



R2071

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "F" DEL  
P. PARCIAL POLIGONO 3/2 DE LA PLAYA DE S. JUAN

aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de .....

.....  
EL SECRETARIO GENERAL,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

I N D I C E

- 1.- Memoria justificativa
- 2.- Unidad de Actuación
  - 2.1 Descripción
  - 2.2 Características particulares
  - 2.3 Condiciones de ordenación
- 3.- Estudio de Detalle
  - 3.1 Justificación
  - 3.2 Solución adoptada
  - 3.3 Resumen
- 4.- Proyecto de Reparcelación
  - 4.1 Unidad reparcelable
    - 4.1.1. Descripción
    - 4.1.2 Datos de la Unidad
    - 4.1.3 Propietarios, superficies y afecciones
  - 4.2. Adjudicaciones
    - 4.2.1 Derechos iniciales
    - 4.2.2. Criterios de adjudicación
    - 4.2.3 Propuesta de adjudicación
    - 4.2.4 Cuadro de adjudicaciones
    - 4.2.5 Parcelas resultantes
  - 4.3 Valoraciones
    - 4.3.1 Valor de suelo
    - 4.3.2 Valor de elementos a destruir
    - 4.3.3 Costos de urbanización
  - 4.4 Cuenta de liquidación provisional

P L A N O S

- 0.- Situación
- 1.- Información: parcelario
- 2.- Información: ordenación
- 3.- Adjudicación
- 4.- Superpuesto de adjudicación e información



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

El Plan Parcial 3/2 de la Playa de San Juan se aprueba definitivamente el 21 de junio de 1.978, estableciéndose en él el sistema de Cooperación como instrumento de gestión y desarrollo del Plan. En fase a ello y por iniciativa municipal se redacta el presente Proyecto de Reparcelación.

No obstante, al padecer el Plan de ligeros defectos de base en la definición, delimitación, alineaciones y superficies de las diversas Unidades de Actuación, cuya interpretación da lugar a obstáculos en su gestión, se hace precisa la elaboración de un Estudio de Detalle previo, que clasifique y cuantifique los datos que deban servir de partida a la mecánica reparcelatoria. Mas adelante, en el apartado correspondiente, se desglosan los términos que deben ajustarse y la medida en que ha de hacerse.

Así pues, y en virtud de todo lo expuesto, se procede a redactar el Estudio de Detalle y proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación "F" con las finalidades genéricas de:

- 1.- Ratificar y en su caso, ajustar las delimitaciones, alineaciones y superficies establecidas por el Plan Parcial, así como los correspondientes usos.
- 2.- Asignar y ubicar dentro de dichas alineaciones el volumen correspondiente a las parcelas que resulten de la reparcelación.
- 3.- Hacer posible, en sentido global, la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.- UNIDAD DE ACTUACION

2.1 Descripción.

La Unidad de Actuación "F" posee forma sensiblemente trapezoidal, abarcando una superficie total horizontal de 59.808m<sup>2</sup>, según levantamiento realizado por el S.T. de Topografía del Ayuntamiento.

Los límites de dicha unidad referidos a la nomenclatura del Plan Parcial, son los siguientes:

- Al Norte = eje de calle 13
- Al Sur = eje de calle 16
- Al Este = eje de calle 17
- Al Oeste = eje de calle 18

2.2 Características particulares.

La Unidad posee un alto grado de consolidación, tanto en superficie como en volumen.

En una estimación aproximada, pueden establecerse los volúmenes existentes en:

- Edificio Jorán = 12.300 m<sup>3</sup> (parcela inicial 17)
- Edificio Marán = 31.500 m<sup>3</sup> (parcela inicial 16)
- Edif. Torre Estudio = 10.100 m<sup>3</sup> (parcela inicial 14)
- Viviendas unifamil. = 800 m<sup>3</sup> (parcelas iniciales 4 y 15)

TOTAL CONSTRUIDO APROXIMADO = 54.700 m<sup>3</sup>

que, como se vé supera con amplitud el 50% del volumen asignado a la totalidad de la Unidad por el Plan Parcial.

