

R0071



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ESTUDIO DE DETALLE

Y

PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE ACTUACION "C" DEL

PLAN PARCIAL 3/2 DE LA PLAYA DE SAN JUAN



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

INDICE

- 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 Relación de propietarios, superficies y afecciones
  - 4.2 Adjudicación
    - 4.2.1 Derechos iniciales
    - 4.2.2 Criterios de adjudicación
    - 4.2.3 Propuesta de adjudicación
    - 4.2.4 Cuadro general de la reparcelación
    - 4.2.5 Parcelas resultantes
  - 4.3 Valoraciones
    - 4.3.1 Valoración de suelo
    - 4.3.2 Valoración de elementos a destruir
    - 4.3.3 Costos de urbanización
  - 4.4 Cuenta de Liquidación Provisional

PLANOS

- 0.- Situación.
- 1.- Delimitación y parcelario.
- 2.- Ordenación y alineaciones según P. Parcial.
- 3.- Ordenación y alineaciones propuestas.
- 4.- Adjudicación.
- 5.- Superpuesto.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

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 base a ello, y por iniciativa municipal, se redacta el presente Proyecto de Reparcelación.

No obstante, al padecer el Plan Parcial de ligeros defectos de base en la definición, delimitación, alineaciones y superficies parciales de las 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 han de servir de partida para la mecánica reparcelatoria. Más 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 "C" con la finalidad 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 derivados del Planeamiento.

Excmo. Ayuntamiento Pleno  
4 NOV. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
Secretario.



*[Firma manuscrita]*

Excmo. Ayuntamiento Pleno  
- 5 JUL. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
Secretario.



*[Firma manuscrita]*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.- UNIDAD DE ACTUACION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.1 Descripción.

La Unidad de Actuación "C" posee forma sensiblemente rectangular, abarcando una superficie de 27.559 m<sup>2</sup>.

Los límites de dicha unidad, referidos a la nomenclatura utilizada en el P.G.O.U. y Plan Parcial son los siguientes:

- Al Norte: Calle 17 (Plan Parcial)
- Al Sur: Calle 18 (Plan Parcial)
- Al Este: Avda. de la Costa Blanca (P.G.O.U.)
- Al Oeste: Calle 16 (Plan Parcial)

2.2 Características particulares.

La unidad posee un grado de consolidación relativamente alto en superficie. No obstante, el volumen asignado a ella dista de estar consumido en proporción análoga. La totalidad de las edificaciones existentes corresponden a viviendas unifamiliares, de dos alturas.

Es un hecho a señalar la situación de las parcelas existentes ya edificadas, números 3,6,9,10 y 15. A estas parcelas se accede a través de las parcelas nº 5 (proindiviso entre los propietarios de la 3 y la 6) y nº 18 (camino de la Foya Honda, de titularidad pública). Ambas parcelas, 5 y 18, se determinan en el Plan Parcial como suelo edificable, quedando las antedichas parcelas 9,10 y 15 sin fachada a vía pública, y las 3 y 6 con acceso muy dificultoso por razones de topografía.

2.3 Condiciones de ordenación.

El Plan Parcial 3/2 asigna a esta unidad las siguientes superficies, afecciones y condiciones de uso:

Superficie bruta.....27.680 m<sup>2</sup>  
Volumen máximo.....23.251 m<sup>3</sup>

Cesiones

Viales.....3.280 m<sup>2</sup>  
Equipo.....3.723 m<sup>2</sup>  
Total cesiones.....7.003 m<sup>2</sup>

Usos

El uso de los terrenos es residencial, destinándose

..//..



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

a vivienda unifamiliar.

La superficie del equipamiento se destina a zona verde pública.

Condiciones de edificación

Según se detalla en las correspondientes ordenanzas, la parcela mínima es de 1.200 m2.

La edificabilidad máxima de parcela neta será de 1'25 m3/m2.

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

Excmo. Ayuntamiento Pleno

4 NOV. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
el Secretario.

*definitivamente*



*[Firma manuscrita]*

Excmo. Ayuntamiento Pleno

- 5 JUL. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
Secretario.



