTER PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL. ADQUIRIDA POR COMPRAVENTA, EN ESCRITURA OTORGADA EN MADRID EL 25 DE ENERO DE 1.979, ANTE SU NOTARIO D. MANUEL SAINZ LOPEZ NEGRETE. INSCRIPCIÓN 1ª EN LA FECHA 13 DE AGOSTO DE 1.984.				
DERECHOS Y CARGAS	SIN CARGAS				
OBSERVACIONES					



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION "CRUZ DE PIEDRA"					
INFORMACION DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA 2
DATOS PERSONALES					
PROPIETARIO	NOMBRE:	JONICO MEDITERRANEO S.L.		C.I.F.: B-03877925	
	DOMICILIO:	FABRAQUER F-20		LOCALIDAD: SAN JUAN	
REPRESENTANTE	NOMBRE:	D.Joaquín Garmendia Fernández		D.N.I: 15.866.831	
	DOMICILIO:	FABRAQUER F-20		LOCALIDAD: SAN JUAN	
DATOS REALES DE LA FINCA					
NATURALEZA: URBANA		AFECCION: TOTAL		SUPERFICIE:-9.642 m2	
LINDEROS	NORTE	C/HERMANOS ALVAREZ QUINTERO			
	SUR	COLEGIO DE LA INSTITUCION TERESIANA			
	ESTE	CALLE CRUZ DE PIEDRA			
	OESTE	PARCELA DEL SR. BERNAL			
DESCRIPCIÓN	FINCA	URBANA, EN ALICANTE, PARTIDA VENTORRILLO CRUZ DE PIEDRA CALLE HERMANOS ALVAREZ QUINTERO.			
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS	NO TIENE			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
TOMO 1978	LIBRO 1.103	FOLIO 152	Nº.FINCA 68.133	Nº.INSCRIPCION 2ª	SUPERF 10.813 m2
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO UNO					
DESCRIPCIÓN	URBANA, EN ALICANTE, PARTIDA VENTORRILLO CRUZ DE PIEDRA CALLE HERMANOS ALVAREZ QUINTERO. LINDA: FRENTE, CALLE HERMANOS ALVAREZ QUINTERO (NORTE); DERECHA, CALLE CRUZ DE PIEDRA (ESTE); IZQUIERDA, PARCELA DE ESTA PROCEDENCIA (SUR); Y FONDO, PARCELA DE ESTA PROCEDENCIA DEL SR.BERNAL (OESTE). REFERENCIA CATASTRAL 1693402YH2419D0001Y				
TÍTULO	JÓNICO MEDITERRANEO S.L., EN CUANTO A LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO. ADQUIRIDA POR COMPRA VENTA, EN ESCRITURA OTORGADA EN SAN VICENTE DEL RASPEIG, EL 26-06-97, ANTE SU NOTARIO FRANCISCO JOSE ROMAN AYLLON.				
DERECHOS Y CARGAS	1).- AL MARGEN DE LA INSCRIPCION 2ª, APARECE EXTENDIDA NOTA DE FECHA 2 DE AGOSTO DE 1.997, SEGÚN LA CUAL QUEDA AFECTA A LA POSIBLE REVISIÓN POR AUTOLIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. SIN MAS CARGAS.				
OBSERVACIONES					



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACION "CRUZ DE PIEDRA"

INFORMACION DE LAS FINCAS APORTADAS FINCA 3

DATOS PERSONALES

PROPIETARIO	NOMBRE:	D.JOSE BERNAL SERRANO	D.N.I: 21.316.415
	DOMICILIO:	AVDA. DENIA nº 101	LOCALIDAD: ALICANTE

DATOS REALES DE LA FINCA

NATURALEZA: URBANA | AFECCION: PARCIAL | SUPERFICIE: 4.972 m2

LINDEROS	NORTE	C/HERMANOS ALVAREZ QUINTERO
	SUR	CLINICA VISTAHERMOSA, C/DOCTOR BABE EN MEDIO
	ESTE	JONICO MEDITERRANEO
	OESTE	MARIANO LLORCA
DESCRIPCIÓN	FINCA	URBANA, EN ALICANTE, PARTIDA DE BON REPOS PARAJE EL VENTORRILLO.
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS	VIVIENDA EN PARCELA, PLANTA BAJA Y ALTA

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

TOMO 2466	LIBRO 1538	FOLIO 62	Nº.FINCA 85.783	Nº.INSCRIPCION 2ª	SUPERF 16.938,59
-----------	------------	----------	-----------------	-------------------	------------------

