

1/3

AJUNTAMENT DE XALÓ

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E. P-3 DE XALÓ (ALICANTE)

TEXTO REFUNDIDO


OCTUBRE 2005

AJUNTAMENT  DE XALÓ

5 OCT. 2005

REGIS. ENTRADA

Núm. _____

AJUNTAMENT  DE XALÓ

5 OCT. 2005

REGIS. ENTRADA

Núm. _____

TECNOMEDITERRÁNEA

P^a Alameda, nº 51. 0^a - 3^a. 46103 VALENCIA
Tel. 903 44 55 01 Fax. 903 44 55 02. tecnomediterranea@ono.com

Autor del Proyecto:

MIGUEL C. PUERTA LÓPEZ GUZMÁN
INGENIERO DE CAMINOS, C.C. Y P.P.

ÍNDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. ÁMBITO
3. JUSTIFICACIÓN
4. PROCEDIMIENTO
5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE QUE AFECTA A LA UE-P3
6. CESIONES
7. VALORACIONES DE LOS TERRENOS RESULTANTES DEL PLANEAMIENTO
8. CARGAS URBANÍSTICAS
9. ADJUDICACIÓN
10. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ÍNDICE.
2. ORDENACIÓN VIGENTE. SITUACIÓN.
3. TOPOGRAFÍA.
4. ESTADO ACTUAL. INFORMACIÓN.
5. ORDENACIÓN.
6. PROPUESTA DE REPARCELACIÓN.
7. SUPERPOSICIÓN. INFORMACIÓN Y REPARCELACIÓN.
8. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS.

ANEXO I: FICHAS DE LAS FINCAS INICIALES.

ANEXO II: FICHAS DE LAS FINCAS RESULTANTES.

1.- ANTECEDENTES

La Junta de Gobierno del Excelentísimo Ayuntamiento de Xaló, en sesión celebrada el día 08 de septiembre de 2.004 acordó adjudicar a la mercantil TECNOMEDITERRÁNEA S.L. el contrato de consultoría y asistencia para la redacción del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-P3.

El municipio de Xaló en Alicante cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento como instrumento de ordenación territorial. Estas fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 20 de abril de 1.994. Del estudio de las citadas normas se desprenden los siguientes datos:

| UE-P3 | Localización | Superficie (m ²) | Cesión gratuita (m ²) | Cesión (%) | Aprovechamiento bruto (m ² /m ²) |
|-------|--------------|------------------------------|-----------------------------------|------------|---|
| | Planets | 64.821,00 | 13.860,00 | 21,38 | 0,16 |

2.- ÁMBITO

El ámbito del presente documento de Gestión Urbanística es el que se enmarca dentro de la unidad de ejecución UE-P3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Xaló en Alicante.

La unidad reparcelable considerada está constituida por la unidad de ejecución UE-P3, calificada de "Suelo Urbano, Residencial Baja Densidad, Sector Planets", por las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal (NN.SS.), y cuenta con una superficie de **69.516,98 m²**, de los cuales **7.489,88 m²** son exteriores al área delimitada en Planets y corresponden zonas verdes situadas en "El Tossalet" y "La Solana". La medición está deducida del levantamiento topográfico facilitado por el Ayuntamiento de Xaló. Esta superficie varía sensiblemente de la reflejada en la memoria de las NN.SS. que de forma aproximada le adjudica una superficie bruta de 64.821,00 m².

El área reparcelable de la UE-P3 está delimitada de manera discontinua, posibilidad dada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido de 26 de junio de 1.992), e incluye, como superficie de espacios libres exterior al área principal, 3.760,62 m², de terreno situados en la zona de "El Tossalet" cuyo emplazamiento coincide con una parcela de terreno de

titularidad pública y otra de titularidad privada situada en esta zona y cuyos propietarios participan de la reparcelación; y otra de 3.729,26 m², situado en la zona de "La Solana", que también coincide su emplazamiento con una parcela de terreno de titularidad pública y otra de titularidad privada situada en esta zona y cuyos propietarios igualmente participan de la reparcelación.

La unidad reparcelable queda delimitada de la siguiente forma:

- Norte: Camino local, SNUC
- Sur: Carretera (Camino Peñón Mica)
- Este: SNUC
- Oeste: UE-P2, UE-P1
- Exterior al área principal. Zona Verde "El Tossalet" de 3.760,62 m²
- Exterior al área principal. Zona Verde "La Solana" de 3.729,26 m²

Así pues, los datos de partida son:

| UE-P3 | Localización | Superficie (m ²) | Cesión gratuita (m ²) | Cesión (%) | Aprovechamiento bruto (m ² /m ²) |
|-------|--------------|------------------------------|-----------------------------------|------------|---|
| | Planets | 69.516,98 | 14.141,92 | 20,34 | 0,16 |

3.- JUSTIFICACIÓN

La unidad reparcelable objeto del presente proyecto, tiene previsto su desarrollo mediante gestión directa del propio Ayuntamiento de Xaló por el propio Planeamiento Municipal. Estando pendiente tan sólo, de la cesión de zonas verdes y dotaciones, así como la urbanización de los viales previstos en la misma. Cesiones que articula el presente proyecto, por lo que queda éste plenamente justificado, realizándose también en el mismo la distribución de las cuotas de urbanización y restantes cargas urbanísticas entre las fincas resultantes.



