

RC033



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

MEMORIA
PROYECTO DE REPARCELACION
UNIDAD P. SECTOR NA 11

SERVICIO DE GESTION URBANISTICA

EL ARQUITECTO MUNICIPAL: MIGUEL ANGEL CAMPOS PEREZ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
S.T. GESTION URBANISTICA

PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION P
SECTOR NA/11



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
S.T. GESTION URBANISTICA

INDICE

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.
2. UNIDAD REPARCELABLE.
 - 2.1. Descripción.
 - 2.2. Determinaciones del P.G.M.O.U.
 - 2.3. Usos y edificaciones existentes.
 - 2.4. Condiciones de urbanización.
3. DERECHOS INICIALES.
 - 3.1. Criterios de valoración.
 - 3.2. Evaluación de derechos iniciales.
4. ADJUDICACION.
 - 4.1. Criterios de adjudicación y condiciones particulares.
 - 4.2. Valoración de adjudicaciones.
 - 4.2. Adjudicación.
5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.
 - 5.1. Conceptos integrantes.
 - 5.2. Diferencias de adjudicación.
 - 5.3. Indemnizaciones sustitutorias del 10% A.M.
 - 5.4. Indemnizaciones por otros conceptos.
 - 5.5. Costos de urbanización.
 - 5.6. Resumen de la Cuenta de Liquidación Provisional.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ANEXO I.A.- Relación de propietarios y datos registrales.

I.B.- Descripción de fincas iniciales.

ANEXO II .- Coeficientes de ponderación y derechos iniciales.

ANEXO III.- Cuadro de adjudicaciones.

ANEXO IV.A.- Parcelas resultantes. Resumen.

IV.B.- Descripción pormenorizada de parcelas resultantes.

ANEXO V.- Valoraciones.

ANEXO VI.- Cuenta de Liquidación Provisional.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 27 de Marzo de 1.987, define la Unidad de Actuación P, dentro del ámbito del Sector NA/II como ámbito de ejecución integral.

La creación de la Unidad de Actuación P se lleva a cabo con la aprobación definitiva del Plan Parcial 3/2 de la Playa de S. Juan, el 21 de Junio de 1.978, en un marco de Planeamiento General Municipal no adaptado a la Ley del Suelo de 1.956. Posteriormente, la Adaptación del Plan General al T.R.L.S. se limita, en lo relativo a este Plan Parcial, a ratificar su contenido y determinaciones.

Estas determinaciones se reducían, básicamente, a las siguientes:

Superficies, afecciones y edificabilidades.

Manzanas	Superficie	Volumen	Cesiones	
			Viales	Equipo
XXV	16.600 m2	22.244 m3	2.160 m2	3.318 m2
XXVI	12.947 m2	17.349 m3	2.607 m2	...
XXVII	10.795 m2	14.465 m3	2.215 m2	...
XXVIII	11.554 m2	15.482 m3	2.154 m2	8.540 m2
XXIX	12.304 m2	16.488 m3	2.944 m2	...
XXX	17.620 m2	23.611 m3	3.020 m2	...
T O T A L	81.820 m2	109.639 m3	15.100 m2	11.858 m2

Usos.

La superficie de equipamiento se destina en la manzana XXV a parque público, y en la manzana XXVII a zona deportiva.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Acumulación de volumen.

El volumen computable a la zona deportiva se acumulará en las manzanas XXV y XXVI.

Porcentaje de cesiones.

Viario.....	18,50%
Equipo.....	<u>14,50%</u>
T O T A L.....	33,00 %

En Septiembre de 1.982 se redacta de oficio un Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación encomendados, respectivamente, a corregir determinadas deficiencias superficiales existentes en el Plan Parcial, ajustando las alineaciones, y a distribuir el suelo edificable, edificabilidad y costes según el sistema de actuación establecido, el de cooperación.

Ambos proyectos obtuvieron la aprobación inicial en 1.983, exponiéndose al público durante el período de alegaciones, sin que llegara a producirse la aprobación definitiva de ninguno de los dos hasta la fecha.