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO UNO

DESCRIPCIÓN	URBANA, EN ALICANTE, PARTIDA PLA BON REPOS PARAJE EL VENTORRILLO. VIVIENDA EN PARCELA, OTRAS CIRCUNSTANCIAS: PLANTA BAJA Y ALTA. SUPERFICIE CONSTRUIDA 613 m2. LINDA: FRENTE, CLÍNICA VISTAHERMOSA, CALLE EN MEDIO (NORTE); DERECHA, VICENTE ARACIL (ESTE); IZQUIERDA, VICENTE ARACIL Y JOSÉ PONS (SUR); Y FONDO MARIANO LLORCA (OESTE).
TÍTULO	LOS CONSORTES D.JOSE BERNAL SERRANO Y DOÑA EULALIA MAGRO LUCAS, EN CUANTO A LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO CON CARÁCTER GANANCIAL ADQUIRIDA POR AGRUPACIÓN, EN ESCRITURA OTORGADA EN ALICANTE EL 26-04-89, ANTE SU NOTARIO SALVADOR PEREPEREZ SOLIS.
DERECHOS Y CARGAS	1).- CONFECHA 25 DE ENERO DE 1.996. FUE EXPEDIDA DE ESTA FINCA CERTIFICACIÓN PREVENIDA EN EL ART. 32 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. 2).- CON FECHA 20 DE AGOSTO DE 1.996, FUE EXPEDIDA DE ESTA FINCA CERTIFICACIÓN PREVENIDA EN EL ART. 32 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. SIN MAS CARGAS
OBSERVACIONES	



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "CRUZ DE PIEDRA"

INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	FINCA 5
-------------------------------------	----------------

DATOS PERSONALES

PROPIETARIO	NOMBRE:	INSTITUCIÓN TERESIANA	D.N.I: G-28346807
	DOMICILIO:	C/Cruz de Piedra	LOCALIDAD:Alicante
REPRESENTANTE	NOMBRE:	D.	D.N.I:
	DOMICILIO:	C/	LOCALIDAD:

DATOS REALES DE LA FINCA

NATURALEZA: URBANA	AFECCION: PARCIAL	SUPERFICIE:
--------------------	-------------------	-------------

LINDEROS	NORTE	JÓNICO MEDITERRÁNEO
	SUR	AVDA. DE DENIA
	ESTE	C/CRUZ DE PIEDRA
	OESTE	CLINICA VISTAHERMOSA Y C/DOCTOR BABE

DESCRIPCIÓN	FINCA
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

TOMO...2517.	LIBRO...1589	FOLIO. 37	Nº.FINCA..87376	Nº.INSCRIPCION.....	SUPERF.10.600,50m2
--------------	--------------	-----------	-----------------	---------------------	--------------------

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Nº 1 DE ALICANTE

DESCRIPCIÓN	URBANA EN ALICANTE , PARTIDA ORGEGIA
TÍTULO	
DERECHOS Y CARGAS.	NO TIENE
OBSERVACIONES	



III.- RELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES. PROPUESTA DE ADJUDICACION.

La Relación de parcelas resultantes por los derechos de adjudicación, así como la superficie de las mismas y la edificabilidad que el planeamiento les otorga, se encuentra contenida en los siguientes cuadros :

1. Relación de los Derechos de Adjudicación y sus Superficies Edificables:

PROPIETARIO	SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE M2	EDIF. M2 Útiles	SUPERFICIE EDIFICABLE M2 Útiles
D.J.A. Puche	3.450,07	0,375	1.293,78
Jónico Medit.	8.330,97	0,375	3.124,12
D. José Bernal	4.295,96	0,375	1.610,98
TOTAL	16.077,00		6.028,88

2. Relación de Superficie de cesión al Ayuntamiento sin aprovechamiento lucrativo:

PROPIETARIO	FINCA	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE EDIFICABLE
Ayuntamiento	Viario	3.040,00	Sin Aprovechamiento

3. Relación de Parcelas Adjudicadas y su Aprovechamiento.

De acuerdo con los coeficientes porcentuales de participación de cada propietario por las aportaciones de terreno, la edificabilidad que otorga el Plan, se distribuirá entre los propietarios afectados. Los criterios para la adjudicación y reparto de las parcelas ajustadas al planeamiento se efectuará siguiendo los criterios básicos contenidos en el Apdo. 1.4 del presente documento "Reglas para la Adjudicación de Parcelas".

Las parcelas resultantes por los derechos de adjudicación, son meramente teóricas, y las definitivamente adjudicadas son consecuencia del trazado de los viales en la Unidad de Ejecución.

En consecuencia la asignación individual a cada uno de los adjudicatarios, con expresión de la superficie de suelo, cuota de participación y saldo de afección provisional a que queda afectada cada una de las fincas adjudicadas será la indicada en los siguientes cuadros.