*[Firma manuscrita]*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

3.- ESTUDIO DE DETALLE





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3.1 Justificación

Al efectuar el replanteo sobre el terreno de los viales y superficies de afección de la Unidad de Actuación, se pone de manifiesto lo siguiente:

- a.- pequeñas diferencias, aludidas en el epígrafe 1, entre delimitación, alineaciones y superficies existentes y las que figuran en el Plan Parcial. Estas diferencias son atribuibles, básicamente; a la escala y metodología de redacción del Plan Parcial, y al trazado real de la avda. de la Costa Blanca.
- b.- Tal como se señaló en el epígrafe 2.2, las parcelas iniciales 9,10 y 15 quedan sin acceso desde vía pública, y las 3 y 6, con problemas en la materialización del acceso. Todas ellas están ya edificadas.

Dado que el mantenimiento de las alineaciones señaladas en el Plan Parcial imposibilita la coincidencia de superficies entre él mismo y la realidad, y comprometería seriamente la viabilidad económica de la Reparcelación, se estima oportuna la redacción del presente Estudio de Detalle, con las finalidades siguientes:

- Establecimiento de los límites de la Unidad de Actuación, así como superficies y afecciones.
- Ajuste de superficies y alineaciones de la zona destinada a parque público.

3.2 Solución adoptada

A) Límites, superficies y afecciones.

Se ha llegado a la solución reflejada en el plano nº 3, la distribución de superficies, medidas sobre plano 1/500, se ha realizado con el criterio de conservar estrictamente la superficie total destinada a parque público por el Plan Parcial. Los datos resultantes, comparados son:

	<u>P. Parcial</u>	<u>Medición E. Detalle</u>
Superficie edificable.....	20.677	20.745
Superficie viario.....	3.280	3.091
Superficie zona verde.....	3.723	3.723
	<hr/>	<hr/>
Total Sup. bruta.....	<u>27.680</u>	<u>27.559</u>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

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.

B) Alineaciones y superficie de zona verde.

Tal como se ha dicho, el mantener la alineación interior de la zona verde como se prescribe en el Plan Parcial significa un aumento de superficie de la misma, al tiempo que dificulta el acceso a las parcelas interiores ya edificadas, puesto que invade una elevación desmesurada de la Cuenta de Liquidación, respetar la alineación exterior de dicho camino, adjudicando la superficie del mismo a los propietarios que hacen uso de él. Por tanto, y con el criterio de respetar la superficie de zona verde establecida en el Plan Parcial, se llega a la solución que se refleja en el Plano 3.

3.3 Resumen

Así pues, se estiman ampliadas las condiciones contenidas en los artículos 65 y 66 del Reglamento 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, ni 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 Pleno

4 NOV. 1985

Los datos definitivos de superficies son los siguientes:

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
El Secretario,

*definitivamente*

Superficie neta edificable.....20.745 m2

Superficie zona verde..... 3.723 m2

Superficie de viales..... 3.091 m2

Total Sup. bruta.....27.559 m2

=====

-5 JUL. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
El Secretario,



*Alcázar*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

4.- PROYECTO DE REPARCELACION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.1 Unidad reparcelable.

4.1.1 Descripción.

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

4.1.2 Datos de la Unidad.

Son los obtenidos en la redacción del Estudio de Detalle, y se desglosan en lo siguiente:

Superficie edificable	total.....	20.745 m2
Superficie zona verde.....		3.723 m2
Superficie viales.....		3.091 m2

TOTAL SUPERFICIE BRUTA.....	27.559 m2
VOLUMEN MAXIMO TOTAL.....	23.251 m3
APROVECHAMIENTO MEDIO BRUTO DE LA UNIDAD.....	0'8437 m3/m2
EDIFICABILIDAD NETA.....	1'1208 m3/m2

Excmo. Ayuntamiento Pleno

4 NOV. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy definitivamente  
El Secretario.

Excmo. Ayuntamiento Pleno

- 5 JUL. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
El Secretario.