| Nº PARCELA | PROPIETARIO | CATASTRO | SUPERFICIE ACTUAL (M2) | % PARTICIPACIÓN INICIAL |
|------------|--|----------|------------------------|-------------------------|
| 1 | ANA RIBES FEMENÍA | 292 | 1.966,90 | 0,028 |
| 2 | BUENAVENTURA MONSERRAT MENGUAL | 293 | 2.348,30 | 0,034 |
| 3 | MARÍA SIVERA MAS | 294 | 1.938,30 | 0,028 |
| 4 | MARÍA RUBIO MÁS | 286 | 2.031,70 | 0,029 |
| 5 | MARÍA RUBIO MÁS | 286 | 2.212,90 | 0,032 |
| 6 | FRANCISCA LAQUES MONSERRAT / JUAN GARCÉS CASTELLS | 284 | 1.783,90 | 0,026 |
| 7 | PROMOCIONES TRAUDE S.L. | 282 | 987,10 | 0,014 |
| 8 | MARGARITA IVARS MAS | 220 | 1.723,40 | 0,025 |
| 9 | MIGUEL FEMENÍA SIGNES | 221 | 1.381,20 | 0,020 |
| 10 | PROMOCIONES TRAUDE | 217 | 1.098,10 | 0,016 |
| 11 | PROMOCIONES TRAUDE | 217 | 1.101,10 | 0,016 |
| 12 | PROMOCIONES TRAUDE | 217 | 1.017,50 | 0,015 |
| 13 | PROMOCIONES TRAUDE | 217 | 1.047,00 | 0,015 |
| 14 | JOSÉ FERRA MARÍ | 209 | 1.981,40 | 0,029 |
| 15 | Mª TERESA FERRER FERRÁ | 210 | 954,60 | 0,014 |
| 16 | FRANCISCO MONSERRAT MENGUAL | 198 | 1.125,40 | 0,016 |
| 17 | JACQUELINE ANNE BEVAN | 200 | 1.306,10 | 0,019 |
| 18 | DENISE STEPHANIE BUNTING / COLIN BUNTING | 201 | 1.684,10 | 0,024 |
| 19 | REINHARD WIARDUS LEEMHUIS / BRIGITTE ZIMMER-LEEMHUIS | 191 | 1.194,10 | 0,017 |
| 20 | DAVID HORTON / PATRICIA VALERIE HORTON | 191 | 1.116,20 | 0,016 |
| 21 | BUENAVENTURA FULLANA SIVERA | 190 | 3.230,40 | 0,046 |
| 22 | FRANCISCA MONSERRAT NOGUERA | 202 | 2.794,20 | 0,040 |
| 23 | ANGELES SIGNES RUBIO | 208 | 1.729,80 | 0,025 |
| 24 | MAGDALENA VIVES FEMENÍA | 207 | 2.049,80 | 0,029 |
| 25 | JAIME TERENTÍ SANCHIS | 223 | 6.121,70 | 0,088 |
| 26 | JOSEFA BOTELLA MONSERRAT | 281 | 2.664,80 | 0,038 |
| 27 | VICENTE BOTELLA MAURÍ | 281 | 1.190,60 | 0,017 |
| 28 | ROSA MONTERO PALOMAR | 285 | 2.241,30 | 0,032 |
| 29 | SALVADOR SEGUÍ FEMENÍA | 287 | 702,84 | 0,010 |
| 30 | FRANCISCA NOGUERA MENGUAL | 288 | 2.281,66 | 0,033 |
| 31 | Mª FULLANA MENGUAL | 289 | 1.044,40 | 0,015 |
| 32 | OLGA FULLANA SAMPER / DANIEL FULLANA SAMPER | 290 | 928,10 | 0,013 |
| 33 | OLGA FULLANA SAMPER / DANIEL FULLANA SAMPER | 290 | 938,40 | 0,013 |
| 34 | SEBASTIÁN GARCÉS SEGUÍ | 291 | 790,00 | 0,011 |
| 35 | JUAN GINER MÁS (Z. VERDE EL TOSSAL) | 386 | 1.652,63 | 0,024 |
| 36 | JAIME MARÍ QUART (Z. VERDE EL TOSSAL) | 384 | 83,51 | 0,001 |
| 37 | AYUNTAMIENTO DE XALÓ (Z. VERDE EL TOSSAL) | 387 | 1.694,57 | 0,024 |
| 38 | SALVADORA GINER MAS (Z. VERDE EL TOSSAL) | 391 | 329,91 | 0,005 |
| 39 | HENDRIC SCHROEDER (Z. VERDE LA SOLANA) | 318 | 2.376,07 | 0,034 |
| 40 | AYUNTAMIENTO (Z. VERDE LA SOLANA) | 319 | 1.353,19 | 0,019 |
| 41 | AYUNTAMIENTO (VIALES) | | 3.319,80 | 0,048 |

| | | |
|----------------|------------------|-------------|
| TOTALES | 69.516,98 | 1,00 |
|----------------|------------------|-------------|

4.- PROCEDIMIENTO

El presente documento de Gestión Urbanística, de acuerdo con lo previsto en el art. 66.2 de la LRAU, se presenta ante el Excelentísimo Ayuntamiento de Xaló, para su trámite en ejecución del planeamiento urbanístico vigente.

El trámite administrativo, viene determinado en el art. 69 de la Ley 6/94:

“Artículo sesenta y nueve. Procedimiento y efectos de la reparcelación forzosa.

1.- El proyecto de reparcelación forzosa se sujetará a las siguientes actuaciones previas a su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno o por el órgano competente de la Administración actuante:

- A) Información pública convocada en las mismas condiciones de publicidad, forma y plazo que regulan los artículos 46.1 y 3 ó 48.*
- B) Solicitud de certificado registral de dominio y cargas, simultánea a la convocatoria de la información pública.*
- C) Si aparecen titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto expuesto al público, se les dará audiencia por diez días hábiles antes de la aprobación definitiva. Lo mismo se hará respecto a los afectados por modificaciones que, respecto al proyecto inicialmente elaborado, se acuerden durante su tramitación.*
- D) Requerimientos de los propietarios al Urbanizador, dentro del período de información pública, para dirimir controversias respecto a la valoración de derechos y contestación del Urbanizador.*

El acuerdo aprobatorio se notificará a los interesados y, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público que exprese su contenido.