PARCELA RESULTANTE	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE M2	COEF. DE PARTICIPACIÓN %	SUPERFICIE EDIFICABLE M2 Útiles
P1	D. J. Ant. Puche.	4.020	25,0047 %	1.507,50
P2	Jónico Medit.	7.864	48,9146 %	2.949,00
P3	D. José Bernal.	4.193	26,0807 %	1.572,38
VIARIO	Ayuntamiento	3.040		0
TOTAL		19.117	100,00 %	6.028,88



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "CRUZ DE PIEDRA"			
PARCELAS RESULTANTES		Nº.FINCA APORTADA: FINCA 1.	PARCELA Nº1.
DATOS PERSONALES			
ADJUDICATARIO	NOMBRE:	D. JOSE ANTONIO PUCHE GARRIDO	D.N.I: 000.54.617-S
	DOMICILIO:	C/MEDICO PASCUAL DEVESA nº 5	LOCALIDAD: 03015 ALICANTE
DATOS DE LA PARCELA			
NATURALEZA: URBANA		SUPERFICIE: 4.020 m2	
LINDEROS	NORTE	C/HERMANOS ALVAREZ QUINTERO	
	SUR	PARCELA Nº 47	
	ESTE	FINCA CATASTRAL 18.965.01	
	OESTE	C/ CRUZ DE PIEDRA	
USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		SUPERFICIE EDIFICABLE: 1.507,50 m2	
DATOS ECONOMICOS			
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN: 20.002.517.-Ptas.		APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN:	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
ADJUDICATARIO	D.JOSE ANTONIO PUCHE GARRIDO		
DESCRIPCIÓN	URBANA , EN ALICANTE, PARTIDA CRUZ DE PIEDRA, SOLAR EDIFICABLE, LINDA : FRENTE, CALLE CRUZ DE PIEDRA; DERECHA, PARCELA Nº 47; IZQUIERDA, CALLE HERMANOS ALVAREZ QUINTERO; Y FONDO FINCA CATASTRAL nº 18.965.01		
USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
EDIFICABILIDAD	1.507, 50 m2		
CONSTRUCCIONES Y VUELOS	NO TIENE		
CARGAS	SIN CARGAS		
OBSERVACIONES	ESTA FINCA QUEDA AFECTA AL PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, QUEDANDO AFECTA PROVISIONALMENTE AL PAGO DE 20.002.517.-Ptas., MÁS 3.200.403.-Ptas.,(I.V.A.), DE CONFORMIDAD CON LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN. A ESTA FINCA SE LE ASIGNA UNA CUOTA DEL 25,0047 % PARA EL PAGO DE LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.		
INSCRIPCIÓN			
VALOR			

Aprobado definitivamente por
la C.M.G. del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 30 MAYO 2001.....

EL SECRETARIO GENERAL,



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "CRUZ DE PIEDRA"			
PARCELAS RESULTANTES		Nº.FINCA APORTADA: FINCA 2	PARCELA Nº2
DATOS PERSONALES			
ADJUDICATARIO	NOMBRE:	JÓNICO MEDITERRÁNEO S.L.	C.I.F. B-03877925
	DOMICILIO:	FABRAQUER F-20	LOCALIDAD: 03550 SAN JUAN
REPRESENTANTE	NOMBRE:	D.Joaquín Garmendia Fernández	D.N.I: 15.866.831
	DOMICILIO:	FABRAQUER F-20	LOCALIDAD: 03550 SAN JUAN
DATOS DE LA PARCELA			
NATURALEZA: URBANA		SUPERFICIE: 7.864 m2	
LINDEROS	NORTE	C/HERMANOS ALVAREZ QUINTERO	
	SUR	COLEGIO DE LA INSTITUCIÓN TERESIANA	
	ESTE	CALLE CRUZ DE PIEDRA	
	OESTE	PARCELA DEL SR. BERNAL, CALLE DOCTOR BABE EN MEDIO	
USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		SUPERFICIE EDIFICABLE: 2.949 m2	
DATOS ECONOMICOS			
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN: 35.390.395.- Ptas.		APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN:	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
ADJUDICATARIO	JÓNICO MEDITERRÁNEO S.L.		
DESCRIPCIÓN	URBANA, EN ALICANTE, PARTIDA CRUZ DE PIEDRA. SOLAR EDIFICABLE. LINDA : NORTE ,C/HERMANOS ALVAREZ QUINTERO; SUR, COLEGIO DE LA INSTITUCIÓN TERESIANA; ESTE, CALLE CRUZ DE PIEDRA; OESTE, PARCELA DEL SR. BERNAL, CALLE DOCTOR BABE EN MEDIO.		
USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
EDIFICABILIDAD	2.949 m2		
CONSTRUCCIONES Y VUELOS	NO TIENE		
CARGAS	1).- CONFECHA 25 DE ENERO DE 1.996, FUE EXPEDIDA DE ESTA FINCA CERTIFICACIÓN PREVENIDA EN EL ART. 32 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. 2).- CON FECHA 20 DE AGOSTO DE 1.996, FUE EXPEDIDA DE ESTA FINCA CERTIFICACIÓN PREVENIDA EN EL ART. 32 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. SIN MAS CARGAS		
OBSERVACIONES	ESTA FINCA QUEDA AFECTA AL PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, QUEDANDO AFECTA PROVISIONALMENTE AL PAGO DE 35.390.395.-Ptas., DE CONFORMIDAD CON LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN. A ESTA FINCA SE LE ASIGNA UNA CUOTA DEL 48,9146 % PARA EL PAGO DE LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.		
INSCRIPCIÓN			
VALOR			