Sobre este aspecto, que condicionará la mecánica reparcelatoria, así como el procedimiento de aprobación, se insiste más adelante.

...//...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

2.- UNIDAD DE ACTUACION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.3 Condiciones de ordenación.

El Plan Parcial asigna a esta Unidad las siguientes superficies, afecciones, aprovechamiento y condiciones de uso.

Superficie bruta.....	61.080 m2
Volumen máximo.....	81.847 m2

Cesiones

viales.....	8.560 m2
equipo.....	<u>16.080 m2</u>
<u>TOTAL CESIONES.....</u>	<u>24.640 m2</u>

Usos

El uso de los terrenos es residencial, destinándose a vivienda colectiva.

La superficie de equipo se desglosa en 10.700 m2 para la zona escolar (E.G.B.) y 5.380 m2 en parque público.

Condiciones de edificación

Según se especifica en las correspondientes ordenanzas, la parcela mínima edificable será de 1.400 m2.

Las anteriores condiciones de ordenación quedan grafiadas en el plano nº 2.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

3.- ESTUDIO DE DETALLE





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3.- ESTUDIO DE DETALLE.

3.1 Justificación

Al efectuar el replanteo sobre el terreno de la delimitación de la Unidad, así como de los viales y superficies de afección, se ponen de manifiesto pequeñas diferencias de superficie y situación de alineaciones. Estas diferencias son básicamente atribuibles a la escala y metodología de redacción del Plan Parcial.

El mantenimiento de dichas alineaciones imposibilita la coincidencia de superficies entre Plan Parcial y realidad, así como el enlace y coherencia con otras unidades de actuación contiguas. Por tanto, se estima necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle, previo a la reparcelación, con las finalidades siguientes:

1º Establecimiento de los límites de la Unidad de Actuación "F", así como de límites de las zonas de afección.

2º Ajuste de las superficies consecuencia de las alineaciones que se establezcan.

Todo ello con la finalidad genérica de proporcionar a la reparcelación un punto de partida real.

3.2 Solución adoptada.

A) Delimitación de la Unidad y límites de las superficies de afección.

Si ha llegado a la solución reflejada en el plano 2. En cuanto a la situación de viales perimetrales, viene condicionada por el trazado mantenido en unidades de actuación contiguas. En cuanto a zonas de afección (E.G.B. y Parque público), se han establecido los límites con el criterio de conservar estrictamente las superficies asignadas a estos usos por el Plan Parcial.

B) Como consecuencia de las almacenaciones establecidas pueden determinarse las superficies reales desglosadas de la Unidad. Dichas superficies, comparadas con las especificadas en el Plan Parcial, son las siguientes:

...//...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

	<u>Medición Est. Detalle</u>	<u>P. Parcial</u>
Superficie edificable	35.600,50	36.440
Superficie de viario	8.127,50	8.560
Superficie E.G.B.	10.700,00	10.700
Superficie Parque público	<u>5.380,00</u>	<u>5.380</u>
<b>TOTAL SUPERFICIE BRUTA.....</b>	<b>59.808,00</b>	<b>61.080</b>

De nuevo hay que resaltar que las diferencias existentes son consecuencia de errores en el Plan Parcial, y no producto de alteraciones de uso o límites.

3.3 Resumen.

Así pues se estiman cumplidas las condiciones establecidas en los artículos 65 y 66 del Rgto. de Planeamiento, en el sentido de que:

- Se ajustan alineaciones ya establecidas en el Plan Parcial.
- No se incrementa el volumen máximo construible en el ámbito del Plan Parcial, no se alteran las condiciones de edificación contenidas en el mismo.
- No se reducen las superficies destinadas a espacios libres, de uso público, ni las anchuras de los espacios destinados a viales.
- No se alteran las condiciones de edificación de los predios colindantes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

**4.- PROYECTO DE REPARCELACION**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.- PROYECTO DE REPARCELACION.

4.1 Unidad reparcelable.

4.1.1 Descripción.

Su descripción física, circunstancias particulares y condiciones de ordenación quedaron recogidas en el epígrafe 2.- UNIDAD DE ACTUACION.