2.- La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. En función del criterio de reparcelación escogido, entre los previstos en el artículo 29.9.B) y del régimen de garantías que se establezca según el artículo 66, deben quedar afectas al pago de la urbanización exclusivamente las parcelas adjudicadas al Urbanizador o también las demás en la proporción que les corresponda.

3.- Por motivos de celeridad procedimental, el Urbanizador, con independencia de los casos especiales regulados en el artículo 66.8, podrá promover proyectos de expropiación –como alternativa a la reparcelación forzosa- con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos por la legislación estatal. La aplicación de esta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirse con motivo de ella.

En cuanto a la remisión efectuada por el artículo 69.2 de la L.R.A.U. a los artículos 167 a 170 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, tras la declaración de inconstitucionalidad de los artículos 167 y 170.2 por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997 y su derogación por la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, habrá que estar a lo dispuesto en los artículos 100.1 y 102.2 del T.R.L.S. de 1976, a los que ahora habrá que entender hecha la remisión.

Destacar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del T.R.L.S. de 1976, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación produce ipso iure los siguiente efectos:

- a.) *Cesión de derecho al municipio en que actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el Plan.*
- b.) *Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.*
- c.) *Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.*

La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 310 del T.R.L.S. en relación con el artículo 169 del citado texto legal:

“ 3.- La inscripción de los títulos de reparcelación o compensación podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante la agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la unidad de ejecución y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación.”

Los efectos de dicha inscripción vienen determinados en el artículo 114 del R.G.U.

5.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE QUE AFECTA A LA UE-P3

La totalidad del suelo de la unidad reparcelable está clasificado como “Suelo urbano residencial baja densidad, Planets” con unas Normas de la Edificación contenidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

Se distinguen en la unidad reparcelable unas superficies de aprovechamiento privado, que determinan la masa de reparto, (la superficie edificable) y unos terrenos destinados a dotaciones locales y que son de cesión obligatoria, viales y zonas verdes. En el caso de las zonas verdes, éstas se encuentran localizadas fuera del área principal de la unidad, en las áreas conocidas como: “El Tossalet” y “La Solana”.

Los usos permitidos se recogen en la norma 29ª de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias siendo el principal el de Residencial.



Las normas para la Edificación quedan definidas en la Normas 30.4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD Planets, Cutes Baixes, definiéndose como tipología edificatoria la Vivienda Unifamiliar Aislada, la parcela mínima de 1.000,00 m² y la edificabilidad máxima de 0,20 m²/m² referida al suelo neto.

SUPERFICIE EDIFICABLE

Superficie A1: 27.700,06 m²

Superficie A2: 14.990,19 m²

Superficie A3: 12.685,09 m²

Total superficie edificable: 55.375,34 m².

SUPERFICIE NO EDIFICABLE

Viales (Cesión): 6.608,26 m²

Zona verde (exterior): 7.489,88 m²

Superficie centro de transformación: 31,50 m²

Superficie zona contenedores: 12,00 m²

Total cesiones: 14.141,64 m²

Total superficie UE-P3: 69.516,98 m².

El coeficiente de aprovechamiento urbanístico bruto sobre la totalidad de la Unidad de ejecución es de 0,16 m²/m². Los datos aquí expresados se recogen en los correspondientes planos de proyecto. N° 4 ORDENACIÓN.

Calculado el aprovechamiento urbanístico del área edificable de dominio privado, con los criterios normativos ya enunciados obtenemos la siguiente edificabilidad para la unidad reparcelable. (Equivalente al producto de la superficie edificable del dominio privado 55.375,34 m² por la Edificabilidad: 0,20 m²/m², admitida). Esta superficie no puede ser superior al aprovechamiento objetivo total, calculado como: $0.16 \times 69.516,98 \text{ m}^2 = 11.122,72 \text{ m}^2$ techo. Por tanto,

EDIFICABILIDAD TOTAL 11.075,07 m²

6.- CESIONES

6.1.- JUSTIFICACIÓN LEGAL

Las cesiones que contiene y constituyen el objeto del documento de gestión urbanística son propias del régimen jurídico establecido para suelo urbano y suelo urbanizable, y se concretan en la aplicación de los parámetros de las NN.SS. del Ayuntamiento de Xaló, ley 6/94, de 15 de Noviembre, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana, ley 6/1998 de 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones, Anexo al Reglamento de Planeamiento y Reglamento de Gestión Urbanística.

A tal efecto, el artículo 46 del Reglamento de Gestión establece:

“Cesiones obligatorias y aprovechamiento medio:

46.1 Los propietarios del suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que lo desarrollen. (...)

3. En suelo urbanizable programado las cesiones obligatorias y gratuitas se harán a favor del municipio o, en su caso, de la Entidad Urbanística actuante y serán las siguientes:a.) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios”.

En este sentido, el artículo 30.1.D de la L.R.A.U. establece como uno de los objetivos imprescindibles y necesarios de los Programas el de la obtención gratuita a favor de la administración de los suelos dotacionales públicos.

En la actualidad, el porcentaje que legalmente corresponde ceder a los propietarios del suelo urbanizable viene establecido, conforme al artículo 18.4 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en un 10 por 100 *del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente. Éste porcentaje que tiene carácter de máximo podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.* Esta regulación es concordante con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 14/97, de 26 de diciembre de 1.997, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat que ya había venido a modificar el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación respecto al establecido en la LRAU.

El citado precepto establece, asimismo, que en suelo urbano el aprovechamiento subjetivo coincide con el aprovechamiento tipo de referencia, por lo que en el caso que nos ocupa, el desarrollo de una Unidad de Ejecución delimitada en suelo urbano –caso de un planeamiento no adaptado a la LRAU- **no existe cesión de aprovechamiento**, respecto al tipo, a favor de la Administración.