Aprobado definitivamente por
la C.M.G. del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 30 MAYO 2001.....



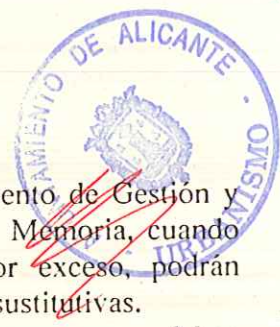
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "CRUZ DE PIEDRA"			
PARCELAS RESULTANTES	Nº.FINCA APORTADA: FINCA 3		PARCELA Nº3
DATOS PERSONALES			
ADJUDICATARIO	NOMBRE:	D. JOSÉ BERNAL SERRANO	D.N.I. 21.316.415
	DOMICILIO:	AVDA. DENIA nº 101	LOCALIDAD: ALICANTE
DATOS DE LA PARCELA			
NATURALEZA: URBANA		SUPERFICIE: 4.193 m2	
LINDEROS	NORTE	C/HERMANOS ALVAREZ QUINTERO	
	SUR	RESTO DE FINCA MATRIZ DE LA QUE SE SEGREGA	
	ESTE	JÓNICO MEDITERRÁNEO, C/DOCTOR BABE EN MEDIO	
	OESTE	MARIANO LLORCA	
USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		SUPERFICIE EDIFICABLE: 1.572,37 m2	
DATOS ECONOMICOS			
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN: 10.800.933.- Ptas.		APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN:	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
ADJUDICATARIO	D. JOSE BERNAL SERRANO		
DESCRIPCIÓN	URBANA, EN ALICANTE, PARTIDA CRUZ DE PIEDRA. SOLAR EDIFICABLE. LINDA : NORTE ,C/HERMANOS ALVAREZ QUINTERO; SUR, RESTO DE LA FINCA MATRIZ DE LA QUE SE SEGREGA ; ESTE, JÓNICO MEDITERRÁNEO, C/DOCTOR BABE EN MEDIO ; OESTE, PARCELA DE D.MARIANO LLORCA. PROCEDE DE LA SEGREGACIÓN DE LA FINCA MATRIZ nº 85.783, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA PORCIÓN RESTANTE AL SUR DE LA INICIAL, QUE PASA A MEDIR 11.966,59m2		
USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
EDIFICABILIDAD	1.572,37 m2		
CONSTRUCCIONES Y VUELOS	NO TIENE		
CARGAS	1).- CON FECHA 25 DE ENERO DE 1.996, FUE EXPEDIDA DE ESTA FINCA CERTIFICACIÓN PREVENIDA EN EL ART. 32 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. 2).- CON FECHA 20 DE AGOSTO DE 1.996, FUE EXPEDIDA DE ESTA FINCA CERTIFICACIÓN PREVENIDA EN EL ART. 32 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. SIN MAS CARGAS		
OBSERVACIONES	ESTA FINCA QUEDA AFECTA AL PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, QUEDANDOLE ASIGNADA PROVISIONALMENTE EL PAGO DE 10.800.933.-Ptas., MÁS 1.728.149.-Ptas.EN CONCEPTO DE I.V.A., DE CONFORMIDAD CON LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN. A ESTA FINCA SE LE ASIGNA UNA CUOTA DEL 26,0807 % PARA EL PAGO DE LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.		
INSCRIPCIÓN	Aprobado definitivamente por la C.M.G. del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 30. MAYO. 2001.....		
VALOR			