*Chlars*



*Chlars*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.1.3 Relación de propietarios, superficies y afecciones.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Nº de Parcela	Propietario	Domicilio	Superficie Bruta m2.	m2. Ocupación Viario	m2. Ocupación Zona Verde	Superficie Neta m2.
1	EDIMESA, S.A.	C/ Jorge Juan, nº6-1ºC ALICANTE	428	225	-	203
2	Dolores Vera Brocal	Jerusalén nº 2-1ªA	1.887	220	-	1.667
3	Carmen Lirón Ramos	tlf. 161240 Avda. Costa Blanca 182	1.959	240	-	1.719
4	EDIMESA, S.A.	C/ Jorge Juan, nº6-1ºC ALICANTE	250	210	-	40
5	Carmen Lirón Ramos Rafael Climen Diaz	Avda. Costa Blanca 182 Av. Costa Blanca 184/1	300	35	-	265
6	Miguel Fuster Lozano Honor To. 229107	Av. Costa Blanca, 183 6 Av. Salamanca, nº 7	1.226	30	-	1.196
7	José Gosálbez Lidón	Alfonso XII, 2 (Muchamiel)	2.955	630	243	2.082
8	GRADA DOROTHEA LUCIA HERMINE	Sra. SAVER de LOVEN c/ Burgos nº 86 Coveta Fuma (Campello)	3.142	98	-	3.044
9	Rafael Climen Diaz	Av. Costa Blanca 184/1	1.695	-	-	1.695
10	Juan Fabá Segarra	Chalet "La Colina" Torre Estudios 13 Av. Costa Blanca	1.468	-	-	1.468
11	J. Luis Curt 50% Felix Horcajo 50%	Poeta Vila y Blanco, 2	2.908	603	2.305	-
12	Manuel Alberola Ber nabeu	tlf. 216415 Angel Lozano nº 15	1.137	-	-	1.137



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Nº de Parcela	Propietario	Domicilio	Superficie Bruta m2.	Ocupación Vial	Ocupación Zona Verde	Superficie Neta m2.
13	Manuel Alberola Bernabèu	Angel Lozano nº 15 tlf. 216415	1.068	-	-	1.068
14	José Bertomeu Martí y otros.	Angel Lozano nº 13 tlf. 205788	2.187	-	9	2.187
15	Manuel Fernandez Navarro	Av. Costa Blanca 185	1.505	-	-	1.505
16	Fernando Toledano Garcia <i>(Expediente)</i>	c/ San Mateo, nº 24 Tlf. 201869	1.123	-	1.022	101
17	Emilio Alberola Alemañ	Doctor Gadea nº 24 tlf. 219177	1.137	-	-	1.137
18	Via pública (Camino de Foya Honda)	-	409	25	144	240
19	Via pública	-	775	775	-	-
TOTALES			27.559	3.091	3.723	20.745



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 unitario inicial, que en términos de volumen es:

$$V_A = \frac{23251}{27559} \times 0'90 = 0'7593 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

lo cual, traducido a términos de superficie de suelo neto,

$$C_A = \frac{20745}{27559} \times 0'90 = 0'6775 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

lo que nos da un coeficiente inicial de cesiones de suelo de:

$$C_C = 1 - 0'6775 = 0'3225 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

4.2.2 Criterios de adjudicación

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

Por otra parte, y debido a la conveniencia de mantener constante la edificabilidad neta de las parcelas resultantes, el reparto del aprovechamiento se convierte en realidad en la distribución del suelo edificable de la Unidad, con arreglo al citado criterio de proporcionalidad.