6.2.- DEFINICIÓN DE LAS CESIONES A REALIZAR

Las cesiones que contiene y constituye el objeto del presente documento de gestión urbanística son las propias del suelo urbano del municipio de Xaló. Y consisten en:

- a.) Los viales de la red secundaria del sector.
- b.) Viario de red primaria del sector.
- c.) Zona verde de uso público.
- d.) Zona de equipamientos.
- e.) Zona verde red primaria adscrita al sector

En el caso que nos ocupa el total de las cesiones por los propietarios de la UE-P3 sin compensación alguna a cambio es de **14.141,64 m²** (C.T. 31,50 m² + Cont. 12,00 m² + Zona verde 7.489,88 m² + viales 6.608,26 m²)

6.3.- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Sin perjuicio de lo anterior y con independencia de ello, la parcela resultante denominada "P-C.T.", que cuenta con una superficie de 31,50 m², y que como tal se describe en el conjunto de fincas de tal naturaleza, tiene como finalidad la de destinarse a la instalación en ella de un Centro Transformación de energía eléctrica para abastecimiento y servicio de las áreas correspondientes.

6.4.- ZONA DE CONTENEDORES

Idénticamente al apartado anterior, la parcela resultante denominada "P-CONT." que cuenta con una superficie de 12,00 m², tiene como finalidad la de destinarse a la instalación en ella una

zona de contenedores para el reciclaje de residuos sólidos urbanos para servicio de las áreas correspondientes.

7.- VALORACIÓN DE LOS TERRENOS RESULTANTES DEL PLANEAMIENTO

Las superficies edificables que han de ser objeto de adjudicación se valoran con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable.

La valoración se basa en el volumen edificable otorgado por el planeamiento para el conjunto del área edificable de dominio privado, adoptándose el valor unidad para los restantes factores correctores especificados en el artículo 88 del Reglamento de Gestión RD 3288/1978, dada la homogeneidad existente en cuanto a usos permitidos, situación, características de la edificación permitida, grado de urbanización, etc.

Dada la edificabilidad constante del área, establecida en las Normas de Edificación en 0,20 m²/m², y con el fin de simplificar la cantidad de derechos y obligaciones se establece como unidad de valor el metro cuadrado de suelo neto.

El aprovechamiento total de la unidad de ejecución será pues:

EDIFICABILIDAD TOTAL: 11.075,07 m²

APROVECHAMIENTO TOTAL: 11.075,07 u.v.

Con la aplicación de los índices correctores unitarios y considerando

1 unidad de valor = 1 m² de suelo neto

Con el fin de cubrir las diferencias de adjudicación, se realiza una tasación en dinero de las unidades convencionales.

8.- CARGAS URBANÍSTICAS

Llegados a este punto, conviene concretar los costes de urbanización, en términos estimativos y sin perjuicio de su concreción en la ejecución de obras correspondiente. En este sentido, el artículo 67 de la L.R.A.U. establece:

- "1.- Son cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador:*
- A) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1.d) del T.R.L.S. aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, reguladas en el artículo 30.1 de esta Ley, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía, si la prevé el Proyecto de Urbanización.*
- No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministro, con cargo a las compañías que presten sus servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.*
- B) En su caso, las inversiones reguladas en el artículo 30.2, cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa. (...).*
- D) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella (...).*

Y el artículo 122 del T.R.L.S. de 1976, ahora en vigor tras la declaración de inconstitucionalidad y posterior derogación del artículo 155 del T.R.L.S. de 1992, dispone:

" Gastos de Urbanización- 1. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a.) El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos que sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos."

Se establecen por el Ayuntamiento de Xaló los siguientes costes:

REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

| | |
|---------------------|--------------------|
| Honorarios técnicos | 18.100,86 € |
| I.V.A. (16%) | <u>2.896,14 €</u> |
| TOTAL | 20.997,00 € |

REDACCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

| | |
|---------------------|--------------------|
| Honorarios técnicos | 18.712,09 € |
| I.V.A. (16%) | <u>2.993,93 €</u> |
| TOTAL | 21.706,02 € |

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

| | |
|----------------|---------------------|
| Coste estimado | 556.684,67 € |
| I.V.A. (16%) | <u>89.069,55 €</u> |
| TOTAL | 645.754,22 € |

CÁNON DE URBANIZACIÓN PARA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL COLECTOR GENERAL

| | |
|----------------|--------------------|
| Coste estimado | 46.947,96 € |
| I.V.A. (16%) | <u>7.511,67 €</u> |
| TOTAL | 54.459,63 € |

| | |
|---------------------|---------------------|
| TOTAL COSTES | 742.916,88 € |
|---------------------|---------------------|

El total de los conceptos retribuíbles (art. 29.4, 30 y 32.d L.R.A.U.) asciende a: SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (742.916,88 €), incluido el I.V.A. vigente.

Los costes totales tomados en cuenta para el cálculo de la retribución al Urbanizador incluyen I.V.A. puesto que la retribución se realizará en metálico y los terrenos no pasan a propiedad del Urbanizador. La retribución en metálico será abonada al Urbanizador (el Ayuntamiento de Xaló) a través de la liquidación correspondiente a la cuota de urbanización.

A estos conceptos hay que añadir las afecciones e indemnizaciones que corren a cargo de la unidad de ejecución, y de las que se han de hacer cargo todos los propietarios de la misma. Serán por tanto indemnizados los propietarios afectados por el acceso proyectado. El dinero correspondiente por estos conceptos será entregado al Urbanizador y éste será el que abone a los propietarios con derecho a compensación el importe de la misma. Las afecciones son las siguientes:

- 261,43 m² para ampliación de CV-750 de acceso a la UE-P3

Indemnización a los propietarios afectados por la ampliación:

$$261,43 \text{ m}^2 \times 34,12 \text{ €/m}^2 = 8.919,99 \text{ €}$$

8.1.- DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTES

La distribución de la Carga Urbanística Total, (CUT) que asciende a 751.836,87 € se reparte inicialmente entre los propietarios en estricta proporción al aprovechamiento objetivo.

