



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL SECTOR APD/6
(CORNISA DE SAN AGUSTIN DE ALICANTE)

I: MEMORIA

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO "CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Alicante, Octubre 2014

INDICE**I.MEMORIA**

0. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
1. TRAMITACIÓN
2. UNIDAD REPARCELABLE.
 - 2.1. Descripción.
 - 2.2. Condiciones de Ordenación y Normativa Urbanística.
 - 2.3. Estructura de la propiedad.
 - 2.4. Usos, edificaciones e infraestructura existente.
 - 2.4. Arrendamientos
3. DERECHOS INICIALES.
 - 3.1. Criterios para su definición.
 - 3.2. Criterios de valoración.
 - 3.3. Calculo de derechos iniciales.
4. ADJUDICACIONES.
 - 4.1. Criterios de adjudicación.
 - 4.2. Adjudicaciones.
5. CUENTA DE LIQUIDACION.
 - 5.1. Conceptos integrantes.
 - 5.2. Diferencias de adjudicación.
 - 5.3. Indemnizaciones por elementos que no pueden conservarse.
 - 5.4. Costes de Urbanización.
 - 5.5. Resumen de la cuenta de Liquidación.

II. ANEXOS

- I. RELACION DE PROPIETARIOS, SUPERFICIES Y DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN UNIDAD.
- II. RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN
DATOS GENERALES DE LA UNIDAD. VALORACIONES.
- III. DERECHOS INICIALES Y ADJUDICACIONES.
CUENTA DE LIQUIDACIÓN
- IV DESCRIPCION DE FINCAS INICIALES.
- V. DESCRIPCION DE FINCAS RESULTANTES.
- VI. FICHAS DE ADJUDICACIÓN
FICHAS URBANÍSTICAS.

III. PLANOS

- 01 de 11.- Situación
- 02 de 11.- Fincas Iniciales
- 03 de 11.- Fincas Iniciales
- 04 de 11.- Ámbito de Gestión - Unidades de Ejecución
- 05 de 11.- Área Reapcelable – Diferencia con Ámbito del Sector
- 06 de 11.- Calificación Urbanística
- 07 de 11.- Calificación Pormenorizada
- 08 de 11.- Planta Baja, Usos, Alineaciones y Fondos Edificables
- 09 de 11.- Edificaciones. Superficies, Alineaciones y Fondos Edificables
- 10 de 11.- Fincas Resultantes
- 11 de 11.- Superposición Fincas Iniciales y Fincas Resultantes

IV. CERTIFICACIONES REGISTRALES**V. ESTUDIOS DE MERCADO**

0.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante define como Sector APD/6 “Cornisa de San Agustín” clasificando su suelo como Urbano y delimitando su ámbito.

En fecha, 8 de junio de 2004, el Ayto. de Alicante acordó aprobar provisionalmente el Programa para el desarrollo de la Actuación integrada de del Plan General de Alicante, incorporando el Plan de reforma Interior propuesto por la agrupación de interés urbanístico “ Cornisa de San Agustín”.

El Ayuntamiento en sesión celebrada el 22 de noviembre de 2005, adopto el Acuerdo de asumir como propios los términos de la Modificación Puntual reflejados en la Homologación y tras las pertinentes publicaciones y exposición al público se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 22 de julio de 2006.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 1 de marzo de 2007 informo favorablemente la Modificación Puntual, Homologación y Plan de Reforma Interior del Sector APD/6 “Cornisa de San Agustín” y se Aprobó Definitivamente por el Conseller de Territorio y Vivienda el 28 de marzo de 2007.

La entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante L.O.T.U.P.), prevé la reparcelación voluntaria o forzosa, como medio de proporcionar al Urbanizador la libre disposición del suelo sobre el que ejecutar las obras de urbanización. Ello, además de ser el instrumento que garantiza el reparto justo de beneficios y cargas derivados del Planeamiento entre los propietarios afectados por la actuación.

En virtud del **art 80 de la L.O.T.U.P.** se entiende por Reparcelación

“ ...la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho”

1.- TRAMITACIÓN

La tramitación de la reparcelación forzosa se regula en el artículo 92 de la L.O.T.U.P., que se transcribe a continuación:

“1. El proyecto de reparcelación será formulado por la Administración actuante, de oficio o a iniciativa del urbanizador.

2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el Ayuntamiento, debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y notificación individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable.

b) Acreditación, previa o simultánea al inicio del período de información pública, de la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

c) Audiencia, por quince días desde su notificación, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.

d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 86 de esta ley a fin de extinguir o regularizar proindivisos.

e) Aprobación del proyecto de reparcelación, acordada por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

2.- UNIDAD REPARCELABLE.