Más tarde, en 1.987, la Revisión del Plan General Municipal actualmente vigente pasa a denominar al Polígono 3/2 como Sector de Normativa Anterior NA/11, estableciendo para la Unidad de Actuación P, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Se mantendrán los aprovechamientos edificatorios asignados por los Proyectos de Reparcelación.
- Los edificios con licencia concedida con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial quedarán exentos de la indemnización sustitutoria del 10% del A.M. establecida en el artº. 125 de la Ley del Suelo.
- En la manzana de la Unidad de Actuación P colindante con el último tramo del Barranco de la Albufereta podrá redactarse un Estudio de Detalle para procurar la integración con las áreas



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

colindantes, habida cuenta de que se ha segregado de este sector (P.P. 3/2) la parte del Barranco incluida en el mismo, que constituía la parte Noroeste de la manzana en cuestión.

Si al efecto de estas determinaciones se unen otras pequeñas modificaciones introducidas por el Plan General (adaptación de linderos y regularización del ancho de calles respecto al Sector P.P. 1/5, desaparición del equipamiento deportivo), además de los cambios de propietarios y del desfase de costes de urbanización reales habidos desde la aprobación inicial de los Proyectos de 1.983, se estima que, para llevar a cabo el reparto equitativo de beneficios y cargas, ajustando la base de planeamiento a su realidad física, se precisan dos instrumentos de nueva factura:

- Por una parte, un Estudio de Detalle con triple objetivo:
 - a) Ajustar la delimitación, condiciones superficiales, de aprovechamiento y de afecciones previstas por el Plan General.
 - b) Ajustar las alineaciones a las condiciones de diseño propias del entorno, no sólo en la manzana próxima al Barranco sino en la totalidad de la Unidad.
 - c) Determinar la ubicación de volúmenes edificables, de acuerdo con las tipologías previstas en el entorno por el Plan General.

La finalidad del Estudio de Detalle es, en definitiva, aportar los datos de partida para el reparto posterior vía Reparcelación.

- Por otra parte, un Proyecto de Reparcelación, que distribuya equitativamente los aprovechamientos y cargas derivados del Planeamiento, en el marco establecido por el Estudio de Detalle, llevándose a cabo la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos asignados a este fin por el P.G.M.O.

Redactado ya el Estudio de Detalle, como proyecto independiente, resta tan sólo para completar el proceso realizar el Proyecto de Reparcelación, cuya redacción se lleva a cabo a continuación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2. UNIDAD REPARCELABLE.

A partir de las determinaciones del Plan General y de los datos de partida fijados por el Estudio de Detalle, la descripción y características de la Unidad Reparcelable se establecen como sigue:

2.1. DESCRIPCION.

La Unidad de Actuación P del Sector NA/11 posee forma sensiblemente rectangular, con una superficie total horizontal de 80.442 m², siendo sus límites:

- Norte: Actual camino paralelo a la carretera de la Colonia de la Albufereta, que separa la Unidad del P.P. 1/5 y de suelo urbano consolidado.
- Sur: Eje de la actual carretera de la Colonia de la Albufereta, calle I del Sector NA/11.
- Este: Línea de acera de la calle de separación con el P.P. 1/5.
- Oeste: Sector P.P. 1/4, en el límite de la zona de influencia del Barranco de la Albufereta.

Dicha delimitación queda grafiada en el plano 3.1.

2.2. CONDICIONES DE ORDENACION.

2.2.1. Condiciones superficiales.

Superficie edificable:

Manzana I.....	10.356 m ²
Manzana II.....	10.393 m ²
Manzana III.....	8.329 m ²
Manzana IV.....	1.041 m ²
Manzana V.....	9.752 m ²
Manzana VI.....	<u>14.184 m²</u>
T O T A L.....	54.055 m ² .



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Superficie de cesión:

Viario.....	18.555 m2
Espacio libre público.....	<u>8.122 m2</u>
T O T A L.....	26.677 m2.
TOTAL SUPERFICIE BRUTA.....	80.732 m2
Coficiente superficial de cesiones...	0,3304 m2/m2

Dicha ordenación superficial se grafía en el Plano 4.

