



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "B" DEL

P. PARCIAL POLIGONO 3/2 DE LA PLAYA DE S. JUAN



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

I N D I C E

- 1.- Memoria justificativa
- 2.- Unidad reparcelable
 - 2.1.- Delimitación
 - 2.2.- Condiciones de uso y aprovechamiento
 - 2.3.- Relación de propietarios, superficies y afecciones
- 3.- Adjudicación
 - 3.1.- Derechos iniciales
 - 3.2.- Criterios de adjudicación
 - 3.3.- Propuesta de adjudicación
 - 3.4.- Cuadro de adjudicaciones
 - 3.5.- Parcelas resultantes
- 4.- Valoraciones
 - 4.1.- Valor de suelo
 - 4.2.- Costes de urbanización
 - 4.3.- Valor de elementos a destruir
- 5.- Cuenta de Liquidación Provisional.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1.1.- Finalidad y justificación

El Plan Parcial 3/2 de la Playa de S. 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 mismo, y por tanto, el procedimiento genérico de la reparcelación para garantizar un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Así pues, por iniciativa Municipal, se redacta el presente Proyecto de Reparcelación, con la finalidad concreta de la asignación de aprovechamiento y superficie edificable a los propietarios incluidos dentro de la unidad reparcelable, con arreglo a los derechos de adjudicación respectivos que más adelante se estiman.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.- UNIDAD REPARCELABLE



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.1.- Delimitación

Abarca una superficie total de 43.484 m2. Sus límites son:

- Norte: Eje calle 16
- Sur: Avenida Costa Blanca
- Este: Eje calle 18
- Oeste: Eje calle 19

2.2.- Condiciones de aprovechamiento

Superficie edificable	32.217 m2.
Superficie viario	4.531 "
Superficie zona verde	6.441 "
<hr/>	
TOTAL SUPERFICIE BRUTA	43.189 m2.
VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE	36.279 "
Aprovechamiento medio bruto de la unidad.	0,8400 m3/m2
Edificabilidad neta	1,12608 m3/m2.

2.3.- Relación de propietarios, superficies y afecciones.

Ver cuadro adjunto;

2750
 901

 3591
 4531

 3110



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Nº de Parcela	Propietario	Domicilio	Superficie Bruta m2.	m2. Ocupación Viario	m2. Ocupación Zona Verde	Superficie Neta m2.
1	Via Pública	Ayuntamiento	1.830	1.790	40	-
2 A	Aquilino Sobrino Alvarez	Pº Pintor Rosales, 35-4º dcha. MADRID - 8	8.402	407	6.401	1.594
3 B	Comunidad Prop. Colonia Holandesas.	Avda. Costa Blanca	4.535	442	-	4.093
4 C	Ricardo Lobón Melero	Avda. Costa Blanca, 96	1.397	-	-	1.397
5 D	Federico Curt Tomás	Pintor Lorenzo Casanova, 3	1.735	-	-	1.735
6 E	Douglas James Edmonds (Sra. Dekkers)	Torre del Pez 2º A - Cabo de las Huertas	1.570	-	-	1.570
7 F	Juan Sempere Sevilla	Bailón, 29	7.975	400	-	7.575
8 G	Antonio Barbero Carnicero	Pl. Calvo Sotelo nº 13	9.610	500	-	9.110
9 H	COSEM. S.A. rep. José María Girón Sempurín	Explanada de España, 1	5.415	898	-	4.517
10 I	Manuel Duades Daesa	Torre Estudio, 15	720	94	-	626
TOTAL			43.189	4.531	6.401	32.217



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3.- ADJUDICACION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3.1.- 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, deduciendo la cesión obligatoria del 10% del Aprovechamiento Medio.

Es decir, puede establecerse un coeficiente de adjudicación unitario inicial, que, en términos de volumen, es:

$$V = \frac{36.279}{A \quad 43.189} \times 0,90 = 0,7560 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ bruto.}$$

Si se establece el criterio de conservar uniforme la edificabilidad neta de las parcelas que puedan resultar de la reparcelación, dicho coeficiente de adjudicación, traducido a términos de superficie, resulta:

$$S = \frac{32.217}{A \quad 43.189} \times 0,90 = 0,6713 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

Lo cual nos da un coeficiente inicial de cesiones:

$$S_c = 1 - 0,6713 = 0,3287 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ bruto.}$$

3.2.- Criterios de adjudicación

Como criterio general, se adopta el del reparto proporcional del aprovechamiento señalado en el Plan Parcial, conforme a los derechos de adjudicación de cada propietario.