Con la ejecución de la unidad se trata de redistribuir cargas y beneficios que el planeamiento otorga a cada uno de los propietarios. La cuenta de liquidación provisional recoge en este caso dos apartados económicos: Las compensaciones económicas derivadas del imposible encuadre entre porcentaje de parcela aportada y parcela adjudicada, y los costes de urbanización antes especificados.

8.2.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

Las compensaciones entre el derecho correspondiente a cada finca y el valor de la parcela adjudicada se hacen efectivas económicamente a partir de un valor inicial de suelo bruto aportado estimado en 34,12 €/m², igual al valor del suelo bruto aportado en la UE-P2 colindante con UE-P3, y cuya justificación se reproduce íntegramente a continuación:

1.3. Modalidad y criterios de Reparcelación.

El presente Proyecto de Reparcelación ha sido redactado en el marco técnico y jurídico establecido por el Título III y Capítulo II del Reglamento de Gestión Urbanística y el Capítulo III, Sección Segunda, "Reparcelación Forzosa", de la Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística.

(...)

1.4. Valoración del suelo.

A efectos de valorar las diferencias que se produzcan entre el derecho que a cada propietario corresponde y la adjudicación que a cada uno de ellos efectivamente se le realiza, necesariamente ha de efectuarse la valoración del suelo afecto por la actuación.

El valor que resulte, también será el que se empleará a efectos de estimar el valor de las parcelas adjudicadas en el proceso reparcelatorio.

La valoración se realizará según las estipulaciones de la Ley estatal 6/98, de régimen del suelo y valoraciones, al objeto de obtener el valor de mercado de dicho suelo. Este valor de mercado se obtendrá por comparación directa con testigos reales. En caso de que los testigos sean de

transacciones de vivienda construida, se aplicará el método residual estático (aplicable al suelo urbano) al efecto de deducir que valor del suelo se desprende de dicha venta. Para ello se ha considerado como valor de la construcción el módulo establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana para la tipología, uso y situación de referencia, cuyo presupuesto de contrata "M_C" es el siguiente: $M_C = 1,19 \times 461,84 = 549,59 \text{ €/m}^2$

Así mismo, al efecto de actualizar los valores de las ventas realizadas, se ha aplicado un IPC medio del 4% anual.

Contrastada la información disponible (obtenida de los títulos de propiedad adjuntos al presente proyecto de reparcelación), se ha constatado la disposición de datos relativos a cinco transacciones inmobiliarias efectivamente realizadas en el ámbito de la actuación (no expectativas de venta expuestas en una agencia inmobiliaria). En todas ellas se ha transmitido suelo urbano bruto y, eventualmente, también una vivienda.

Los datos reales disponibles son los que se reseñan a continuación:

| Transacción 1 | | |
|--------------------------------|---|---------------------------|
| Finca enajenada | Superficie de parcela bruta: | 1.773,00 m ² s |
| | Superficie construida de vivienda: | 0,00 m ² t |
| Fecha de la transacción: | Año 2.004 | |
| Precio de venta: | 40.000,00 € | |
| Precio de venta actualizado: | 40.000,00 € | |
| Valor del suelo "Vs" obtenido: | 40.000,00 € | |
| Cálculo "Vs": | | |
| Valor unitario del suelo "Vu": | 22,56 €/m²s | |
| Cálculo "Vu": | $Vu = 40.000,00 / 1.773,00 = 22,56 \text{ €/m}^2\text{s}$ | |

| Transacción 2 | | |
|--------------------------------|--|---------------------------|
| Finca enajenada | Superficie de parcela bruta: | 2.006,00 m ² s |
| | Superficie construida de vivienda: | 336,00 m ² t |
| Fecha de la transacción: | Año 2.004 | |
| Precio de venta: | 360.000,00 € | |
| Precio de venta actualizado: | 360.000,00 € | |
| Valor del suelo "Vs" obtenido: | 72.480,75 € | |
| Cálculo "Vs": | $Vs = 360.000,00 / 1,40 - 336 \times 549,59 = 72.480,75 \text{ €}$ | |
| Valor unitario del suelo "Vu": | 36,13 €/m²s | |
| Cálculo "Vu": | $Vu = 72.480,75 / 2.006 = 36,13 \text{ €/m}^2\text{s}$ | |



| Transacción 3 | | |
|--------------------------------|--|---------------------------|
| Finca enajenada | Superficie de parcela bruta: | 1.000,00 m ² s |
| | Superficie construida de vivienda: | 176,00 m ² t |
| Fecha de la transacción: | Año 2.001 | |
| Precio de venta: | 162.273,27 € | |
| Precio de venta actualizado: | 182.535,36 € | |
| Valor del suelo "Vs" obtenido: | 33.654,56 € | |
| Cálculo "Vs": | $Vs = 182.535,36/1,40 - 176 \times 549,59 = 33.654,56 \text{ €}$ | |
| Valor unitario del suelo "Vu": | 33,65 €/m²s | |
| Cálculo "Vu": | $Vu = 33.654,56/1.000 = 33,65 \text{ €/m}^2\text{s}$ | |