2.1. DESCRIPCIÓN.

El ámbito de la Actuación Integrada que constituye la Unidad Reparcelable lo constituye, un espacio residual de 4,82ha., entre el colegio de Nazaret y el Barrio de San Agustín la calle Llinares.

El área reparcelable no coincide con la totalidad de la superficie del área de actuación del Sector, como así permite el artículo 81.3 de la L.O.T.U.P. que dice: *El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución.*

En el Documento de Homologación en el apartado Delimitación del Sector, se dice que para regularizar las parcelas se ha adherido una superficie de suelo de 46,82 m2 perteneciente al Ayuntamiento de Alicante, destinada a Zona Verde gestionada por el PAU-2, que se permuta por una superficie de 46,82 m2. del Sector APD-6 para destinarse a Zona Verde en el PAU-2. Así se dejaban fuera de la delimitación del Sector los 46,82 m2. que se permutaban y destinaban a zona verde en el PAU-2.

Atendiendo al artículo 81.3 de la L.O.T.U.P. anteriormente referido se incorporan la superficie de 46,82 que se permutaban y destinaban a zona verde en el PAU-2.

En este Proyecto de Reparcelación se incorporan al ámbito del Sector los 46,82 m2 originalmente ubicados en el Sector APD/6 y permutados en el Documento de Homologación y Plan de Reforma por 46,82 m2, pertenecientes al Ayuntamiento de Alicante, destinada a Zona Verde, quedando el área reparcelable con una superficie de 48.316,86 m2

Así el área reparcelable queda descrita con 48.316,86 m2 (48.270,04 m2 del área de actuación del Sector y 46,82 m2 adscritos) de superficie, entre el colegio Nazaret y el Barrio de San Agustín, destinado a construir la prolongación de éste y a conferirle un remate más ordenado, coincidiendo su límite con el desnivel topográfico existente al Oeste y corresponde a una forma irregular alargada, teniendo los siguientes límites:

NORTE:

Vía parque

Suelo urbano (Barrio San Agustín tipología edificación NP1A)

SUR

Antiguo Colegio Nazaret, hoy propiedad del Ayuntamiento de Alicante.

PAU -2

OESTE

PAU-2

ESTE

Suelo urbano (Barrio San Agustín tipología edificación NP1A)

Colegio de las hermanas Carmelitas.

Antiguo Colegio Nazaret, hoy propiedad del Ayuntamiento de Alicante.

El **art 71 de la L.O.T.U.P.** hace referencia a la fijación del área de reparto y aprovechamiento tipo:

“a). Área de reparto: el conjunto de terrenos, contiguos o discontinuos, que quedan sujetos a un mismo aprovechamiento tipo.

c) Aprovechamiento tipo: es la edificabilidad unitaria, ponderada, en su caso, con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en un mismo área de reparto.

El **art 87 de la L.O.T.U.P.** en relación con la identificación de las fincas afectadas en los procesos reparcelatorios señala que *“en los procedimientos de gestión urbanística, se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevalenciando, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.*

2.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

2.2.1. Condiciones superficiales

Ateniéndose a la ordenación de la unidad determinada en el P.R.I. del APD/6 “Cornisa de San Agustín”, y con las superficies derivadas del levantamiento topográfico efectuado y su posterior replanteo, la distribución superficial de usos y afecciones de suelo es la que se refleja en el cuadro:

SECTOR APD/6 (según mediciones realizadas in situ)

USOS		CLAVE	SUP. SUELO (m2.)	SUP. EDIFICA. (m2.)	SUPERF. CONST. (m2.)	Nº VIV.	DENSI. VIV/HA	COEFI. EDIFIC. m2/m2
RESIDENCIAL	Bloque Semicerrado	ZA		5.299,20	21.196,80	192		
	Bloque Semicerrado	ZB		993,60	2.980,80	27		
	Bloque Semicerrado	ZC		1.324,80	5.299,20	48		
TOTAL RESIDENCIAL			16.746,63	7.617,60	29.476,80	267		1,76
TERCIARIO	Comercial	ZB		1.296,36	828,12			0,88
TOTAL TERCIARIO				1.296,36	828,12			0,88
TOTAL AREAS CON APROVECHAMIENTO			16.746,63 (34,69%)	7.617,60	30.304,92	267		
RED PRIMARIA	Jardines	PJL	1.657,50					
RED SECUNDARIA	Zona Verde Computable	SJL	6.945,98					
	Zona viario peatonal		1.151,72					
	Equipamiento Dotacional	TD ED	3.177,71 3.200,13	538,17 800,03	1.614,51 3.200,13			0,51 1,00
	Red Viaria (interior)	T/V	15.390,37					
TOTAL CESIONES			31.523,41 (65,30%)		4.814,64			
TOTAL GENERAL			48.270,04		35.119,56	267	55	

Añadiendo la superficie de 46,82 que se permutaban y destinaban a zona verde en el PAU-2.