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "CRUZ DE PIEDRA"			
PARCELAS RESULTANTES		Nº.FINCA APORTADA: FINCA 5	PARCELA Nº4
DATOS PERSONALES			
ADJUDICATARIO	NOMBRE:	INSTITUCIÓN TERESIANA	C.I.F. G-28346807
	DOMICILIO:	C/CRUZ DE PIEDRA	LOCALIDAD: ALICANTE
REPRESENTANTE	NOMBRE:	D.	D.N.I:
	DOMICILIO:		LOCALIDAD:
DATOS DE LA PARCELA			
NATURALEZA: URBANA		SUPERFICIE: 10.491,50 m2	
LINDEROS	NORTE	JÓNICO MEDITERRÁNEO S.L.	
	SUR	AVDA. DE DENIA	
	ESTE	CALLE CRUZ DE PIEDRA	
	OESTE	PARCELA DEL SR. BERNAL, CALLE DOCTOR BABE EN MEDIO Y CLÍNICA VISTAHERMOSA.	
USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		SUPERFICIE EDIFICABLE	
DATOS ECONOMICOS			
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN: 0.- Ptas.		APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN:	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº UNO DE ALICANTE			
ADJUDICATARIO	INSTITUCIÓN TERESIANA		
DESCRIPCIÓN	URBANA EN ALICANTE, PARTIDA DE ORGEGIA		
USOS			
EDIFICABILIDAD			
CONSTRUCCIONES Y VUELOS	SOBRE DICHA PARCELA EXISTEN UNOS PABELLONES ABIERTOS DESTINADOS A 17 AULAS Y 4 LABORATORIOS, CON SUS CORRESPONDIENTES SERVICIOS.		
CARGAS	SIN CARGAS		
INSCRIPCIÓN			
VALOR			

Aprobado definitivamente por
la C.M.G. del Ayuntamiento
en sesión de 30 MAYO 2001

EL SECRETARIO GENERAL,



IV.- TASACIÓN DE DERECHOS.

Conforme a lo preceptuado en los art. 98 y 99 del Reglamento de Gestión y según lo explicitado en los Apdos. E) y F) del punto 1.4 de esta Memoria, cuando existan diferencias de adjudicación, tanto por defecto como por exceso, podrán satisfacerse mediante compensaciones monetarias complementaria o sustitutivas.

Asimismo, aquellos bienes y derechos que no puedan conservarse o deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del Planeamiento, se valorarán conforme a los criterios de la legislación vigente, satisfaciéndose su importe a los titulares afectados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de Gastos de Urbanización.

4.1.-COMPENSACIONES EN METÁLICO POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN. (Art. 100.1 Reglamento de Gestión Urbanística)

En el presente apartado se incluye las indemnizaciones que corresponden por diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorandose al precio medio de los solares resultantes.

A estos efectos, y tras un estudio del valor teórico de mercado de este tipo de suelo y de las valoraciones efectuadas en la zona por el Excmo. Ayuntamiento, se ha estimado como valor unitario el de 10.000.- Ptas./m2.

Los criterios de valoración de las fincas aportadas son los mismos para todas ellas, estimandose en proporción a su superficie.

Los terrenos edificables que comprende la Unidad, son de tres propietarios y la naturaleza y cuantía de sus derechos es para cada uno de ellos, nuevas fincas de superficie 86,40% de las iniciales, cediendo gratuitamente para terreno de uso público (Viales) el resto.

$$\frac{(19.117-3.040)}{(3.993+9.642+4.972)} = 0,8640296$$

PROPIETARIO	FINCA Nº	SUPERFIE INICIAL	DERECHOS %	SUPEFICIE PARCELA EDIFICABLE	SUPERFICIE PARCELA -CESIÓN
J.A.PUCHE	1	3.993	86,40 %	3.450,07	
JÓNICO MED.	2	9.642	86,40 %	8.330,97	
J.BERNAL	3	4.972	86,40 %	4.295,96	
AYUNTAMIENTO	4,4'	401	100 %		3.040,00
INST.TERESIANA	5	109	100 %	-	



Relación de Diferencias de Adjudicación

PROPIETARIO	FINCA Nº	SUPEFICIE PARCELA EDIFICABLE	PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA	DIFERENCIAS ADJUDICACIÓN M2
J.A.PUCHE	1	3.450,07	P-1	4.020	+ 569,93
JONICO MED.	2	8.330,97	P-2	7.864	- 466,97
J.BERNAL	3	4.295,96	P-3	4.193	- 102,96
AYUNTAM.	4, 4'			3.040	
TOTAL :		16.078,00		19.117	

Liquidación Provisional por Diferencias de Adjudicación.

ADJUDICATARIO	DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN M2 Suelo	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN Ptas.
D. José Antonio Puche Garrido	+ 569,93	+ 5.699.295.-
Jónico Mediterráneo S.L.	- 466,97	- 4.669.740.-
D. José Bernal Serrano	- 102,96	- 1.029.555.-
TOTAL	0	0

4.2.- COSTES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (ART. 155.1.a T.R.L.S. 1.992)

Dentro de este apartado se incluyen tal y como determina el párrafo primero del Art. 155 del TRLS, de 1.992, los siguientes conceptos :

El coste de las Obras de Vialidad, Saneamiento, Suministro de Agua y Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Arbolado y Jardinería, que estén previstos en los Planes y Proyectos y sean de interés para Unidad de Ejecución.