4.1.2 Datos de la Unidad.

Son los obtenidos del Estudio de Detalle, y se resumen en lo siguiente:

Superficie edificable.....	35.600,50 m2
Superficie viario.....	8.127,50 m2
Superficie E.G.B.....	10.700,00 m2
Superficie Parque público.....	<u>5.380,00 m2</u>
TOTAL SUPERFICIE BRUTA.....	59.808,00 m2
VOLUMEN MAXIMO TOTAL.....	81.847 m3
APROV. MEDIO BRUTO DE LA U.....	1,3685 m3/m2
EDIFICABILIDAD NETA.....	2,2991 m3/m2

4.1.3 Relación de propietarios, superficies y afecciones.

Se detalla en cuadro adjunto.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Nº de Parcela	Propietario	Superf. Bruta m2	Ocupación Zona Escolar.	m2. Ocupación Viario	m2. Ocupación Zona Verde	Superficie Neta m2.
1	EDIMESA Tf. 212356 Jorge Juan 6 1º C	9835		890	2958,50	5986,50
2	Mros. de Antonio García Tapia Castaños, nº 5	408,50		408,50		0,00
3	Francisco Gosalvez Alfonso XII, nº 2 Muchamiel	795		717,50	77,50	0,00
4	Van der Meer? <sup>Josephus</sup> Hendricus Chalet (Cabo de Huertas)	1327,50 → <i>Vestimenta</i>		92,50	157,00	1078,00
5	Vía Pública	392		392		0,00
6	J. Luis Curt Tomás Félix Horcajo Poeta Vila y Blangg nº 2	70		70		0,00
7	Juan Sempere Sevilla C/ Bailén, nº 29	250		250		0,00
8	<del>Pieter Theuns</del> David apto. Mar Azul (Cabo de Huertas)	1430 <i>Fernandez y otros</i>	1364	66		0,00
9	Nuevo Alicante S.A. C/ Reyes Católicos nº 17	2322	1891	431		0,00
10	Antonio Barbero Car- nicero nº 13 Plaza Calvo Sotelo	2395	1729	666		0,00
11	Manuel Jiménez Cana- les C/ Italia, nº 2	2337	2337			0,00
12	Juan Sempere Sevilla C/ Bailén, nº 29	6327,50		260	597	5470,50



Nº de Parcela	Propietario	Superf. Bruta m2	Ocupación Zona Escolar.	m2. Ocupación Viario	m2. Ocupación Zona Verde	Superficie Neta m2.
13		1095	840		255	0,00
14	Comun. de propietarios Torre Estudio (Cabo de Huertas)	3870		17,50	187,00	3665,00
15	Reinder Hermanius Chalet (Paraje del Cabo de Huertas 187)	1657,50		17,50		1640,00
16	Comun. de propietarios Marán (Cabo de la Huerta)	17290	2539	693,50	1148	12909,50
17	Comun. de propietarios Jorán (Cabo de las Huertas)	4903		52,50		4850,50
18	Juan Sempere Sevilla C/ Bailén, nº 29	975		975		0,00
19	Vía Pública	2128		2128		0,00
SUMA		59808 m2	10700 m2	8127,50 m2	5380 m2	35600,50



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.2 Adjudicación.

4.2.1 Derechos iniciales.

Los derechos iniciales de adjudicación de cada propietario se han determinado por aplicación del coeficiente de aprovechamiento medio bruto sobre la superficie bruta inicial de las respectivas parcelas incluidas en la unidad reparcelable, deduciendo la cesión del 10% del Aprovechamiento medio.

Por tanto, puede establecerse un coeficiente de adjudicación unicial unitario, que en términos de volumen es:

$$V_A = \frac{81847}{59808} \times 0,90 = 1.2316 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

y traducido a términos de superficie,

$$C_A = \frac{35,600,50}{59.808} \times 0,90 = 0,5357 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

lo que nos da un coeficiente inicial de cesiones de

$$C_C = 1 - 0,5357 = 0,4643 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

4.2.2. Criterios de adjudicación.

Como criterio general, debería adoptarse el del reparto proporcional del aprovechamiento de la unidad, conforme a los derechos iniciales de adjudicación.