Con lo que el cuadro **Resumen de Características de la Ordenación** queda de la siguiente manera.

USOS		CLAVE	SUP. SUELO (m2.)	SUP. EDIFICA. (m2.)	SUPERF. CONST. (m2.)	COEFI. EDIFIC. m2/m2
Residencial	Bloque Semicerrado	ZA		5.299,20	21.196,80	
	Bloque Semicerrado	ZB		993,60	2.980,80	
	Bloque Semicerrado	ZC		1.324,80	5.299,20	
TOTAL RESIDENCIAL			16.746,63	7.617,60	29.476,80	1,76
TERCIARIO	COMERCIAL	ZB		1.296,36	828,12	0,88
TOTAL TERCIARIO				1.296,36	828,12	0,88
TOTAL AREAS CON APROVECHAMIENTO			16.726,63 (34,66%)	7.617,60	30.304,92	
RED PRIMARIA	Jardines	PJL	1.657,50			
RED SECUNDARIA	Zona Verde Computable	SJL	6.945,98			
	Zona viario peatonal		1.151,72			
	Equipamiento Dotacional	TD	3.177,71	538,17	1.614,51	0,51
		ED	3.200,13	800,03	3.200,13	1,00
	Red Viaria (interior)	T/V	15.390,37			
	Zona Verde adherida dominio público	SJL	46,82			
TOTAL CESIONES			31.570,23 (65,34%)		4.814,64	
TOTAL GENERAL			48.316,86		35.119,56	

Del **art 8.1** del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, RD 1093/97, en relación con **el art 78 de la L.O.T.U.P.** se confiere al presente documento la facultad de rectificar las superficies tras la medición de las parcelas iniciales, sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de otro requisito, siendo firme la superficie resultante tras la medición efectuada en el proyecto de reparcelación que haya superado el trámite de información pública.

2.2.2. Condiciones de ordenación volumétrica y normativa de edificación.

La Normativa de edificación se ajusta al Título I “Generalidades y Terminología” y Título II “Desarrollo de las Ordenanzas” de Plan de Reforma Interior del Sector APD/6 “Cornisa de San Agustín”.

ORDENANZAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR APD/6 “CORNISA DE SAN AGUSTÍN”, DE ALICANTE.

INDICE ORDENANZAS

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

- Artículo I.1 Intención de las Ordenanzas*
- Artículo I.2 Objeto de las Ordenanzas*
- Artículo I.3 Fundamento de las Ordenanzas*
- Artículo I.4 Ámbito de aplicación*
- Artículo I.5 Obligatoriedad*

TITULO II. DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS

- Artículo II.1 División del Sector en zonas.*
- Artículo II.2 Bloque semicerrado (Clave Z).*
- Artículo II.3 Equipamiento Dotacional.*

ORDENANZAS

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

Artículo I.1.- INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan de Reforma Interior de Ordenación del sector y conseguir una claridad reglamentaria de las condiciones de uso y de la edificación, que permitan una fácil interpretación de todos los conceptos que intervengan en las mismas.

Artículo I.2.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS

El objeto de estas Ordenanzas es desarrollar los criterios marcados por el Plan para este sector y definir las condiciones generales de la edificación divididas en: condiciones de volumen, condiciones estéticas, condiciones de seguridad, condiciones de salubridad, condiciones de calidad e higiene y condiciones de uso.

Artículo I.3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1994, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como de las disposiciones generales y particulares del Plan general Municipal de Ordenación de Alicante, así como las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, cuyas determinaciones, tal como imponen los artículos 23.1 y 2 de la Ley, y 83, 84 y 85 de su Reglamento de Planeamiento, se ha seguido en su integridad.

Terminología de conceptos, salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan general Municipal de Ordenación, especialmente en sus títulos III "Condiciones Generales de la Edificación" y IV "Condiciones generales de los usos y actividades".-

Artículo I.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el sector clasificado como Área de Planeamiento nº 6 "Cornisa de San Agustín" ámbito del Plan de Reforma Interior, complementario del P.G.M.O. de Alicante, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

Artículo I.5.- OBLIGATORIEDAD

El Plan de Reforma Interior vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública. (De acuerdo con el Art. 58 de la L.R.A.U., sobre efectos de la aprobación

de los Planes, en su punto 1, por el que rigen en la Comunidad Valenciana los artículos 132 a 135 del Texto Refundido aprobado por R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio).