En el presente caso, como ya está aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización, habrá que estar al mismo, respecto de las obras de urbanización y coste de las mismas, por la remisión que hace a estos el citado precepto.

En dicho Proyecto se establece como Presupuesto de Contrata (sin I.V.A.) para las obras de urbanización la cantidad de 45.500.000.-Ptas.

Existen tres capítulos en el Presupuesto de Ejecución Material que son susceptibles de ser sufragados por las Empresas Suministradoras de los Servicios correspondientes, y que en su caso se reintegrarán sus costes a los propietarios. Tales capítulos son :

Telefonía :	2.062.429.-Ptas.
Abastecimiento de Aguas	3.267.722.-Ptas.
Electricidad	3.850.065.-Ptas.



4.3.- COSTES DE PROYECTOS Y OTROS CONCEPTOS (ART. 155.1.c T.R.L.S.)

Los costes del capítulo Honorarios Técnico-Jurídicos ascienden a la cantidad de 5.115.000.-Ptas, que se desglosan del siguiente modo :

Arquitecto :	
Redacción Programa	768.400.-
Proyecto de Urbanización	554.250.-
Reparcelación	200.000.-
Dirección de Obras	554.250.-
Arquitecto Técnico:	
Prevencción Riesgos Laborales	355.750.-
Dirección de Obras	554.250.-
Ingenieros :	
Proyecto Baja Tensión	
Proyecto Alumbrado	
Desvío Línea de Media Tensión	
Dirección de Obras	1.218.100.-
Jurídicos :	910.000.-

El capítulo de Notarías, Registros, Publicaciones y Tasas asciende a 1.265.000.-Ptas., que se pormenorizan según el siguiente desglose :

Notarías :	457.500.-
Registros de la Propiedad :	400.000.-
Publicaciones D.G.O.V.	32.500.-
Tasas P.A.I. y Proyecto Urbanización :	375.000.-

El resto de conceptos del Coste de la Obra Urbanizadora, se desglosa del siguiente modo :

Avales y Gastos Financieros :	605.000.-
-------------------------------	-----------

Indemnizaciones y Demoliciones : Existen diversos bienes y derechos en el ámbito de la Unidad reparcelable, incompatibles con la ordenación, así como con la ejecución de las obras de urbanización. Las indemnizaciones que aquí se fijan serán con cargo al proyecto de urbanización, objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional . Las valoraciones que se realizan corresponden a demolición y reposición de vallados contrarios al proyecto de urbanización.

Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización, que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan, serán consideradas igualmente como obra de urbanización, con cargo al proyecto, satisfaciendose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran ejecutado.



Las obras incluidas en este capítulo que en total ascienden a 3.930.000.- Ptas., de acuerdo con la descomposición y mediciones del Anexo I, son las siguientes :

Demolición y reposición del vallado de la Finca 3,
según normativa municipal 2.850.000.-

Demolición vallado Finca nº 2 y Cercado con
Puerta en Colegio c/Dr.Babe 1.080.000.-

Gastos Generales y de Gestión :
13% del acumulado : 56.415.000.- 7.333.950.-

Beneficio del Urbanizador :
10% del acumulado : 63.748.950.- 6.374.895.-

IMPORTE TOTAL (sin I.V.A.) : 70.123.845.-Ptas.

V.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.



El cuadro que a continuación se recoge, contiene, junto con la enumeración de las parcelas aportadas, los coeficientes de participación, parcelas resultantes, adjudicaciones y la valoración de las siguientes partidas :

-Compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, tanto por defecto como por exceso.

-Costes de Urbanización : Suma de los importes contenidos en el Proyecto de Urbanización, correspondientes al Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Cruz de Piedra", aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en la sesión celebrada el 27 de julio de 1.999

-Importe de las Indemnizaciones, con abono al propietario que acuerda su ejecución.

La cuenta de liquidación provisional es, por tanto el resumen del conjunto de cálculos contables que se engloban dentro del análisis económico - financiero.

Referente a la posibilidad de ponderar los costes de urbanización respecto a las edificabilidades en función del número máximo de viviendas (Art.156 NNUU) de las fincas resultantes, se ha adoptado la fórmula que recoge porcentualmente la edificabilidad y el número máximo de viviendas a edificar.