2.2.2. Aprovechamientos.

La superficie edificable máxima, calculada a partir de la volumetría máxima asignada a la Unidad por el antiguo Plan Parcial y de la altura de piso estimada en el Planeamiento vigente en la fecha de aprobación definitiva del mismo (2,70 m), es de 40.607 m2 construidos (m2/techo).

La distribución de este aprovechamiento se grafía en el Plano 4, en función de la edificabilidad neta máxima en cada zona, condiciones de retranqueo y alturas máximas de la edificación, como consecuencia directa del Estudio de Detalle aludido anteriormente.

2.2.3. Condiciones de edificación.

La tipología de edificación prevista por el P.G.M.O.U. es la de Edificación Abierta, grado 4, si bien las condiciones concretas de altura y retranqueos fijadas por el Estudio de Detalle se grafían en el Plano 4.1. La parcela mínima edificable es de 1.000 m2.

2.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

La Unidad de Actuación posee un grado de consolidación alto. (De un total de 139 parcelas iniciales, se hallan edificadas 120, aunque 13 de ellas lo están con edificabilidad inferior al 30% de la máxima permitida



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

por el Plan Parcial). No obstante, la proporción de superficie libre de edificación es de 47.683 m², (59,06 % del suelo total de la Unidad), a la que, si se sustraen los 26.667 m² de suelo de cesiones, resulta un total de 21.016 m² edificables libres de edificación, proporción que, a priori, parece permitir la redistribución de suelo entre los propietarios.

Dentro de estas parcelas ya consolidadas existen, como se ha dicho, 107 que, por ser edificaciones anteriores a la aprobación del antiguo Plan Parcial, agotaron la edificabilidad máxima asignada por planeamientos anteriores a las respectivas parcelas. Entre ellas se plantean tipologías de edificación muy diferentes. Así, las parcelas 1 a 101 soportan edificación de viviendas unifamiliares adosadas, de 2 plantas de altura (sólo existen tres plantas en la zona perimetral de la manzana), con un espacio privado interior común a todas ellas (parcela 102).

Las parcelas 109 y 113 corresponden a bloques exentos de viviendas de 5 alturas, y las parcelas 104 y 105, a viviendas en una planta, y en la parcela 103 se ubican una vivienda unifamiliar, un bar-restaurante y un cine de verano.

Las restantes parcelas consolidadas, cuya edificación no agota la edificabilidad máxima neta asignada, corresponden a viviendas unifamiliares, bien pareadas (parcelas 126, 127 y 128), bien independientes, incluso agrupando varias viviendas unifamiliares en una única parcela (120).

Esta diversidad de edificación existente deberá tener su reflejo en la adjudicación de aprovechamientos y suelo edificable.

2.4. CONDICIONES DE URBANIZACION.

La Unidad está parcialmente urbanizada, pues cuenta con asfaltado en la Carretera de la Colonia y actual C/ Flora de España, si bien ambas, según las previsiones del Plan General, deberán tener mayor anchura que la existente.

Por otra parte, existen parcialmente las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable y telefonía, así como distribución de energía eléctrica, aunque a través de tendidos aéreos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Existe Proyecto de Urbanización para la Unidad, aprobado definitivamente el 1 de Diciembre de 1.980, aprobándose inicialmente la Modificación y Refundición de dicho Proyecto en 1.985. No obstante, al desfasarse por el paso del tiempo los costes en él fijados, no considerarse en el mismo parte de las obras ya existentes y no estar aprobada definitivamente la Modificación señalada, se estima preferible realizar una estimación de costes de obras a ejecutar en los términos que se discuten en apartados posteriores.

Por otra parte, las obras de urbanización ya ejecutadas han sido sufragadas por los propietarios de parcelas edificadas, siendo éste un factor de valoración añadida a tener en cuenta más adelante, en la evaluación de derechos de adjudicación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3. DERECHOS INICIALES.

3.1. CRITERIOS PARA LA DETERMINACION.

Conforme a lo establecido en el R.G.U. a estos efectos y a las circunstancias específicas de la Unidad, relatadas en apartados anteriores, se estima como criterio inicial la proporción de suelo bruto de cada propietario incluido en la Unidad de Actuación, traducida a porcentaje de participación inicial en la misma. No obstante, se considera necesario afectar estas superficies por las siguientes correcciones.