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





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1.- Las parcelas 18 y 19, consideradas como viario público, se subrogan por el nuevo viario proyectado. Quiere esto decir que, al no generar derechos de adjudicación, los coeficientes unitarios iniciales de adjudicación  $V_A$  y  $C_A$  deben recalcularse, deduciendo de la superficie bruta total la correspondiente a dichas parcelas 18 y 19.

$$V'_A = \frac{23251 \times 0'90}{27559 - (409+775)} = 0'7934 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

$$C'_A = \frac{20745 \times 0'90}{27559 - (409+775)} = 0'7079 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

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

$$C'_C = 1 - 0'7079 = 0'2921 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ bruto}$$

2.- Se respetan la situación y edificaciones de las parcelas ya edificadas, números 3,6,9,10,15,12 y 17, aun cuando se lleva a cabo el establecimiento de nuevos linderos, por integrarse algunas de ellas en proindivisos.

3.- Las parcelas iniciales 1,4,16 alcanzan, en sus derechos de adjudicación, el 25,25%, el 14,75% y el 66,25% respectivamente sobre el aprovechamiento correspondiente a la parcela mínima. Conforme a lo dispuesto en el artículo 94.3 del Reglamento de Gestión, procede sustituir la adjudicación de suelo por indemnización en metálico al propietario 4, debiendo adjudicarse una parcela en proindiviso a los propietarios 1 y 16.

No obstante, y teniendo en cuenta que:

...//...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

- a) la suma de dos derechos de adjudicación de ambos no alcanza el aprovechamiento de la parcela mínima (1.143,22 m3),
- b) existiría una gran desproporción entre los posibles coeficientes de participación de los propietarios en el proindiviso, que podría influir de forma negativa en la materialización del aprovechamiento,
- c) en el artículo 94.4 del Reglamento de Gestión se aconseja la adjudicación de parcelas independientes, como solución preferible a la creación de proindivisos,

parece lógico optar por esta última solución, indemnizando económicamente al propietario nº1, y adjudicando una parcela mínima al propietario nº 16.

4.- La adjudicación al Ayuntamiento del 10% del Aprovechamiento Medio debe verse sustituida por indemnización en metálico, puesto que, de efectuarse en terreno, los propietarios de suelo libre verían mermados sus derechos de adjudicación en más del 15%.

4.2.3. Propuesta de adjudicación

Queda reflejada en el plano nº 4, así como en el Cuadro General de la reparcelación y Cuadro de Parcelas resultantes, con los siguientes significados para cada parcela y propietario iniciales:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

- 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) =  $A \times C'_A$
- Columna D: Porcentaje de participación sobre el total de la superficie neta y aprovechamiento - de la Unidad. (Derechos de adjudicación - en porcentaje)
- Columna E: Porcentaje de participación de los propietarios en la titularidad de las parcelas adjudicadas en proindiviso (100% en caso de propietario único)
- Columnas F y G: Aprovechamiento y superficie adjudicados.
- 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

Excmo. Ayuntamiento Pleno

4 NOV. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy *definitivamente*  
El Secretario,



*[Firma]*

Excmo. Ayuntamiento Pleno

5 JUL. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
El Secretario,



*[Firma]*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.2.4 Cuadro general de la Reparcelación

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	% 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	428	339'57	302'98	1'46		INDEMNIZACION	METALICO			- 339'57	- 302'98				
2	1887	1497'14	1335'78	6'44	(A)	100'00	1496'61	1335'31	6'44	- 0'53	- 0'47				
3	1959	1554'27	1386'75	6'68	(B)	53'34	2199'44	1962'38	9'46	+ 526'16	+ 469'45				
9	1695	1344'81	1199'87	5'78	(B)	46'66	1923'98	1716'62	8'28	+ 460'16	+ 410'56				
5	300	238'02	212'37	1'02	(B)		(*)								
4	250	198'35	176'97	0'85		INDEMNIZACION	METALICO			- 198'35	- 176'97				
6	1226	972'71	867'87	4'18	(C)	100'00	1385'31	1236'00	5'96	+ 412'60	+ 368'13				
7	2955	2344'49	2091'80	10'08	(D)	100'00	2333'51	2082'00	10'04	- 10'98	- 9'80				
8	3142	2492'86	2224'18	10'72	(F)	100'00	2347'35	2094'35	10'10	- 145'51	- 129'83				
10	1468	1164'71	1039'18	5'01	G	49'38	1836'90	1638'92	7'90	+ 672'19	+ 599'74				
15	1505	1194'07	1065'37	5'14	G	50'62	1883'03	1680'08	8'10	+ 688'96	+ 614'71				
11	2908	2307'20	2058'53	9'92	H	100'00	2174'74	1940'34	9'35	- 132'46	- 118'19				
12	1137	902'10	804'86	3'88	I	100'00	1344'96	1200'00	5'78	- 404'49	- 360'88				
13	1068	847'35	756'02	3'65	I		(**)								
17	1137	902'70	804'86	3'88	L	100'00	1344'96	1200'00	5'78	+ 442'86	+ 395'14				