Por otra parte, como parámetro invariable a tener en la adjudicación de aprovechamientos, se mantiene el de conservar la edificabilidad neta de parcela uniforme para todas las que pudieran resultar del reparto de dicho aprovechamiento. Esto significa que tal reparto se limita a una mera distribución de suelo edificable.

No obstante, existen vanas circunstancias que modifican dicho criterio:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1.El volumen edificado en la actualidad supera con amplitud el 50% del aprovechamiento asignado a la unidad por el Plan Parcial.

2. Aun en caso de que parte de dicho volumen se considerase como fuera de ordenación, el aprovechamiento que correspondería a la superficie neta de las parcelas iniciales consolidadas (S. neta de parcela x edificabilidad neta), sería:

Parcela 17:	4850,50 m <sup>2</sup> x 2,2991 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> =	11.151,78 m <sup>3</sup>
Parcela 16:	12,909,50 m <sup>2</sup> x 2,2991 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> =	29.680,23 m <sup>3</sup>
Parcela 14:	3,665,50 m <sup>2</sup> x 2,2991 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> =	8.427,35 m <sup>3</sup>
Parcelas 4 y 15:	=	<u>800,00 m<sup>3</sup></u>

Total volumen estricto consolidado 50.059,37 m<sup>3</sup>

Esto significa que el porcentaje de consolidación en superficie es, teóricamente, superior también al 50% de la superficie edificable de la unidad.

3. Las parcelas iniciales 5 y 19, consideradas como vía pública se subrogan por el nuevo viario proyectado. Esto quiere decir, que, al no generar derechos de adjudicación, los coeficientes iniciales de adjudicación V<sub>A</sub> y C<sub>A</sub> y el porcentaje inicial de cesiones deben recalcularse, deduciendo de la superficie bruta total la correspondiente a dichas parcelas 5 y 19.

$$V'_A = \frac{81847 \times 0,90}{59808 - (392 + 2128)} = 1,2858 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

$$C'_A = \frac{35.600,50 \times 0,90}{59.808 - (392 + 2128)} = 0,5593$$

y el coeficiente real de cesiones es, por tanto,

$$C'_C = 1 - 0,5593 = 0,4407$$





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4. Al aplicar los coeficientes se observa que:

- Tan solo las parcelas iniciales 1, 12, 14, 16 y 17 tienen estricto derecho a parcela adjudicable, puesto que sus derechos de adjudicación en superficie superan la parcela mínima (1.400 m<sup>2</sup>). De ellas, las 14, 16 y 17 están ya edificadas.
- A las parcelas iniciales 9, 10, 11 corresponde un derecho de adjudicación en superficie mayor del 85 % de la superficie de parcela mínima (1.190 m<sup>2</sup>). Las tres están sin edificar.
- A las parcelas 4 y 15, ambas ya edificadas, les corresponden derechos iniciales en superficie muy inferiores al 85 % de la parcela mínima.
- Para el resto de las parcelas iniciales, los derechos de adjudicación en superficie son muy bajos (del orden del 50 % de la parcela mínima, en los mayores).

A la vista de todas las circunstancias expuestas, se puede deducir la necesidad de adoptar como criterios realistas de adjudicación, los siguientes:

- A) Conservar las parcelas ya edificadas en sus actuales linderos, con las excepciones de la n<sup>o</sup> 4, a la que deberá completarse su superficie neta hasta alcanzar los 1.190m<sup>2</sup> (85 % de la superficie de parcela mínima), para convertirla en edificable, con arreglo a lo dispuesto en el art<sup>o</sup>.93.2 del Rgto. de Gestión, y de la n<sup>o</sup> 14, que además de perder la superficie necesaria para incrementar la 4, perderá también la franja correspondiente al camino actual de acceso. Por otra parte, el resto de sus linderos se adaptarán al actual vallado de parcela, levemente interior al límite real de la propiedad.
- B) Sustituir por indemnización en metálico las adjudicaciones a los propietarios cuyas parcelas se encuentren afectadas por las zonas de cesión obligatoria y gratuita, y cuyos derechos de superficie no alcancen estrictamente la superficie de parcela mínima.
- C) Distribuir el resto del terreno libre entre los propietarios que resten, de forma que el posible incremento de superficie neta que aquellos puedan experimentar vaya en proporción inversa a las afecciones particulares de suelo, a fin de buscar un cierto equilibrio en la cuenta de liquidación provisional.
- D) Obviamente, la cesión obligatoria y gratuita del 10 % del A.M. al Ayuntamiento debe sustituirse por la indemnización en metálico que corresponda.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.2.3 Propuesta de adjudicación.

Con los criterios anteriores, queda reflejada en el plano nº 3, así como en el Cuadro General de Adjudicaciones, con los siguientes significados para cada parcela inicial y propietario:

Columna A = Superficie bruta inicial.

Columnas B y C = Derechos de adjudicación en superficie y aprovechamiento.

$$B \text{ (derechos de aprovechamiento)} = A \times \frac{V}{A}$$

$$C \text{ (derechos de superficie)} = A \times \frac{C}{A}$$

Columna D = Porcentaje de participación en el total de la unidad (Derechos de adjudicación en porcentaje).

Columna E = Porcentaje de participación del propietario sobre la superficie de parcela adjudicada (100% en caso de -- propietario único).

Columnas F y G = Aprovechamiento y superficie de las parcelas adjudicadas.

Columna H = Porcentaje de participación de la parcela adjudicada sobre el total de superficie neta de la unidad.

Columna I y J = Diferencias de adjudicación, en aprovechamiento y superficie.

+ = exceso de adjudicación.

- = defecto de adjudicación.

4.2.4 CUADRO ADJUDICACIONES

DATOS INICIALES		DERECHOS ADJUDICACION				ADJUDICACION				DIFERENCIA ADJUDICACION		
Propt	Sup. Inic. (A) m <sup>2</sup>	Volumen (B) m <sup>3</sup>	Superficie (C) m <sup>2</sup>	% Actuac. (D)	Parc. Adjud. (E)	% Titul. (E)	Volumen (F) m <sup>3</sup>	Superficie (G) m <sup>2</sup>	% Actuac. (H)	Volumen (I) m <sup>3</sup>	Superficie (J) m <sup>2</sup>	
1	9835,00	12.646,08	5.500,59	15,45	(E)	100.-	16985,31	7388,00	20,76	+ 4339,23	+ 1887,41	
2	408,50	525,26	228,47	0,64		INDEMNIZ. EN METALICO			-	- 525,26	- 228,47	
3	795,00	1022,23	444,63	1,25		INDEMNIZ. EN METALICO			-	- 1022,23	- 444,63	
4	1327,50	1706,93	742,45	2,09	(G)	100.-	2735,86	1190,00	3,34	+ 1028,93	+ 447,55	
5	392,00	DERECHOS NULOS				ADJUDICACION NULA			-	-	-	
6	70,00	90,01	39,15	0,11		INDEMNIZ. EN METALICO			-	- 90,01	- 39,15	
7	250,00	321,46	139,82	0,39		INDEMNIZ. EN METALICO			-	- 321,46	- 139,82	
8	1430,00	1838,73	799,78	2,25		INDEMNIZ. EN METALICO			-	- 1838,73	- 799,78	
9	2322,00	2985,68	1298,67	3,65		INDEMNIZ. EN METALICO			-	- 2985,68	- 1298,67	
10	2395,00	3079,55	1339,49	3,76		INDEMNIZ. EN METALICO			-	- 3079,55	- 1339,49	
11	2337,00	3004,97	1307,05	3,67		INDEMNIZ. EN METALICO			-	- 3004,97	- 1307,05	
12	6327,50	8136,05	3538,89	9,94	(D)	100.-	10928,49	4753,50	13,35	+ 2792,44	+ 1214,61	
13	1065,00	1407,98	612,42	1,72		INDEMNIZ. EN METALICO			-	- 1407,98	- 612,42	
14	3870,00	4976,14	2164,44	6,08	(F)	100.-	6508,58	2831,00	7,95	+ 1532,44	+ 666,56	
15	1657,50	2131,25	927,02	2,61	(C)	100.-	3804,91	1657,00	4,65	+ 1673,66	+ 727,98	