3.1.1. Grado de Urbanización.

El valor del suelo de la superficie aportada, en el caso de propietarios de parcelas edificadas, debe incrementarse en función del valor de las obras de urbanización que debieron ejecutarse con anterioridad para que, en su momento, la parcela adquiriese la condición de solar, posibilitándose la licencia de obras.

Dado que el coeficiente de mayoración por este factor se establece en 1,15 (artículos 88.2 y 147 y siguientes del R.G.U.), se establece como baremo de proporcionalidad para fijar el coeficiente aplicable a cada parcela los porcentajes establecidos para las diferentes obras de urbanización en la O.M. de 3 de Julio de 1.986 sobre Normas Técnicas para determinar el Valor Catastral de los bienes de Naturaleza Urbana, aplicados en la medida que corresponda sobre el coeficiente.

La estimación de coeficientes de parcela se lleva a cabo en el Anexo II.

3.1.2. Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio.

Tal y como se predetermina en el Plan Parcial, las parcelas edificadas con licencia anterior a la aprobación del Plan Parcial 3/2 están exentas de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

esta cesión. Quiere ello decir que, para los terrenos libres, los derechos de adjudicación iniciales se reducirán al 90% de su aportación en terreno bruto a la Unidad.

3.1.3. Superficie registral de las parcelas iniciales.

Dada la escasa coincidencia en la práctica de la superficie real con la reflejada en los datos registrales de las parcelas, la escasa diferencia numérica entre ambas y que, en los casos de parcelas edificadas, el dato sobre el que se concedió la licencia debió de ser este último (al menos, dicho dato debe figurar en la declaración registral de obra nueva), se ha optado por adoptar las superficies registrales como base para la definición de derechos (salvo en los casos en que la parcela excede de los límites de la Unidad), traduciendo el resultado en porcentajes sobre la superficie de la Unidad medida sobre cartografía 1/500.

3.2. DETERMINACION DE DERECHOS INICIALES.

Con los criterios expuestos, se lleva a cabo la determinación de los derechos iniciales, reflejándose en el Anexo II.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4. ADJUDICACION.

4.1. CRITERIOS DE ADJUDICACION Y CIRCUNSTANCIAS PARTICULARES.

Como criterio global, se adopta el de proporcionalidad con los derechos iniciales ponderados, relacionados éstos en función de la superficie bruta inicial, consolidación y obras de urbanización ejecutadas.

Sin embargo, a partir de los criterios complementarios dados en los artículos 87 y siguientes del R.G.U., deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

4.1.1. Parcelas 1 a 102.

Al ser 1.000 m² la parcela mínima edificable, se ha optado por establecer un total de seis parcelas, que deberán adjudicarse a los propietarios de las viviendas situadas sobre ellas, en régimen de proindiviso, en proporción a las superficies registrales de las parcelas primitivas.

4.1.2. Parcelas 103, 104, 105 y 106.

Al no alcanzar con sus derechos de adjudicación las parcelas 104, 105 y 106 el aprovechamiento correspondiente a la parcela mínima en esta manzana, debe optarse por la adjudicación de una parcela en proindiviso.

Por otra parte, dicha parcela no tendría cabida física si no es invadiendola actual parcela 103. Se da el caso de que en ella existe una edificación cuya pérdida provocaría indemnizaciones a satisfacer a su propietario, por lo que se estima adecuado traducir los derechos de ese último, por una parte, en una parcela independiente, y el resto, en la parcela en proindiviso, conjuntamente con los propie-



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

tarios 104, 105 y 106. Con ello se da pie para la conservación del inmueble por el propietario de la parcela inicial 103.

4.1.3. Parcelas 109, 113 y 120.

La adjudicación deberá respetar los linderos de las parcelas actuales en la medida en que las alineaciones dadas por el Planeamiento superior lo permitan.

En la parcela 120 debe mantenerse la situación de proindivisión existente.