TITULO II. DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS

II.1.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN ZONAS

El suelo del Sector, en razón a la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide, tal como indican los artículos 85.1 y 45.1.b, c, d y e del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes zonas:

II.1.A.- ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

Z: Zona de edificación en manzana semicerrada, o cuya edificación se ajustará a las alineaciones y fondo de edificación que figuran en los planos, con espacio privativo de las viviendas con tratamiento ajardinado.

Con tres Niveles:

- Nivel A: *En planta baja no se admite ningún tipo de edificación, excepto accesos y servicios técnicos de infraestructuras, (planta baja diáfana).*

También excepcionalmente en las manzanas 1 y 3, se admitirá la edificación de una porción de la planta baja, en prolongación con el fondo edificable de la zona Zb adyacente, para el uso terciario que se determina en los artículos siguientes, en las fachadas a las calles peatonales que delimitan la parcela dotacional TD.

- Nivel B: *En planta baja se admiten los usos terciarios que se determinarán en artículos siguientes.*
- Nivel C: *En planta baja sólo se admite el uso residencial.*

II.1.B.- ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES DE TITULARIDAD PÚBLICA, ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PÚBLICA Y VIARIO

EQUIPAMIENTO DOTACIONAL:

TD: Zona reservada para la construcción de edificio dotacional público de tipo Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social, preferentemente Centro Social Comunitario, Centro juvenil o de Tercera Edad, cuya edificación se ajustará a las alineaciones y alturas de edificación que figuran en los planos parámetros del artículo II.3 de estas ordenanzas, con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el artículo III.2.

ED: Zona reservada para la construcción de edificio dotacional público de tipo Educativo-Cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad, preferentemente uso cultural, cuya edificación se ajustará a los parámetros del artículo II.3 de estas ordenanzas, con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

ZV: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público, incluyendo en la misma las zonas verdes anejas a las superficies computables como red secundaria.

RV: Zona destinada a Red Viaria, incluido vías de comunicación, rotondas, medianas y otras análogas para la ordenación del tráfico.

AV: Zona de Aparcamientos anexa a la red viaria.

II.2.-BLOQUE SEMICERRADO (CLAVE Z)

II.2.1.- 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 Z, con regulaciones diferenciales de las condiciones de volumen y compatibilidad de usos (Niveles “a”, “b” y “c”).*
2. *El uso predominante de esta zona es la residencial. El tipo de ordenación de la edificación será semicerrada (cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana), alineado sobre el viario, cuya edificación se ajustará a las alineaciones y fondos edificables que figuran en los planos, con espacio privativo de las viviendas con tratamiento ajardinado.*

II.2.2.- Condiciones de parcelación

Cada manzana es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

En el espacio libre de manzana determinado por las alineaciones interiores de las edificaciones y los lindes de manzana se debe garantizar que la posibilidad de utilizarlo y el deber de conservarlo sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la parcela.

Podrá admitirse la construcción en fases de las bandas edificables siempre que se cumpla las condiciones siguientes:

- *La fase mínima incluya una banda con superficie mínima de 220,80 m². (superficie correspondiente a dos viviendas por planta), y los linderos sean perpendiculares a la alineación.*

- *en caso de acceso de las viviendas a través del jardín privado deberá estar ejecutada la parte de jardín privado necesario para garantizar el acceso al núcleo de comunicación vertical de edificación.*
- *Deberá haberse aprobado con la primera fase un proyecto unitario de ordenación general de la zona libre privada, que será ejecutada íntegramente en esta primera fase.*

II.2.3.- Ocupación de parcela

Las edificaciones deberán construirse alineadas a fachada y en el interior de las bandas definidas en los planos.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar el 80% totalidad de las parcelas, dejando el 20 % para la plantación de jardinería.

II.2.4.- Altura máxima y mínima de las construcciones

- a) Las alturas vienen determinadas en los plano “Calificación Pormenorizada” y “Edificabilidad, superficies, alineaciones y fondos edificables”.*
- b) La altura de la edificación no podrá exceder en edificación “Za” de cinco plantas (PB+4) y la altura de cornisa de 15,85 m La planta baja será diáfana, sólo permitiéndose los accesos.*
- c) La altura de la edificación no podrá exceder en edificación “Zb” de cuatro plantas (PB+3) y la altura de cornisa de 12,90 m La planta baja será de uso terciario permitiéndose los accesos a las viviendas de las plantas superiores y aparcamientos.*
- d) La altura de la edificación no podrá exceder en edificación “Zc” de cuatro plantas (PB+3) y la altura de cornisa de 11,90 m La planta se destinará a uso residencial.*
- e) Para todos los grados la altura de la edificación no podrá ser inferior a 3 plantas (PB+2) y la altura de cornisa de 8,95 m.*
- f) La altura máxima de la planta baja será de 4,50 m. y mínima de 3,00 m., la planta de viviendas tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. No se admiten entreplantas.*
- g) La cota de referencia de la planta baja se sitúa para la edificación “Za” y “Zb”, de tal manera que no se supere en ningún punto la altura de 0,50 m. sobre la rasante de la acera; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 0,50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de determinar la cota de referencia de la planta baja.*