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	% 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>				
14	2187	1735'16	1548'15	7'46	J	100'00	1635'25	1459'00	7'03	- 99'91	- 89'15				
16	1123	890'99	794'96	3'83	K	100'00	1344'96	1200'00	5'78	+ 453'97	+ 405'04				
18	409	DERECHO	NULO			ADJUDICACION		NULA							
19	775	DERECHO	NULO			ADJUDICACION		NULA							
AYUNTAMIENTO		2325'10	2074'50	10'00		INDEMNIZACION		METALICO		- 2325'10	- 2074'50				
SUMAS	27.559	23.251'00	20.745'00	100'00			23.251'00	20.745'00	100'00	+ 0'00	+ 0'00				
				NOTAS:											
		(*) La adjudicación correspondiente a la parcela inicial 5 (proindiviso al 50% entre los propietarios 3 y 9), se ha acumulado en las adjudicaciones que figuran para cada uno de dichos propietarios.													
		(**) La adjudicación correspondiente a la parcela inicial 13 (mismo propietario que la 12), figure acumulada en la adjudicación que se señala para esta última.													

## PARCELAS RESULTANTES

Parcela	Volumen (F) m <sup>3</sup>	Superficie (G) m <sup>2</sup>	% S/Actuación (H)	Propietario	% Titularidad (E)
A	1496'61	1335'31	6'44	2	100'00
B	4123'42	3679'00	17'74	3 - 5	53'34
				9 - 5	46'66
C	1385'31	1236'00	5'96	6	100'00
D	2333'51	2082'00	10'04	7	100'00
F	2347'35	2094'35	10'10	8	100'00
G	3719'93	3319'00	16'00	10	49'38
				15	50'62
H	2174'74	1940'34	9'35	11	100'00
I	1344'96	1200'00	5'78	12 - 13	100'00
J	1635'25	1459'00	7'03	14	100'00
K	1344'96	1200'00	5'78	16	100'00
L	1344'96	1200'00	5'78	17	100'00
<b>TOTALES</b>	<b>23.251'00</b>	<b>20.745'00</b>	<b>100'00</b>	-	-



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 en los términos siguientes:

A) Datos de partida:

- Superficie bruta de la Unidad=	27.559 m2
- Superficie edificable total=	20.745 m2
- Aprovechamiento máximo=	23.251 m3 ≈ 8.455 m2 construidos
- Valor estimado medio en venta=	55.000 ptas/m2 construidos.
- Coste ejecución material=	32.000 ptas/m2 construidos.
- Coste urbanización=	14.988.622 ptas.
repercusión =	723 ptas/m2 neto.

B) Rendimiento óptimo:

$$8.455 \text{ m}^2 \times 55.000 \text{ ptas.} = 465.025.000 \text{ ptas.}$$

C) Inversión a realizar:

- Ejecución material=	8.455 m2 x 32.000 ptas/m2 =	270.560.000
- Urbanización=		14.988.622
- Beneficios, honorarios y gastos generales 29% s/ ejecución material		<u>78.462.400</u>
TOTAL INVERSION.....		364.011.022

D) Valor residual de suelo neto urbanizado=

$$V_{su} = \frac{465.025.000 - 364.011.022}{27.559} = 3.665 \text{ ptas/m}^2$$

E) Valor de suelo neto sin urbanizar=

$$V_{sn} = 3.665 - 723 = 2.942 \text{ ptas/m}^2.$$





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.3.2. Valoración de elementos a destruir.