De este modo y de acuerdo con el Departamento Técnico de Gestión de la Oficina del Plan General, se aplicará de forma que el cincuenta por cien de los costes de urbanización se repercutirán entre el techo edificable y el otro cincuenta por cien restante, entre el número de viviendas.



V.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL															
PROPIETARIOS:	PARCELAS INICIALES					ADJUDICACIONES				DIFERENCIAS			OBRA URBANIZADORA		
	Nº	SUELO m2	SUELO %	SUELO m2	Nº	SUELO m2	SUELO %	SUELO M2	SUELO VALOR PTAS.	COSTES PTAS.	ABONO POR INDEMNIZACIONES	CUOTA PTAS.			
D JUAN ANTONIO .PUCHE GARRIDO	I	3.993	21,46 %	3.450,07	P-1	4.020	25,0047 %	+ 569,93	+ 5.699.295	14.303.222		20.002.517			
JÓNICO MEDITERRÁNEO S.L.	II	9.642	51,82 %	8.330,97	P-2	7.864	48,9146 %	- 466,97	- 4.669.740	41.140.136	- 1.080.000	35.390.395			
D JOSÉ BERNAL SERRANO	III	4.972	26,72 %	4.295,96	P-3	4.193	26,0807 %	- 102,96	- 1.029.555	14.680.488	- 2.850.000	10.800.933			
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	IV	401		3.040,00	VIARIO	3.040									
INSTITUCIÓN TERESIANA	V	109													
TOTALES :		19.117	100,00 %	19.117,00		19.117	100,00 %	0,00	0	70.123.845	3.930.000	66.193.845			



VI.- CONCLUSIÓN.


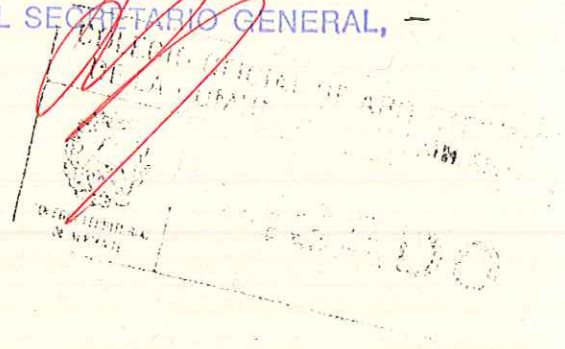
El conjunto de datos expuestos justifican plenamente la aplicación de la normativa vigente en materia de reparcelaciones, por lo que se presenta este proyecto para su aprobación.

Alicante, Mayo de 2.000


La Arquitecto :
Mercedes Leoz Forn

Aprobado definitivamente por
la C.M.G. del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de **30 MAYO 2001**

EL SECRETARIO GENERAL,

VALORACIÓN DEL CAPÍTULO INDEMNIZACIONES



	Precio	Long.	Ancho	Alto	Medición	Importe
1.- DEMOLICIÓN DEL MURO DE LA FINCA N°3, Y REPOSICIÓN SI ORDENANZA MUNICIPAL						
m2 Demolición de muro de mampostería						
0,09 H de Peón Ordinario	2.200	198				
0,09 H de Retroexcavadora	6.500	585				
0,18 H de Camión volquete de 10 T	4.800	864				
3,00 % Costes Complementarios	1.647	49				
	1.696 Ptas/m2	114,00	3,50	1,00	399,00 m2	676.868 Ptas.
m3 Excavación de zanjas en terreno duro						
0,15 H de Peón Ordinario	2.200	330				
0,15 H de Retroexcavadora	6.500	975				
0,30 H de Camión volquete de 10 T	4.800	1.440				
3,00 % Costes Complementarios	2.745	82				
	2.827 Ptas/m3	108,00	0,50	0,70	37,80 m3	106.874 Ptas.
m3 Hormigón armado en cemento de muros						
1,48 H de Oficial de 1ª	2.570	3.804				
1,48 H de Peón Ordinario	2.200	3.256				
1,10 M3 de Hormigón H-175	9.760	10.736				
15,00 Kg Ferralla	126	1.890				
3,00 % Costes Complementarios	19.696	591				
	20.276 Ptas/m3	108,00	0,50	0,50	27,00 m3	547.457 Ptas.
m2 Pared de Bloques de hormigón gris 42.20.20, a junta vista						
1,10 H de Oficial de 1ª	2.570	2.827				
1,10 H de Peón Ordinario	2.200	2.420				
13,00 Ud de Bloque Hgón. Gris 40,20,20	86	1.118				
0,08 M3 Mortero M-40	11.585	925				
3,00 % Costes Complementarios	7.290	219				
	7.509 Ptas/m2	108,00	1,40	1,00	151,20 m2	1.135.347 Ptas.
m2 Vallado con malla galvanizada doble torsión 50,14, sobre mureta existente						
0,09 H de Oficial de 1ª	2.570	231				
0,09 H de Peón Ordinario	2.200	198				
1,00 M2 Malla Galvanizada 50/14	360	360				
0,42 Ud Poste Galvanizado 34 mm, h=2m	1.095	460				
3,00 % Costes Complementarios	1.249	57				
	1.267 Ptas/m2	108,00	2,00	1,00	216,00 m2	277.922 Ptas.
m2 Vallado provisional con malla galvanizada simple torsión						
0,04 H de Oficial de 1ª	2.570	103				
0,04 H de Peón Ordinario	2.200	88				
1,00 M2 Malla Galvanizada	274	274				
0,22 Ud Poste Galvanizado 34 mm, h=1,50m	762	168				
3,00 % Costes Complementarios	632	19				
	651 Ptas/m2	108,00	1,50	1,00	162,00 m2	105.534 Ptas.
IMPORTE TOTAL DE DEMOLICIÓN DEL MURO DE LA FINCA N°3, Y REPOSICIÓN SI ORDENANZA MUNICIPAL						2.850.000