La cota de referencia de la planta baja se sitúa para la edificación “Zc” a 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de determinar la cota de referencia de la planta baja.

h) Se permite la construcción de sótanos según normativa del P.G.M.O.U., sin que el forjado de techo de dicho sótano, en edificación “Za” y “Zb”, supere los 0,50 m. de la rasante de la calle al que da frente, en cualquier punto. Esta condición de altura de techo, no debe aplicarse en la tipología “Zc”.

II.2.5.- Condiciones de volumen

a) El número máximo de viviendas permitido viene definido en el plano “Superficie y Edificación”, y es el siguiente:

<i>Manzana 1:</i>	<i>Bloque A (ZC)</i>	<i>24 viviendas.</i>
	<i>Bloque B (ZA-ZB)</i>	<i>47 viviendas.</i>
<i>Manzana 3:</i>	<i>Bloque A (ZA-ZB)</i>	<i>36 viviendas.</i>
	<i>Bloque B (ZC)</i>	<i>24 viviendas.</i>
<i>Manzana 4:</i>	<i>Bloque (ZA)</i>	<i>40 viviendas.</i>
<i>Manzana 6:</i>	<i>Bloque (ZA)</i>	<i>40 viviendas.</i>
<i>Manzana 7:</i>	<i>Bloque (ZA)</i>	<i>32 viviendas.</i>
<i>Manzana 8:</i>	<i>Bloque (ZA)</i>	<i>24 viviendas.</i>
		<i>267 viviendas.</i>

b) En planta baja de edificación Zb y en edificación Za en manzanas 1 y 3 en la banda edificable descrita en el artículo II.1.A, el cerramiento se retranqueará 3,00 m. desde la alineación con las calles peatonales, destinándose este espacio (libre de pilares, excepto los de la alineación del edificio) a Uso Público y con Dominio Privado, lo que permite un fondo edificable para uso comercial de 9,00 m. Esta condición queda definida también en el plano “Planta baja usos, alineaciones y fondos edificables”

c) la superficie máxima construida por planta viene definida (en el plano “Superficie, Edificabilidad, Alineaciones y Fondo Edificable”) por la banda edificable de doce metros (12,00 m.), de fondo a partir de las alineaciones exteriores.

Podrán proyectarse además los “elementos salientes” incluidos en el artículo 58 del P.G.M.O.U, con la regulación contenida en el mismo, salvo en los vuelos máximos que quedan definidos en 90 cm. (siempre que el ancho de calle lo permita) en fachadas recayentes a alineaciones exteriores y de 50 cm. en fachadas recayentes a alineaciones interiores.

No obstante en las alineaciones interiores, los tendederos sin forjado podrán alcanzar un metro (1,00 m.) desde la alineación de fachada..

d) *La edificabilidad asignada a cada manzana o bloque, como superficie construida computable será, a estos efectos, igual a la suma de las superficies de techo (o de forjado) de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:*

A.- Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50).

B.- Las superficies construidas de techo de balcones, terrazas y tendederos con fondo inferior a un metro. En su caso, si sobrepasare este fondo, computará íntegramente la superficie que le excediere.

C.- Las superficies construidas de sótano.

D.- Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.

e) *En ningún caso la aplicación de la edificabilidad asignada dará derecho a exceder la configuración volumétrica definida conforme los parámetros de ocupación, alturas, vuelos fondo edificable, y demás parámetros que se reflejan en los planos de ordenación y ordenanzas de cada zona.*

f) *Estas superficies construidas vienen determinadas en el plano “Alineaciones, Superficie y Edificación” y son las siguientes:*

<i>Manzana 1:</i>	<i>Bloque A (Zc)</i>	<i>Edificación residencial:</i>	<i>2.649,60 m2t</i>
	<i>Bloque B (Za-Zb)</i>	<i>Edificación residencial:</i>	<i>5.188,80 m2t</i>
		<i>Edificación comercial:</i>	<i>455,07 m2t</i>
<i>Manzana 3:</i>	<i>Bloque (Za-Zb)</i>	<i>Edificación residencial:</i>	<i>3.974,40 m2t</i>
		<i>Edificación comercial:</i>	<i>373,05 m2t</i>
	<i>Bloque B (Zc)</i>	<i>Edificación residencial:</i>	<i>2.649,60 m2t</i>
<i>Manzana 4:</i>	<i>Bloque (Za)</i>	<i>Edificación residencial:</i>	<i>4.416,00 m2t</i>
<i>Manzana 6:</i>	<i>Bloque (Za)</i>	<i>Edificación residencial:</i>	<i>4.416,00 m2t</i>
<i>Manzana 7:</i>	<i>Bloque (Za)</i>	<i>Edificación residencial:</i>	<i>3.532,80 m2t</i>
<i>Manzana 8:</i>	<i>Bloque (Za)</i>	<i>Edificación residencial:</i>	<i>2.649,60 m2t</i>

II.2.6.- Condiciones de calidad e higiénicas

a) *Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.*

b) *Las edificaciones deberán prever de recintos sin forjado (tendederos) y cerrados a las vistas desde el exterior o desde los espacios de jardín privado de la ropa tendida por medio de celosías, muros translucidos, etc.*

- c) Los cerramientos de manzana frente a los viales públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de fachadas de las construcciones, con la regulación establecida en el artículo 60 del P.G.M.O.U.

II.2.7.- Usos

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
 - a) Terciario-alojamiento temporal: en el Nivel “a”, “b” y “c” en edificio y manzana exclusiva.
 - b) Terciario-comercio y oficinas :en Nivel “b” en planta baja y nivel “a” en planta baja en manzanas 1 y 3, en la banda edificable descrita en el artículo II.1.A, y el plano “Planta baja usos, alineaciones y fondos edificables”
 - c) En grado “a” no se permite ningún tipo de edificación en planta baja excepto los accesos al edificio y servicios técnico de infraestructuras.
 - d) En grado “c” en la edificación en planta baja solo se admite el uso residencial.

II.3.-EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (CLAVE TD)

II.3.1.- 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 TD.
- 2 Zona reservada para la construcción de edificio dotacional, Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social, cuya edificación se ajustará a las alineaciones de edificación que figuran en los planos, con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.
- 3 El tipo de edificación será el de bloque abierto, alineado sobre el viario, cuya edificación se ajustará a las alineaciones de edificación que figuran en los planos, con resto de manzana como espacio abierto para uso público.

II.3.3.- Ocupación de parcela

Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en los planos.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de las parcelas, sin sobrepasar la rasante de las calles peatonales perimetrales.

El resto de manzana queda como espacio abierto para uso público, sin vallar. Este espacio se urbanizará coincidiendo con las obras de urbanización del Sector, por el urbanizador del mismo.

II.3.4.- Altura máxima y mínima de las construcciones

- a) *Las alturas vienen determinadas en los planos “Calificación Urbanística y Superficies” y “Alineaciones, Edificabilidad y Superficies”.*
- b) *La altura de la edificación no podrá exceder de dos plantas (PB+2) y la altura de cornisa de 11,60 m.*
- d) *La altura libre mínima de todas plantas será de 3,00 m. No se admiten entreplantas.*
- e) *La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de la determinación de la cota de referencia de la planta baja.*
- f) *Se permite la construcción de sótanos según normativa del P.G.M.O.U.*
- g) *No se permite la construcción de semisótanos.*

II.3.5.- Condiciones de volumen

- a) *La edificación debe quedar dentro del área de ocupación definida en el plano de “Alineaciones, Edificabilidad y Superficies”.*
- b) *la superficie máxima construida por planta viene definida (en el plano “Superficie y Edificación”) por la banda edificable de doce metros (12,00 m.), de fondo a partir de las alineaciones exteriores.*

Podrán proyectarse además los “elementos salientes” incluidos en el artículo 58 del P.G.M.O.U, con la regulación contenida en el mismo, salvo en los vuelos máximos que quedan definidos en 90 cm. (siempre que el ancho de calle lo permita) en fachadas recayentes a alineaciones exteriores.

- c) *La superficie construida total es el producto de la superficie edificable construida por planta, por el número de estas (3), de edificación. Estas superficies construidas vienen determinadas en el plano “Ordenación, Alineaciones, Edificabilidad y Superficies” y es la siguiente:*

- Superficie edificable: 538, 17 m2.

- Superficie construida. 1.614,51 m2.

II.3.-EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (CLAVE ED)

II.3.1.- 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 ED.*
- 2 *Zona reservada para la construcción de edificio dotacional, Educativo-cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad, cuya edificación será con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.*
- 3 *El tipo de edificación será el de bloque abierto, guardando unos retranqueos a linderos.*

II.3.3.- Ocupación de parcela

- *La ocupación máxima de la parcela será de 25 %*
- *Las edificaciones deberán retranquearse de la alineación exterior y del resto una distancia mínima de 5,00 m.*
- *La separación entre edificaciones será de 1/2 de la altura del más alto con un mínimo de 5,00 m.*
- *Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de las parcelas.*

II.3.4.- Altura máxima y mínima de las construcciones

- a) *La altura de la edificación no podrá exceder de dos plantas (PB+3) y la altura de cornisa de 14,50 m.*
- d) *La altura libre mínima de todas las plantas será de 3,00 m. No se admiten entreplantas.*
- e) *La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de la determinación de la cota de referencia de la planta baja.*
- f) *Se permite la construcción de sótanos según normativa del P.G.M.O.U.*
- g) *No se permite la construcción de semisótanos.*

II.3.5.- Condiciones de volumen

- a. *La edificabilidad máxima computada en superficie construida será de 1 m²/m².*
- b. *La superficie construida total es el producto de la superficie edificable construida por planta, por el número de estas (3), de edificación*

Podrán proyectarse además los “elementos salientes” incluidos en el artículo 58 del P.G.M.O.U, con la regulación contenida en el mismo, salvo en los vuelos máximos que quedan definidos en 90 cm.

2.2.3. Aprovechamiento Urbanístico

Conforme a las condiciones de edificación reseñadas, puede obtenerse los siguientes aprovechamientos totales del Sector:

APROVECHAMIENTO MÁXIMO RESIDENCIAL: 29.476,80 m2t.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO COMERCIAL: 828,12 m2t.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO TOTAL: 30.304,92 m2t.

APROV. HOMOGENEIZADO MÁXIMO COMERCIAL: 745,31 m2t.

APROV. HOMOGENEIZADO MÁXIMO TOTAL: 30.222,11 m2t.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Existen en el sector un total de 5 unidades catastrales, correspondientes a otras tantas propiedades registrales.

FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO
1	8191608YH1489A0001UK	METROVACESA, S.A
2	8191604YH1489A0001JK	BARAMA S.A
3	8191609YH1489A0001HK	METROVACESA, S.A.
4	8191613YH1489A0001WK	METROVACESA, S.A.
5	8888305YH1488H0001BK	EXCMO. AYTO ALICANTE
6	Zona verde Dominio Público	EXCMO. AYTO ALICANTE
7	Viarío Existente	EXCMO. AYTO ALICANTE

La relación de propietarios y bienes afectados, así como sus características se llevan a cabo en el **Anexo I**, describiéndose las titularidades, superficies y datos registrales.

La descripción literal de las fincas se hace en el **Anexo IV**.

La definición gráfica del parcelario se representa en los Planos 2 y 3 "Fincas Iniciales".

Estos propietarios son de acuerdo con las Certificaciones Literales de Dominio, a la fecha de presentación del presente Proyecto de reparcelación.

2.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

No existen edificaciones que sea necesario demoler.

2.5. ARRENDAMIENTOS

No existen arrendamientos que sean necesarios rescindir.

3.- DERECHOS INICIALES.

3.1. CRITERIOS PARA SU DEFINICIÓN

En principio, y a partir de lo dispuesto en el art 82 de la L.O.T.U.P, “*Los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria*”.

En el presente documento se aporta un porcentaje de derecho inicial a cada uno en proporción a la parcela inicial aportada a la reparcelación.

Los derechos iniciales del Urbanizador (retribución) deben cuantificarse a partir de su inversión en obras de urbanización de la Unidad. Los derechos de los restantes propietarios del suelo se deben calcular como suma de dos conceptos:

- a) Valor del terreno inicial de su propiedad, aportado a la Unidad de ejecución.
- b) Aportación económica en obras de urbanización.

La suma algebraica de ambas cantidades, traducida a porcentaje sobre el valor total de la Unidad, permite obtener la participación de cada uno de los propietarios sobre los beneficios (suelo edificable y aprovechamiento) generados por la ejecución de la misma.

Este porcentaje vendrá expresado en el cuadro de definición de derechos y porcentajes de participación y finalmente en el cuadro de liquidación provisional.

El artículo **87.2 de la L.O.T.U.P.** establece que “*los propietarios y titulares de fincas, bienes y derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos. La omisión, error o falsedad en las declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación.*”

3.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

El valor de suelo inicial, uniforme para toda la Unidad, se calcula en el **Anexo II**, utilizando para ello, de un lado, la repercusión de suelo para uso residencial y de otro, la repercusión de los costes necesarios para ejecutar la urbanización, dotando así al terreno de la condición de solar.

Con ello se deduce el valor del suelo inicial resulta ser de **151,36 €/m² Bruto**.

El valor de las cuotas de Urbanización asignables a cada propietario es, inicialmente, proporcional al valor de su aportación en terreno. No obstante, dicha cuota de Urbanización se verá modificada, aumentando o disminuyendo los derechos iniciales, de forma que las adjudicaciones, que deberán corresponderse con los mismos, se ajusten lo mejor posible a las condiciones superficiales y de ordenación de las parcelas edificables.

3.3. CÁLCULO DE DERECHOS INICIALES.

En el **Anexo III** se desarrolla el cálculo de derechos iniciales, con arreglo a los criterios expuestos.

4.- ADJUDICACIONES.

4.1. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Las Reglas para la adjudicación de parcelas vienen contempladas en el **Artículo 85 de la L.O.T.U.P.:**

“1. Las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden los propietarios.

2. En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:

a) La parcela se adjudicará al mismo propietario de la finca de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación consolidada previsto en el artículo 193 y siguientes de esta ley.

b) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

c) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

d) Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

e) Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el quince por cien de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado c anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

f) Salvo en el caso de edificación consolidada regulado en el artículo 193 y siguientes de esta ley, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de los adjudicatarios. El propietario a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.

g) Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a los propietarios cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.”

En la medida de que el ámbito de actuación no se encuentra afectado por edificaciones ni existen servicios públicos que sirvan a su desarrollo no se aplican las reglas previstas en la normativa de referencia para este tipo de actuaciones debiendo estar, en las adjudicaciones de fincas únicamente, al acuerdo expreso de sus titulares al ser sus miembros, en su totalidad de la A.I.U. que es quien ha redactado y propuesto el presente proyecto de reparcelación.

Cada propietario participará en los costes de la Actuación en función de los derechos adjudicados en la presente reparcelación.

4.2. ADJUDICACIONES

Con todo ello, el proceso de adjudicación se desarrolla en el **Anexo III**, en el que también se señalan las diferencias de adjudicación (signo += exceso de adjudicación, signo -= defecto de adjudicación).

La descripción literal de las fincas resultantes, así como su definición gráfica, se lleva a cabo en el **Anexo V**.

La distribución global de fincas adjudicadas, y su relación con las fincas iniciales se representan, respectivamente, en el Plano 10.

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

5.1. CONCEPTOS INTEGRANTES

Conforme a lo establecido en el **art. 90 de la L.O.T.U.P.** *la cuenta de liquidación provisional establecerá respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar éstas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quién resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la propiedad la reparcelación, respondiendo el urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente.*

Los conceptos integrantes de la Cuenta de Liquidación Provisional son:

- Diferencias de adjudicación: las particulares (exceso o defecto) de cada parcela inicial, calculadas en el Cuadro Resumen de Adjudicaciones.
- Indemnizaciones por elementos a destruir o que no permanecen en poder de sus primitivos propietarios.
- Costes de urbanización.

5.2. DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.

Se obtienen para cada propietario inicial por aplicación del valor de la Unidad de Adjudicación calculado en el **Anexo II** sobre las diferencias calculadas en el **Anexo III**.

5.3. INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS QUE NO PUEDAN CONSERVARSE.

En este capítulo deberían incluirse tanto los elementos que se ven afectados por las obras de urbanización de la unidad como todos aquellos existentes en parcelas edificables que no se adjudican a sus primitivos propietarios.

En la presente reparcelación no hay elementos que no puedan conservarse y por lo tanto objetos de indemnización.

5.4. COSTES DE URBANIZACIÓN

La valoración de costes de Urbanización se lleva a cabo a partir del Proyecto de Urbanización de la Unidad, incrementados en los costes de gestión necesarios para la ejecución de las obras, todos ellos repercutible sobre los propietarios del suelo de la Unidad, a tenor de lo dispuesto a este respecto en la L.O.T.U.P.

La totalidad de los citados costes deberán ser asumidos por los propietarios, en la medida que determine su grado de participación en la Unidad de Ejecución. Tal porcentaje se justifica en el **Anexo III**.

La posible diferencia económica entre lo presupuestado, y el montante final de los costes de ejecución será asumido igualmente por los propietarios, con arreglo al citado coeficiente de participación, en la Cuenta de Liquidación Definitiva de la Unidad. Siempre que el incremento sea por imposición de la Administración y así quede justificado.

5.5. RESUMEN DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La totalidad de conceptos enumerados y las cifras resultantes de los mismos se reflejan en el **Anexo III**, con el siguiente significado de signos:

+ = saldo a satisfacer por la propiedad.

- = saldo a percibir por la propiedad.

Alicante a Octubre de 2014

Los Redactores:

Roque C. Valero Parra

Doribel Tarancón Pérez

La Urbanizadora:

Agrupación de interés urbanístico "Cornisa de San Agustín"