| Transacción 4 | | |
|--------------------------------|---|---------------------------|
| Finca enajenada | Superficie de parcela bruta: | 2.483,00 m ² s |
| | Superficie construida de vivienda: | 185,84 m ² t |
| Fecha de la transacción: | Año 2.000 | |
| Precio de venta: | 168.283,39 € | |
| Precio de venta actualizado: | 197.867,76 € | |
| Valor del suelo "Vs" obtenido: | 38.484,02 € | |
| Cálculo "Vs": | $Vs = 197.867,76/1,40 - 185,84 \times 549,59 = 38.484,02 \text{ €}$ | |
| Valor unitario del suelo "Vu": | 15,50 €/m²s | |
| Cálculo "Vu": | $Vu = 38.484,02 / 2.483,00 = 15,50 \text{ €/m}^2\text{s}$ | |

| Transacción 5 | | |
|--------------------------------|---|---------------------------|
| Finca enajenada | Superficie de parcela bruta: | 1.480,00 m ² s |
| | Superficie construida de vivienda: | 117,00 m ² t |
| Fecha de la transacción: | Año 2.003 | |
| Precio de venta: | 228.000,00 € | |
| Precio de venta actualizado: | 237.120,00 € | |
| Valor del suelo "Vs" obtenido: | 104.519,81 € | |
| Cálculo "Vs": | $Vs = 237.120,00/1,40 - 117 \times 549,59 = 104.519,81 \text{ €}$ | |
| Valor unitario del suelo "Vu": | 62,77 €/m²s | |
| Cálculo "Vu": | $Vu = 104.519,81 / 1.480,00 = 62,77 \text{ €/m}^2\text{s}$ | |

La deducción del valor del suelo "Vs" en cada una de las transmisiones de parcela construida, se ha obtenido aplicando el método residual mediante la fórmula prevista en la "Norma 16" del Real Decreto 1020/1993, de 25 de Junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración.

Del estudio de los valores unitarios del suelo bruto resultantes, se observa que las diferencias respecto de los valores modales estriban en condiciones objetivas de los productos inmobiliarios existentes en su estado actual. Así pues, se constata que el mayor valor unitario obtenido (Transacción 5), corresponde a la venta de la parcela (finca aportada "J") de mejor accesibilidad y situación. También se comprueba que el menor valor unitario (Transacción 4), corresponde a la venta de la parcela (finca aportada "C") de accesibilidad más dificultosa y situación menos ventajosa.

Por todo ello, se opta por adoptar como valor unitario medio del suelo bruto en el ámbito de la actuación, la media aritmética de todos los valores unitarios obtenidos por el método residual a partir de los testigos de mercado disponibles.

Dicho valor "V_U" resultará el siguiente:

$$V_U = (22,56 + 36,13 + 33,65 + 15,50 + 62,77) = 34,12 \text{ €/m}^2\text{s}$$

El valor unitario del suelo neto "V_{U'}" en el ámbito de la actuación (valor que procederá a emplear en la valoración de las diferencias de adjudicación), se obtendrá de la siguiente expresión:

$$V_{U'} = V_U \times IEN / A_{TIPO} = 34,12 \times 0,20 / 0,16767812 = 40,70 \text{ €/m}^2\text{s}$$

9.- ADJUDICACIÓN

La adjudicación de parcelas se realiza siguiendo lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978 y lo previsto en la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

La parcela mínima, deducida de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. del municipio, tiene 15,00 metros de fachada y posibilidad de inscribir en su interior un círculo de diámetro 15,00 metros.

La superficie mínima queda fijada por el planeamiento municipal en 1.000,00 m².

La ADJUDICACIÓN TEÓRICA se recoge en la tabla siguiente:



| Nº PARCELA | PROPIETARIO | SUPERFICIE ACTUAL (M2) | % PARTICIPACIÓN INICIAL | SUP. DESPUES DE CESIONES. ADJUDICACIÓN TEÓRICA (M2) |
|------------|--|------------------------|-------------------------|---|
| 1 | ANA RIBES FEMENÍA | 1.966,90 | 0,028 | 1.566,78 |
| 2 | BUENAVENTURA MONSERRAT MENGUAL | 2.348,30 | 0,034 | 1.870,59 |
| 3 | MARIA SIVERA MAS | 1.938,30 | 0,028 | 1.544,00 |
| 4 | MARIA RUBIO MÁS | 2.031,70 | 0,029 | 1.618,40 |
| 5 | MARIA RUBIO MÁS | 2.212,90 | 0,032 | 1.762,74 |
| 6 | FRANCISCA LAQUES MONSERRAT / JUAN GARCES CASTELLS | 1.783,90 | 0,026 | 1.421,01 |
| 7 | PROMOCIONES TRAUDE S.L. | 987,10 | 0,014 | 786,30 |
| 8 | MARGARITA IVARS MAS | 1.723,40 | 0,025 | 1.372,81 |
| 9 | MIGUEL FEMENIA SIGNES | 1.381,20 | 0,020 | 1.100,23 |
| 10 | PROMOCIONES TRAUDE | 1.098,10 | 0,016 | 874,72 |
| 11 | PROMOCIONES TRAUDE | 1.101,10 | 0,016 | 877,11 |
| 12 | PROMOCIONES TRAUDE | 1.017,50 | 0,015 | 810,51 |
| 13 | PROMOCIONES TRAUDE | 1.047,00 | 0,015 | 834,01 |
| 14 | JOSÉ FERRA MARÍ | 1.981,40 | 0,029 | 1.578,33 |
| 15 | Mª TERESA FERRER FERRÁ | 954,60 | 0,014 | 760,41 |
| 16 | FRANCISCO MONSERRAT MENGUAL | 1.125,40 | 0,016 | 896,46 |
| 17 | JACQUELINE ANNE BEVAN | 1.306,10 | 0,019 | 1.040,40 |
| 18 | DENISE STEPHANIE BUNTING / COLIN BUNTING | 1.684,10 | 0,024 | 1.341,51 |
| 19 | REINHARD WIARDUS LEEMHUIS / BRIGITTE ZIMMER-LEEMHUIS | 1.194,10 | 0,017 | 951,19 |
| 20 | DAVID HORTON / PATRICIA VALERIE HORTON | 1.116,20 | 0,016 | 889,13 |
| 21 | BUENAVENTURA FULLANA SIVERA | 3.230,40 | 0,046 | 2.573,25 |
| 22 | FRANCISCA MONSERRAT NOGUERA | 2.794,20 | 0,040 | 2.225,78 |
| 23 | ANGELES SIGNES RUBIO | 1.729,80 | 0,025 | 1.377,91 |
| 24 | MAGDALENA VIVES FEMENÍA | 2.049,80 | 0,029 | 1.632,82 |
| 25 | JAIME TERENTÍ SANCHIS | 6.121,70 | 0,088 | 4.876,38 |
| 26 | JOSEFA BOTELLA MONSERRAT | 2.664,80 | 0,038 | 2.122,71 |
| 27 | VICENTE BOTELLA MAURÍ | 1.190,60 | 0,017 | 948,40 |
| 28 | ROSA MONTERO PALOMAR | 2.241,30 | 0,032 | 1.785,36 |
| 29 | SALVADOR SEGUÍ FEMENÍA | 702,84 | 0,010 | 559,86 |
| 30 | FRANCISCA NOGUERA MENGUAL | 2.281,66 | 0,033 | 1.817,51 |
| 31 | Mª FULLANA MENGUAL | 1.044,40 | 0,015 | 831,94 |
| 32 | OLGA FULLANA SAMPER / DANIEL FULLANA SAMPER | 928,10 | 0,013 | 739,30 |
| 33 | OLGA FULLANA SAMPER / DANIEL FULLANA SAMPER | 938,40 | 0,013 | 747,50 |
| 34 | SEBASTIÁN GARCÉS SEGUÍ | 790,00 | 0,011 | 629,29 |
| 35 | JUAN GINER MÁS (Z. VERDE EL TOSSAL) | 1.652,63 | 0,024 | 1.316,44 |
| 36 | JAIME MARÍ QUART (Z. VERDE EL TOSSAL) | 83,51 | 0,001 | 66,52 |
| 37 | AYUNTAMIENTO DE XALÓ (Z. VERDE EL TOSSAL) | 1.694,57 | 0,024 | 1.349,85 |
| 38 | SALVADORA GINER MAS (Z. VERDE EL TOSSAL) | 329,91 | 0,005 | 262,80 |
| 39 | HENDRIC SCHROEDER (Z. VERDE LA SOLANA) | 2.376,07 | 0,034 | 1.892,71 |
| 40 | AYUNTAMIENTO (Z. VERDE LA SOLANA) | 1.353,19 | 0,019 | 1.077,91 |
| 41 | AYUNTAMIENTO (VIALES) | 3.319,80 | 0,048 | 2.644,46 |

| | | | |
|----------------|------------------|-------------|------------------|
| TOTALES | 69.516,98 | 1,00 | 55.375,34 |
|----------------|------------------|-------------|------------------|



Obsérvese que los 55.375,34 m² de suelo resultantes de la adjudicación teórica corresponden al aprovechamiento susceptible apropiación (11.075,07 m²t).

Como se ha indicado con anterioridad, las superficies adjudicadas (que no coinciden, por lo general, con la adjudicación teórica) se corresponden en la medida de lo posible con las fincas originales una vez descontada la superficie afectada por las cesiones de viales y espacios libres a realizar dentro del área principal. Se ha intentado mantener, en la medida de lo posible, la configuración original de las fincas integrantes de la reparcelación, tanto las que se encuentran edificadas en la actualidad como las que no lo están. En cualquier caso, los condicionantes legales respecto a la zona de protección de cauces del barranco, así como el intento de adecuación de las zonas verdes a la misma, obliga a reorganizar el mapa de propietarios. Por otra parte la normativa urbanística en lo referente a la superficie mínima de parcela edificable, obliga también a la redefinición de algunas de las parcelas originales, en otras que cumplan con la normativa citada.

Con el fin de poder establecer las correspondientes compensaciones económicas se establece la diferencia de adjudicación entre la estrictamente proporcional a la superficie aportada y descontando la adjudicación real realizada en el presente proyecto de reparcelación.

La diferencia de adjudicación, en exceso o en defecto, es objeto de compensación económica sobre la base del valor establecido anteriormente.

La adjudicación definitiva permite realizar una parcelación de las fincas adjudicadas de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978 y las características de la parcelación establecidas en las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio.

La parcelación definitiva de terrenos y su adjudicación queda reflejada en la siguiente tabla y en el plano nº 6, PROPUESTA DE PARCELACIÓN.