		Precio	Long.	Ancho	Alto	Medición	Importe
2.- DEMOLICIÓN DEL VALLADO DE LA FINCA Nº2, Y CERCADO CON PUERTA EN COLEGIO, c/ DR. BABE							
m2	Demolición de muro de bloques de hormigón y valla metálica						
	0,05 H de Peón Ordinario	2.200	110				
	0,05 H de Retroexcavadora	6.500	325				
	0,10 H de Camión volquete de 10 T	4.800	480				
	3,00 % Costes Complementarios	915	27				
		942 Ptas/m2	134,00	1,50	1,00	201,00 m2	189.432 Ptas.
m3	Excavación de zanjas en terreno duro						
	0,15 H de Peón Ordinario	2.200	330				
	0,15 H de Retroexcavadora	6.500	975				
	0,30 H de Camión volquete de 10 T	4.800	1.440				
	3,00 % Costes Complementarios	2.745	82				
		2.827 Ptas/m3	25,00	0,50	0,70	8,75 m2	24.739 Ptas.
m3	Hormigón armado en cimiento de muros						
	1,48 H de Oficial de 1ª	2.570	3.804				
	1,48 H de Peón Ordinario	2.200	3.256				
	1,10 M3 de Hormigón H-175	9.760	10.736				
	15,00 Kg Ferralla	126	1.890				
	3,00 % Costes Complementarios	19.686	591				
		20.276 Ptas/m3	25,00	0,50	0,50	6,25 m3	126.726 Ptas.
m2	Pared de Bloques de hormigón gris 42.20.20, aplacado de piedra natural						
	1,86 H de Oficial de 1ª	2.570	4.780				
	1,86 H de Peón Ordinario	2.200	4.092				
	13,00 Ud de Bloque Hgón. Gris 40,20,20	86	1.118				
	1,00 M2 de Piedra natural para revestir	1.866	1.866				
	0,10 M3 Mortero M-40	11.565	1.157				
	3,00 % Costes Complementarios	13.013	390				
		13.403 Ptas/m2	25,00	1,40	1,00	35,00 m2	469.108 Ptas.
m2	Vallado con malla galvanizada en paneles 1,50x2,00						
	0,20 H de Oficial de 1ª	2.570	514				
	0,20 H de Peón Ordinario	2.200	440				
	1,00 M2 Panel de Malla Galvanizada	1.952	1.952				
	0,56 Ud Poste Galvanizado 34 mm	1.095	613				
	3,00 % Costes Complementarios	3.529	106				
		3.635 Ptas/m2	25,00	2,00	1,00	50,00 m2	181.755 Ptas.
ud	Puerta de perfil galvanizado con relleno de mallazo 2 x 3 m						
	4,50 H de Oficial de 1ª	2.570	11.565				
	4,50 H de Peón Ordinario	2.200	9.900				
	1,00 Ud Puerta de dos hojas	42.350	42.350				
	2,00 Ud Pilastras 2 UPN 100mm	7.107	14.214				
	0,80 M3 de Hormigón H-175	9.550	7.640				
	3,00 % Costes Complementarios	85.669	2.570				
		88.239 Ptas/ud	1,00	1,00	1,00	1,00 ud	88.239 Ptas.

IMPORTE TOTAL DEMOLICIÓN DEL VALLADO DE LA FINCA Nº2, Y CERCADO CON PUERTA EN COLEGIO, c/ DR. BABE 1.080.000

IMPORTE TOTAL DEL CAPÍTULO INDEMNIZACIONES Y DEMOLICIONES : 3.930.000



PLANOS