4.1.4. Parcelas 117, 118, 119.

Las tres parcelas poseen una superficie inicial inferior a la mínima exigida por la normativa de Edificación Abierta para parcelas procedentes de nuevas parcelaciones, debiéndose, sin embargo, adjudicar las edificaciones a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de las posibles variaciones en los linderos. No obstante, al no ser posible el incremento de superficie para ninguna de ellas, ya que la parcela 120, que forma testero con las tres, se halla edificada antes de la aprobación del Plan Parcial, y lo está conforme al planeamiento vigente, deben considerarse como parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, permitiendo esta circunstancia la adjudicación a sus primitivos propietarios sin variación alguna sobre sus estados y superficies actuales.

4.1.5. Parcelas 126, 127 y 128.

Debe tratar de respetarse los linderos actuales en la medida en que el planeamiento lo permita, conservándose la situación de proindivisión existente en las tres.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.1.6. Parcela 138.-

Corresponde a suelo que ya posee titularidad pública, por lo que, obviamente, no genera derechos de adjudicación, manteniéndose excluida de las operaciones de reparto y compensación.

4.1.7. Parcela 139.-

Corresponde a suelo situado en calles de propiedad privada. Los derechos de la propiedad son excesivamente reducidos para la adjudicación de suelo, por lo que parece aconsejable la indemnización sustitutoria.

4.1.8. Parcela 114.

En la certificación registral correspondiente, se señala expresamente la condición de "no edificable" que se produce en esta parcela desde su creación, por segregación de la finca matriz.

Sin embargo, se estima que la entrada en vigor de las condiciones de ordenación y normativa del Plan General de Ordenación Urbana atribuye derechos "brutos" de edificabilidad a la totalidad del suelo de la Unidad, por lo que se entiende que esta parcela genera derechos de adjudicación.

4.2. VALORACION DE LAS ADJUDICACIONES.

En tanto en cuanto la estimación de derechos iniciales se ha realizado como porcentaje sobre el total de unidades de aprovechamiento (m² construidos) de la Unidad de Actuación, no tiene objeto establecer la valoración del suelo de las parcelas adjudicadas sino, más bien, la del metro cuadrado construido adjudicado (unidad de adjudicación).

Dicho valor debe establecerse a partir de la estimación del valor medio de suelo, por aplicación de la edificabilidad global de la unidad, llevándose a cabo en el Anexo IV.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.3. ADJUDICACIONES

Conforme a los criterios establecidos en los apartados anteriores, se lleva a cabo la adjudicación de parcelas edificables y aprovechamientos, en la forma que se resume en el Anexo V.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

5.1. CONCEPTOS INTEGRANTES.

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, los conceptos integrantes de la Cuenta de Liquidación se resumen en:

- Diferencias de adjudicación: las particulares (exceso o defecto) de cada parcela inicial, deducidas del Cuadro de Adjudicaciones.
- Indemnización sustitutoria del 10% del Aprovechamiento Medio: con el estado de consolidación de la Unidad, no es viable la adjudicación al Ayuntamiento del 10% de la edificabilidad (y suelo) de la Unidad. Se opta, por tanto, por la sustitución de dicha adjudicación por indemnización en metálico.
- Indemnizaciones por elementos a destruir, o que no permanecen en propiedad de sus titulares iniciales.
- Costos de Urbanización.

5.2. DIFERENCIAS DE ADJUDICACION.

Se obtienen para cada propietario inicial, por aplicación del valor de la unidad de adjudicación (m².t.), calculado en el Anexo IV a las diferencias reflejadas en el Cuadro de Adjudicaciones del Anexo V.

5.3. INDEMNIZACION SUSTITUTORIA DEL 10% A.M.

Al eximir el Plan General vigente de esta cesión a las parcelas iniciales edificadas con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, la cuantía de la indemnización se calculará por aplicación del valor de la unidad de adjudicación (m².t.) calculado en el Anexo IV sobre el 10% de los derechos iniciales de los propietarios de terreno libre estimados en el Anexo II.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

5.4. INDEMNIZACIONES POR OTROS CONCEPTOS.

5.4.1.- Elementos a destruir.