CUADRO ADJUDICACIONES

DATOS INICIALES		DERECHOS ADJUDICACION					ADJUDICACION					DIFERENCIA ADJUDICACION		
Propt	Sup. Inic. (A) m <sup>2</sup>	Volumen (B) m <sup>3</sup>	Superficie. (C) m <sup>2</sup>	% Actuac. (D)	Parc. Adjud	% Títul. (E)	Volumen (F) m <sup>3</sup>	Superficie (G) m <sup>2</sup>	% Actuac. (H)	Volumen (I) m <sup>3</sup>	Superficie (J) m <sup>2</sup>			
(16)	17.290,00	22.231,90	9670,08	27,16	(B)	100,-	29732,34	12932,50	36,33	+ 7500,44	+ 3262,42			
(17)	4903,00	6304,40	2742,19	7,70	(A)	100,-	11.151,51	4850,50	13,62	+ 4847,11	+ 2108,31			
(18)	975,00	1253,68	545,31	1,53		INDEMNIZ. EN METALICO			-	- 1253,68	- 545,31			
(19)	2128,00		DERECHOS NULOS			ADJUDICACION NULA			-					
(20)														
AYUNTE	-	8184,70	3560,05	10,00		INDEMNIZ. EN METALICO			-	- 8184,70	- 3560,05			
SUMAS	57.808,00	81.847,00	35600,50	100,00			81.847,00	35600,50	100,00	± 0,00	± 0,00			





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.3 Valoraciones.

4.3.1 Valoración de suelo.

El valor unitario del suelo incluido en la unidad reparcelable se calcula como sigue:

A) Datos de partida.

- Superficie bruta de la unidad = 59808 m2
- Superficie edificable total = 35.600,50 m2
- Aprovechamiento máximo = 81847 m3 ≈ 29231 m2 construidos.
- Valor estimado medio en venta = 43000 ptas./ m2 construido.
- Coste ejecución material = 27000 ptas./m2 construido.
- Costes urbanización e indemnizaciones = 27686,761
- 404,000
- 28090,761

repercusión = 789 ptas./m2 neto.

B) Rendimiento optimo =

29.231 m2 x 43.000 ptas./m2 = 1.256.933.000 ptas.

C) Inversión a realizar =

- Ejecución material= 29231 m2 x 27000 ptas/m2... 789.237.000 pts.
- Urbanización e indemnizaciones..... 28.090.761 pts.
- Beneficios, honorarios y gastos generales
- (29% s./ ejecución material).. 228.878.730 pts.
- 1.046.206.491 pts.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

D) Valor residual de suelo neto urbanizado.

Vsu = (1.256.933.000 - 1.046.206.491) / 59.808 = 3.523 ptas./m2

E) Valor de suelo neto sin urbanizar.

Vsn = 3.523 - 789 = 2734 ptas./m2

4.3.2 Valoración de elementos a destruir.

Se toman en consideración como tales las vallas existentes en las parcelas iniciales 15 y 17. Estimando un valor real de reposición de 4.000 ptas./metro lineal de valla, las indemnizaciones resultan:

Parcela 15 = 4.000 ptas./m. x 45 m. = 180.000 ptas.
Parcela 17 = 4.000 ptas./m. x 56 m. = 224.000 ptas.

TOTAL INDEMNIZACIONES..... 404.000 ptas.

4.3.3 Costos de urbanización.

El costo de los trabajos de urbanización, en base al Proyecto de Urbanización aprobado el 1 de Diciembre de 1.980, actualizado e incrementado en el costo de los derribos de vallas en parcelas 15 y 17, se estima como sigue:

Table with 2 columns: Item and Cost. Items include Alumbrado, Pavimentado, Saneamiento, Abast. y distribución de agua, Jardinería, TOTAL, Derribos, and TOTAL COSTE.

Repercusión por m2 edificable = 778 ptas./m2.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.4 Cuenta de liquidación provisional.

Se tiene en cuenta, a estos efectos, los conceptos siguientes:

- A) Compensaciones por diferencias de adjudicación:  
Se obtienen por aplicación del valor de suelo neto no urbanizado  $V_{sn}$  calculado en 4.3.1, sobre las diferencias de adjudicación en superficie.
- B) Indemnización por pérdida de elementos a destruir:  
Deberán cobrarse por los propietarios, en la cuantía que se establece en 4.3.2.
- C) Costos de urbanización:  
Los especificados en 4.3.3.

El montante de los costos de los apartados B y C deberán repartirse entre los propietarios de parcelas adjudicadas, conforme al porcentaje que representen sobre la totalidad del suelo neto de la actuación. Dicho porcentaje queda definido en la columna H del Cuadro de Adjudicaciones.

El resultado de la cuenta de liquidación provisional se refleja en el cuadro adjunto, con el siguiente criterio de signos:

Excmo. Ayuntamiento Pleno

8 AGO 1983  
Aprobado inicialmente en sesión de hoy.  
E. Secretario,

- = cantidad a percibir por el propietario.  
+ = cantidad a satisfacer por el propietario.



*[Firma manuscrita]*

Alicante, Julio de 1.983

EL ARQUITECTO JEFE S.T. GESTION

*[Firma manuscrita]*



CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

Parcela inicial	Propietario	% actuac.	Parcela adjudicada	Diferencias de adjudicación		Indemnizaciones	Urbanización	Saldo Total
①	EDIMESA	20,76	ⓔ	+5.160.179	+83.870		+ 5.747.771	+ 10.991.820
②	Hds. de A. GARCIA TAPIA	-	-	- 624.637				- 624.637
③	F. GOSALVEZ	-	-	- 1.215.618				- 1.215.618
④	VAN DER MEER	3,34	ⓐ	+1.223.602	+13.494		+ 924.738	+ 2.161.834
⑥	J.L. CURT - F HORCAJO	-	-	- 107.036				- 107.036
*⑦	J. SEMPERE	-	-	- 382.268				- 382.268
⑧	P. THEUNS	-	-	- 2.186.599				- 2.186.599
⑨	NUEVO ALICANTE S.A.	-	-	- 3.550.584				- 3.550.584
⑩	A. BARBERO	-	-	- 3.662.166				- 3.662.166
⑪	M. JIMENEZ CANALES	-	-	- 3.573.475				- 3.573.475
*⑫	J. SEMPERE	13,35	ⓓ	+3.320.744	+ 53.934		+ 3.696.183	+ 7.070.861
⑬	DESCONOCIDO	-	-	- 1.674.356				- 1.674.356
⑭	COM. PROP. TORRE ESTUDIO	7,95	ⓕ	+1.822.375	+ 32.118		+ 2.201.098	+ 4.055.591
⑮	REINDER HERMANIUS	4,65	ⓐ	+1.990.297	+ 18.786	-180.000	+ 1.287.434	+ 3.116.577
⑯	COM. PROP. MARAN	36,33	ⓑ	+8.919.456	+146.773		+ 10.058.600	+ 19.124.829

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

Parcela inicial	Propietario	% actuac.	Parcela adjudicada	Diferencias de adjudicación		Indemnizaciones		Urbanización	Saldo Total
(17) ✓	COM. PROF. JORAN	13,62	(A)	+ 5.764.120		+ 57.025	- 224.000	+ 3.770.937	+ 9.366.082
(18) ✓	J. SEMPERE	-	-	- 1.490.878					- 1.490.878
AYUNTAM <sup>TO</sup>	AYUNTAMIENTO	-	-	- 9.733.176					- 9.733.176
SUMAS		100,00		- 28.200.773	+ 28.200.773	+ 404.000	- 404.000	+ 27.686.761	+ 27.686.761