Se toma en consideración como tal el vallado existente en la parcela inicial 6 en una longitud de 22 m. Estimando un valor real de reposición de 3.000 ptas./m<sup>2</sup> lineal de valla, resulta una valoración total de:

$$V_d = 3.000 \text{ ptas/m} \times 22 \text{ m} = 66.000 \text{ ptas.}$$

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 y completado con la estimación de costos correspondientes a la electrificación y derribo de valla de la parcela inicial 4, se considera como sigue:

Pavimentado.....	9.528.900 ptas.
Saneamiento.....	1.003.529 ptas.
Abastec. y distrib. agua ...	2.107.274 ptas.
Alumbrado y electrificación.	1.288.882 ptas.
Jardinería.....	<u>1.060.037 ptas.</u>

TOTAL.....14.988.622 ptas.

Repercusión por m<sup>2</sup> edificable = 723 ptas/m<sup>2</sup>.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.4 Cuenta de liquidacion provisional.

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

A) Compensaciones por diferencia de adjudicación: se obtienen por aplicación de valor de suelo neto no urbanizado Vsn calculado en 4.3.1 sobre las diferencias de adjudicación en superficie.

B) Indemnización por pérdida de elementos que no pueden mantenerse: deberán cobrarse por los propietarios, conforme a lo que se establece en 4.3.2.

C) Costos de urbanización: los especificados en 4.3.3

Las cantidades resultantes de B) y C) deberán repartirse entre los propietarios de las parcelas adjudicadas, conforme al porcentaje que representen sobre la totalidad de la Unidad de Actuación, porcentaje que 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:

- cantidad a percibir.
- + cantidad a satisfacer.

Alicante, junio de 1.985.

Excmo. Ayuntamiento Pleno

EL ARQUITECTO JEFE DEL S.T. DE GESTION,

1. NOV. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
Secretario

*definitivamente*



Excmo. Ayuntamiento Pleno  
- 5 JUL. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy  
Secretario



CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

Parcela Inicial	Propietario	% actuac.	Parcela adjudicada	Diferencias de adjudicación	Indemnizaciones	Urbanización	Saldo Total
1 - 4	EDIMESA, S.A.	-	-	-1412012			- 1.412.012
2	D. Vera Brocal	6'44	A	- 1.383	4.250	965.267	+ 968.134
3 - 5	C. Lidón Ramos	9'46	B	+ 1381122	6.244	1.417.924	+ 2.805.290
9 - 5	R. Climent Diaz	8'28	B	+ 1207867	5.465	1.241.058	+ 2.454.390
6	Miguel Fuster Lozano	5'96	C	+ 1083038	3.934	893.322	+ 1.914.294
7	J. Gosalbez Lidón	10'04	D	- 28.832	6.626	1.504.858	+ 1.482.652
8	G. D. Lucia Hermine	10'10	F	-381.960	6.666	1.513.852	+ 1.138.558
10	J. Fabá Segarra	7'90	G	+1764435	5.214	1.184.101	+ 2.953.750
15	M. Fernandez Navarro	8'10	G	+1808477	5.345	1.214.078	+ 3.027.900
11	J.L. Curt - F. Horcajo	9'35	H	- 347.715	6.171	1.401.436	+ 1.059.892
12-13	M. Alberola Bernabeu	5'78	I	-1061709	3.815	866.342	- 191.552
14	J. Bertomeu y otros	7'03	J	- 262.279	4.640	1.053.700	+ 796.061
16	F. Toledano García	5'78	K	+ 1191628	3.815	866.342	+ 2.061.785
17	E. Alberola Alemañ	5'78	L	+ 1162502	3.815	866.342	+ 2.032.659
-	Ayuntamiento	-	-	- 6103179			- 6.103.179
<b>TOTALES</b>		<b>100'00</b>		<b>9.599.069</b>	<b>66.000</b>	<b>14.988.622</b>	<b>14.988.622</b>