Se consideran como tales los siguientes:

Parcela inicial	Elemento		Valoración estimada
103.	Edificación	73 m2.	1.537.530
	Pavimentos	41 m2.	85.280
	Vallado	26 m.l.	312.000
104-105-106	Edificación	10 m2.	132.000
	Cobertizo	40 m2.	208.000
	Vallado	33 m.l.	396.000
	Pavimentos	115 m2.	239.200
106 bis	Cobertizo	40 m2.	675.080
	Vallado	12 m.l.	144.000
109	Seto plantas	71 m.l.	106.500
87	Vallado	9 m.l.	18.900
94	Vallado	9 m.l.	43.200
95	Vallado	18 m.l.	172.800
96	Vallado	12 m.l.	86.400
97	Vallado	12 m.l.	136.800
98	Vallado	12 m.l.	115.200
99	Vallado	12 m.l.	136.800
100	Vallado	12 m.l.	108.000
101	Vallado	17 m.l.	163.200
113	Seto plantas	10 m.l.	20.000
116	Edificación	140 m2.	2.730.000
117	Vallado	31 m.l.	223.200
119	Vallado	4 m.l.	15.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Parcela inicial	Elemento		Valoración estimada
123	Vallado	29 m.l.	246.500
125	Vallado	35 m.l.	332.500
126	Vallado	34 m.l.	193.800
129	S e t o	81 m.l.	155.500
134	Vallado	43 m.l.	180.000
136	Vallado	36 m.l.	262.800

TOTAL INDEMNIZACIONES 10.062.690

5.4.2.- Indemnizaciones por cese de actividades.

Se consideran como tales las realizadas sobre suelos aptos a cesión obligatoria, susceptibles de generar beneficios para sus propietarios, y realizadas hasta la fecha con los oportunos permisos o licencias administrativas, que ahora deben desaparecer.

Son las siguientes:

Parcela inicial 106.

Actividad = puesto de venta de fruta eventual (meses de verano).
Superficie ocupada = 25 m2.

Criterio de valoración de la indemnización =

= Capitalización al interés legal de las tasas administrativas a satisfacer por ocupación temporal de vía pública. (Ordenanza Fiscal Municipal de 22 Septiembre 1.989).

$$T = 370 \text{ Pts/m2/mes} \times 3 \text{ meses} \times 25 \text{ m2.} = 27.750$$

$$\text{Indemnización} = 27.750 \times 1/0,09 = \underline{308.333 \text{ Pts}}$$

que deberán percibirse por su propietario.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Parcelas iniciales 106 bis y 103.

Actividad = zona de mesas de restaurante-bar.

Superficie ocupada = 52 m².

Criterio de valoración de la indemnización =
capitalización del valor en renta del suelo
a ceder.

Valor de suelo = 52 m² x 6.760Pts/m² t.x 0,7512m² t/m² = 264.062 Pts

Renta anual bruta estimada (22%) = 58.094

Costes conservación (30%) = 17.428

Indemnización = (58.094 - 17.428) x 1/0,09 = 451.842 Pts

que, en función del reparto de suelo entre ambas parcelas, deberán ser percibidas en un 62% (280.142 Pts) por el propietario de la finca 103, y en el 38% restante (171.700 Pts) por el propietario de la parcela 106 bis.

5.4.3.- Suma Total de Indemnizaciones:

- Indemnizaciones por elementos a destruir	10.062.690 Pts
- Indemnizaciones por cese de actividades	<u>760.175 Pts</u>
TOTAL INDEMNIZACIONES	10.822.865 Pts

La cantidad total deberá repartirse entre los propietarios de parcelas adjudicadas, proporcionalmente a las edificabilidades de las mismas.

5.5. COSTOS DE URBANIZACION.

La estimación de costos de urbanización se realiza en el Anexo IV.

La cantidad resultante deberá repartirse entre los propietarios de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

parcelas adjudicadas, con arreglo a las edificabilidades de las mismas.

Alicante, Agosto de 1.990

EL ARQTº--JEFE DEL S.T. DE GESTION

Fdo.: Miguel Angel Campos Pérez.