Por otra parte, si se mantiene el criterio antes citado de conservar uniforme la edificabilidad neta en toda la unidad, el reparto del aprovechamiento se convierte en realidad en la distribución del suelo edificable de la unidad, con arreglo al criterio de proporcionalidad ya dicho.

No obstante, este criterio general se ve afectado por las siguientes circunstancias:

3.2.1.- Las parcelas iniciales 3, 4 y 5 se encuentran edificadas en la actualidad, por lo que se respeta su situación y edificaciones. Asimismo, se

.../...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

conservan sus actuales linderos, dado que en los tres casos su modificación conllevaría indemnizaciones que posteriormente se justifican como innecesarias, al no repercutir estos defectos de cesión en las adjudicaciones a otros propietarios de forma significativa.

3.2.2.- El propietario de la parcela inicial 10 no alcanza, en sus derechos de adjudicación, el 85% de la parcela mínima (1.020 m2). Se sustituye en este caso la adjudicación de suelo por la indemnización en metálico que en su momento se calcula.

3.2.3.- La parcela inicial 1, considerada como viario público, se subroga por el nuevo viario proyectado. Quiere esto decir que al no generar derechos de adjudicación, los coeficientes iniciales de adjudicación, los coeficientes iniciales de adjudicación V y S, así como el coeficiente inicial de cesiones S'_c , deberán recalcularse, deduciendo de la superficie bruta total la correspondiente a dicha parcela inicial 1.

$$V'_A = \frac{36.279 \times 0,90}{43.189 - 1.830} = 0,7894 \text{ m3/m2 bruto}$$

$$S'_A = \frac{32.217 \times 0,90}{43.189 - 1.830} = 0,7011 \text{ m2/m2 bruto}$$

con lo que el coeficiente real de cesiones de suelo es:

$$S'_c = 1 - 0,7011 = 0,2989 \text{ m2/m2 bruto}$$

3.3.- Propuesta de adjudicación

Queda reflejada en el Plano Nº 3, así como en el Cuadro de Adjudicaciones y Cuadro de parcelas resultantes, con los siguientes significados para cada parcela y propietario inicial:

- Columna A: Superficie bruta inicial
- Columnas B y C; Derechos de adjudicación en superficie y aprovechamiento.
 B (derechos en aprovechamiento) = $A \times V'_A$
 C (derechos en superficie) = $A \times S'_A$
- Columna D: Derechos de adjudicación en porcentaje.
 (porcentaje de participación sobre el

.../...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

total de la superficie neta y aprovechamiento de la unidad).

- Columna E: Porcentaje de participación de los propietarios en la titularidad de las parcelas adjudicadas en proindiviso (100 % en caso de propietario único).
- Columna F y G: Aprovechamiento y superficie adjudicadas.
- Columna H: Porcentaje de participación de las adjudicaciones sobre el total de superficie neta y aprovechamiento de la unidad.
- Columnas I y J: Diferencias de adjudicación en aprovechamiento y superficie;
- = exceso de adjudicación
- + = defecto de adjudicación.

3.4.- CUADRO ADJUDICACIONES

DATOS INICIALES		DERECHOS ADJUDICACION					ADJUDICACION					DIFERENCIA ADJUDICACION		
Propt	Sup. Inic. (A) m2	Volumen (B) m3	Superficie (C) m2	% Actuac. (D)	Parc. Adjud (E)	% Titul. (E)	Volumen (F) m3	Superficie (G) m2	% Actuac. (H)	Volumen (I) m3	Superficie (J) m2	Volumen (I) m3	Superficie (J) m2	
1	1.830	DERECHOS	TULOS				ADJUDICACION NULA							
2	8.402	6.633	5.891	18,29	A	100	6.250	5.550	17,23	-383	-341			
3	4.535	3.580	3.179	9,87	B	100	4.609	4.093	12,70	+1.029	+914			
4	1.397	1.103	979	3,04	C	100	1.573	1.397	4,34	+470	+418			
5	1.735	1.370	1.216	3,77	D	100	1.954	1.735	5,39	+584	+519			
6	1.570	1.340	1.101	3,42	E	100	1.351	1.200	3,72	+111	+99			
7	7.975	6.296	5.591	17,35	G	100	5.915	5.253	16,30	-381	-338			
8	9.610	7.586	6.738	20,91	H	100	7.128	6.330	19,65	-458	-408			
9	5.415	4.275	3.796	11,78	I	100	4.017	3.567	11,07	-258	-229			
10	720	568	505	1,57			ENDEMINIZACION METALICO							
AYUDANTAMIENTO		3.638	3.221	10,00	F	100	3.482	3.092	9,60	-146	-129			
SUMAS	43.189	36.279	32.217	100,00			36.279	32.217	100,00	4.000	4.000			



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.- VALORACIONES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.1.- Valoración del suelo.

El valor unitario del suelo incluido en la unidad reparcelable puede estimarse como sigue:

A) Datos de partida

-Superficie bruta de la unidad	43.189 m2.
-Superficie edificable total	32.217 m2.
-Aprovechamiento máximo	36.279 m2. \approx 12.957 m2. construídos.
-Valor estimado medio en venta	45.000 Ptas./m2. - construído.
-Coste estimado ejec. material	28.000 Ptas./m2. - construído.
-Coste urbanización	18.771.888 Ptas.
repercusión = 583 Ptas./m2.	

B) Rendimiento óptimo

12.957 m2. x 45.000 Ptas./m2 = 583.065.000 Ptas.

C) Inversión a realizar

-Ejecución material: 12.957 m2 x 28.000 Ptas./m2.	372.796.000 Ptas.
-Urbanización	18.771.888 "
-Beneficios, honorarios y gastos generales (29% s/ejecución)	105.210.840 "

TOTAL INVERSION .. 486.778.728 Ptas.

D) Valor residual suelo neto urbanizado

$V_{su} = \frac{583.065.000 - 486.778.728}{43.189} = 2.229 \text{ Ptas./m2.}$

E) Valor suelo neto sin urbanizar

$V_{sn} = 2.229 \text{ Ptas./m2.} - 583 \text{ Ptas./m2.} = 1.646 \text{ Ptas./m2.}$



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.2.- Valoración de elementos a destruir

Se estiman como tales los vallados existentes en las parcelas iniciales 2 y 3, así como los elementos de jardinería existentes en esta última. Estimando un valor real de reposición de 2.000 Ptas. para el m. lineal de valla, y un valor global de 35.000 Ptas. para los elementos de jardinería, las indemnizaciones a percibir por los propietarios serán:

Parcela 2.- 302 m. x 2.000 Ptas./m. 604.000 Ptas.

Parcela 3.- 18 m. x 2.000 Ptas./m.
+ 35.000 Ptas. 71.000 "

TOTAL INDEMNIZACIONES 675.000 Ptas.

4.3.- Costos de urbanización

El costo total de los trabajos de urbanización en base al Proyecto de Urbanización aprobado el 1 de diciembre de 1.980, actualizado y completado con la estimación del costo correspondiente a la electrificación y derribos de las vallas de las parcelas iniciales 2 y 3, se estima como sigue:

Pavimentado	6.295.510
Saneamiento	4.669.513
Abastecimiento y distribución de agua	1.770.966
Alumbrado y electrificación	1.077.199
Derribos	450.000
Jardinería	4.508.700

TOTAL 18.771.888

Repercusión por m2. edificable = 583 Ptas./m2.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

5.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

5.1.- Liquidación provisional

Se tienen en cuenta a estos efectos los conceptos siguientes:

- A) Compensación por diferencia de adjudicación, se obtienen por aplicación del valor de suelo neto no urbanizado calculado en 4.1 sobre las diferencias de adjudicación en superficie.
- B) Indemnización por pérdida de elementos que no pueden mantenerse; cantidades a cobrar por los propietarios de dichos elementos, calculadas en 4.2.
- C) Costos de urbanización; Los especificados en 4.3.

Las cantidades correspondientes a B) y C) deberán repercutirse sobre los propietarios de las parcelas adjudicadas conforme al porcentaje que represente cada parcela sobre el total de la unidad de actuación. Dicho porcentaje se estableció 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:

- = cantidad a percibir.
- + = cantidad a satisfacer.

Alicante, Mayo de 1.984

EL ARQUITECTO JEFE S.T. GESTION

Fdo.: Miguel Angel Campos Pérez

Excmo. Ayuntamiento Pleno

1 JUN 1984

Aprobado por S. E. en sesión de hoy

Secretario

definitivamente