| Nº PARCELA | PROPIETARIO | ADJUDICA PARCELA Nº | PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN (M2) | DIFERENCIA FINAL (M2) | COMPENSACIÓN (€) |
|------------|--|---------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------|
| 1 | ANA RIBES FEMENÍA | 1 | 1.751,52 | 184,74 | 6.303,36 |
| 2 | BUENAVENTURA MONSERRAT MENGUAL | 2-3 | 2.246,44 | 375,85 | 12.823,93 |
| 3 | MARÍA SIVERA MAS | 4 | 1.571,69 | 27,69 | 944,88 |
| 4 | MARÍA RUBIO MÁS | 5-6 | 2.001,69 | 383,29 | 13.077,95 |
| 5 | MARÍA RUBIO MÁS | 7-8 | 2.000,96 | 238,22 | 8.128,20 |
| 6 | FRANCISCA LAQUES MONSERRAT / JUAN GARCÉS CASTELLS | 9 | 1.687,65 | 266,64 | 9.097,88 |
| 7 | PROMOCIONES TRAUDE S.L. | 10 | 1.226,03 | 439,73 | 15.003,69 |
| 8 | MARGARITA IVARS MAS | 11 | 1.250,59 | -122,22 | -4.170,27 |
| 9 | MIGUEL FEMENÍA SIGNES | 12 | 1.307,39 | 207,16 | 7.068,42 |
| 10 | PROMOCIONES TRAUDE | 13 | 1.000,00 | 125,28 | 4.274,67 |
| 11 | PROMOCIONES TRAUDE | 14 | 1.000,05 | 122,94 | 4.194,84 |
| 12 | PROMOCIONES TRAUDE | 15 | 1.000,15 | 189,64 | 6.470,42 |
| 13 | PROMOCIONES TRAUDE | 16 | 1.000,00 | 165,99 | 5.663,52 |
| 14 | JOSÉ FERRA MARÍ | 17 | 1.117,11 | -461,22 | -15.736,81 |
| 15 | Mª TERESA FERRER FERRÁ | 18 | 1.085,95 | 325,54 | 11.107,48 |
| 16 | FRANCISCO MONSERRAT MENGUAL | 19 | 1.601,87 | 705,41 | 24.068,48 |
| 17 | JACQUELINE ANNE BEVAN | 20 | 1.207,49 | 167,09 | 5.700,98 |
| 18 | DENISE STEPHANIE BUNTING / COLIN BUNTING | 21 | 1.566,75 | 225,24 | 7.685,24 |
| 19 | REINHARD WIARDUS LEEMHUIS / BRIGITTE ZIMMER-LEEMHUIS | 22 | 1.006,19 | 55,00 | 1.876,68 |
| 20 | DAVID HORTON / PATRICIA VALERIE HORTON | 23 | 1.070,54 | 181,41 | 6.189,55 |
| 21 | BUENAVENTURA FULLANA SIVERA | 24-25 | 2.003,81 | -569,44 | -19.429,26 |
| 22 | FRANCISCA MONSERRAT NOGUERA | 28-29 | 2.000,37 | -225,41 | -7.691,12 |
| 23 | ANGELES SIGNES RUBIO | 30 | 1.562,43 | 184,52 | 6.295,76 |
| 24 | MAGDALENA VIVES FEMENÍA | 31-32 | 2.024,37 | 391,55 | 13.359,85 |
| 25 | JAIME TERENTÍ SANCHIS | 34-35-36-37 | 4.377,90 | -498,48 | -17.008,14 |
| 26 | JOSEFA BOTELLA MONSERRAT | 38b-39-40 | 3.010,34 | 887,63 | 30.286,03 |
| 27 | VICENTE BOTELLA MAURÍ | 38a | 1.053,14 | 104,74 | 3.573,74 |
| 28 | ROSA MONTERO PALOMAR | 41 | 2.006,20 | 220,84 | 7.535,10 |
| 29 | SALVADOR SEGUÍ FEMENÍA | 42 | 1.000,95 | 441,09 | 15.049,88 |
| 30 | FRANCISCA NOGUERA MENGUAL | 43a-43b | 2.004,37 | 186,86 | 6.375,72 |
| 31 | Mª FULLANA MENGUAL | 44 | 1.046,59 | 214,65 | 7.323,83 |
| 32 | OLGA FULLANA SAMPER / DANIEL FULLANA SAMPER | 45 | 1.565,12 | 825,82 | 28.177,00 |
| 33 | OLGA FULLANA SAMPER / DANIEL FULLANA SAMPER | | 0,00 | -747,50 | -25.504,84 |
| 34 | SEBASTIÁN GARCÉS SEGUÍ | 46 | 1.000,19 | 370,90 | 12.655,02 |
| 35 | JUAN GINER MÁS (Z. VERDE EL TOSSAL) | 33 | 1.017,50 | -298,94 | -10.199,84 |
| 36 | JAIME MARÍ QUART (Z. VERDE EL TOSSAL) | - | 0,00 | -66,52 | -2.269,72 |
| 37 | AYUNTAMIENTO DE XALÓ (Z. VERDE EL TOSSAL) | 26 | 1.002,01 | -347,84 | -11.868,25 |
| 38 | SALVADORA GINER MAS (Z. VERDE EL TOSSAL) | - | 0,00 | -262,80 | -8.966,65 |
| 39 | HENDRIC SCHROEDER (Z. VERDE LA SOLANA) | - | 0,00 | -1.892,71 | -64.579,36 |
| 40 | AYUNTAMIENTO (Z. VERDE LA SOLANA) | 27 | 1.000,00 | -77,92 | -2.658,78 |
| 41 | AYUNTAMIENTO (VIALES) | - | 0,00 | -2.644,46 | -90.229,06 |

| | | | |
|---------|-----------|------|------|
| TOTALES | 55.375,34 | 0,00 | 0,00 |
|---------|-----------|------|------|



El Ayuntamiento se adjudica el total de cesiones correspondiente a la superficie no edificable, 14.141,64 m² que corresponden a los viales (6.608,26 m²), la zona verde exterior (7.489,88 m²), y las superficies correspondientes al centro de transformación (31,50 m²) y a la zona destinada a contenedores (12,00 m²).

10.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La liquidación efectuada en el presente proyecto de reparcelación recoge por un lado las cargas urbanísticas que corresponden a los propietarios iniciales que retribuyen al urbanizador en metálico. Y por otro lado las afecciones de las que se tiene que hacer el sector y de las que se hacen cargo todos los propietarios.

Antes de pasar a los cuadros correspondientes para cada una de las cargas o derechos que tiene cada una de las parcelas adjudicadas a sus propietarios iniciales, hay que tener en cuenta que los excesos o defectos de adjudicación también han de ser compensados a sus propietarios correspondientes, como a continuación se detalla:

Los propietarios a los que se adjudica una superficie neta superior o inferior a la que correspondería por su cuota de propiedad deberá compensar o ser compensado por el exceso o defecto en la adjudicación.

Xaló, Octubre de 2.005.

D. Miguel Puerta López-Guzmán
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos