



INDICE

1. MEMORIA.

- 1.1. CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION.
- 1.2. BASES LEGALES Y JUSTIFICACION DE LA ACTUACION.
- 1.3. DESCRIPCION DE LA UNIDAD REPARCELABLE.
- 1.4. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.
- 1.5. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS ADJUDICADAS.
- 1.6. CRITERIOS DE ADJUDICACION.
- 1.7. CRITERIOS DE VALORACION DE LOS EDIFICIOS Y DEMAS ELEMENTOS QUE DEBEN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS.
- 1.8. ESTIMACION DEL COSTE DE LA URBANIZACION.

2. RELACION DE PROPIETARIOS Y FINCAS APORTADAS.

3. RELACION DE FINCAS ADJUDICADAS Y CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

4. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

4. PLANOS.

- 4.1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- 4.2. FINCAS APORTADAS.
- 4.3. SUPERPOSICION.
- 4.4. FINCAS ADJUDICADAS. COTAS Y SUPERFICIES.

5.- ANTECEDENTES Y ALEGACIONES.



1. MEMORIA

1.1. CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION.

La presente Reparcelación se tramita al amparo de lo dispuesto en los arts. 164 y siguientes de la vigente Ley del Suelo y art. 80 del Reglamento de Gestión Urbanística, que establece las propuestas previas de la reparcelación, consistentes en la existencia de un Plan General de Ordenación (en su caso Normas subsidiarias del Planeamiento), de un Plan especial o de un Plan Parcial.

El área objeto de este Proyecto de Reparcelación está incluida en la zona del suelo apto para urbanizar S.A.U.-I "Cuevas Frías", así clasificado por las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento de Motilla del Palancar, y posteriormente desarrollada por un Plan Parcial aprobado definitivamente el día _____.

Dicho Plan Parcial preveía el sistema de cooperación como sistema de actuación, motivo por el cual se requiere el presente Proyecto de Reparcelación como desarrollo de aquél.

El acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, y con él la delimitación del polígono "Cuevas Frías", se ha publicado en el B.O.P. de fecha _____.

Según lo preceptuado por el art. 101.3 R.G., la iniciación del expediente de reparcelación, se ha publicado en la forma reglamentaria y se ha notificado individualmente a los propietarios incluidos en el polígono, con indicación de lo dispuesto en el art. 106 R.G.

1.2. BASES LEGALES Y JUSTIFICACION DE LA ACTUACION.

El presente Proyecto de Reparcelación, se redacta de acuerdo con la normativa contenida en los arts. 166 L.S. y 82 a 84 y concordantes del R.G.

El Plan Parcial establece que el sistema de actuación que corresponde a la ejecución del polígono de actuación, es el de Cooperación.

La existencia del Plan Parcial aprobado, cumplimenta la exigencia del art. 80.2.c. como presupuesto para la reparcelación.

Habiendo manifestado los particulares afectados el deseo de no hacer uso del derecho de formular ellos mismos el Proyecto de Reparcelación que les concede el art. 106.1 R.G. en el plazo de tres meses a partir de la iniciación del expediente, de acuerdo con lo prescrito por el art. 107.1. R.G., el Ayuntamiento ha acordado que el mismo se redacte de oficio.

Los particulares interesados no han manifestado expresamente ningún criterio a tener en cuenta en la reparcelación, (art. 165.4.b L.S.).



El Proyecto de Reparcelación se redacta con el fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización del ámbito del sector.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

El contenido de este punto, se extrae de la descripción realizada en el Plan Parcial S.A.U.-I "Cuevas Frías".

Los terrenos ocupan una superficie de 79.434 m² de uso agrícola, bien como parcelas cultivadas (almendros, cereales y ajos), bien como eras o como pequeños huertos familiares. Algunos están sin cultivar.

No existe ninguna edificación excepto una caseta de uso agrícola, una valla metálica delimitando una de las parcelas, y unas naves dedicadas al cultivo de champiñones. En cuanto a infraestructura existente, aparte de los caminos rústicos, se halla realizado un colector con sus pozos de registro que cruza por completo la zona, alcanzando en algunos puntos profundizados de 6 y 7 m., siendo así normal que su trazado haya experimentado pequeñas desviaciones respecto al previsto en principio, pero sin llegar a ocasionar problemas de trazado al viario proyectado.

Sus linderos son los siguientes:

Norte: Límite del casco urbano. Z-4 Ensanche Intensivo.
Este: Zona 12
Sur: Suelo apto para urbanizar.
Oeste: Carretera de La Roda

1.4. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

La valoración de los derechos se realiza en base a lo dispuesto en el art. 86 del R.G., según el cual, el derecho de los propietarios afectados será proporcional al valor urbanístico de las superficies de sus respectivas fincas.

Interesa conocer el valor relativo de cada una de las fincas respecto de las demás, en función de sus particulares características (calificación y clasificación urbanística, grado de urbanización, existencias de construcciones que deban ser derruidas con derecho a indemnización, etc.)

La inexistencia de construcciones de esas características, la inexistencia también de cargas urbanísticas y la homogeneidad de las restantes características, supone que el único criterio a tener en cuenta en este punto es el de proporcionalidad en la superficie de las fincas aportadas, sin la introducción de ningún coeficiente corrector.



1.5. CRITERIO DE VALORACION DE LAS FINCAS AFECTADAS

Este punto se desarrolla en base a lo establecido en los arts. 166 L.S. y 87 y 88 del R.G.

La superficie edificable se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

- Volumen edificable.
- Uso asignado por el Plan.
- Situación.
- Características de las edificaciones.
- Grado de urbanización.

En principio y dejando de lado los usos dotacionales, de cesión gratuita, se distinguen dos usos, el comercial y el residencial. Se consideran las parcelas de uso comercial, de mayor valor que las residenciales, en atención a la mayor demanda previsible de este tipo de suelo y al mayor volumen capaz de albergar, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización de 1'5 de forma que los 1.136 m² de parcela de uso comercial equivalen a 1.136 x 1'5 = 1.704 m² de parcela de uso residencial.

Por lo que respecta al suelo residencial, este es totalmente homogéneo. Los bloques mantienen una misma tipología, entremedianeras de baja densidad con un fondo edificable en plantas superiores a la baja de 16 m. y ocupación total en planta baja, en los que se permite la edificación de dos alturas y aprovechamiento bajo cubiertas.

Para el cálculo del valor urbanístico, tal y como se establece en el Título II de la ley de Reforma del Régimen Urbanístico del Suelo, para el caso del suelo urbano consideraremos el valor urbanístico del metro cuadrado de parcela en función del aprovechamiento permitido por el Plan Parcial.

Partimos del valor conocido de una zona adyacente cuyo precio es de 19.000 Ptas./m² para un aprovechamiento urbanístico de planta baja, dos alturas y ático estimado en un 60% de la planta baja.

Para estas condiciones corresponde un valor de repercusión de Vr:

$$\begin{aligned} Vr + 2Vr + 0'6Vr &= 19.000 \text{ Ptas./m}^2 \\ 3'6 Vr &= 19.000 \text{ Ptas./m}^2 \\ Vr &= \frac{19.000}{3'6} = 5.277 \text{ Ptas./m}^2 \end{aligned}$$



Este valor de repercusión aplicado al aprovechamiento urbanístico de nuestro polígono (planta baja, una altura y ático estimado en el 40% de la planta baja) supone un valor unitario de la parcela neta de:

$$Vu = Vr + Vr + 0'4Vr = 2'4Vr = 2'4 \times 5.277 = 12.665 \text{ Pts/m}^2$$

A este valor se le debe restar el costo estimado de urbanización de 4.076 Ptas./m² (Este valor se calcula en el punto 3. Relación de Fincas adjudicadas y cuenta de liquidación provisional).

$$\text{El valor buscado es: } Vu = 12.665 - 4.076 = 8.589 \text{ Ptas/m}^2$$

1.6. CRITERIOS DE ADJUDICACION

Los criterios básicos de adjudicación, son los contenidos en los arts. 89 a 97 del Reglamento de Gestión.

Son de resaltar, dentro de los preceptos citados, los siguientes:

- Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- No podrán adjudicarse como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- Se pretende evitar la constitución de propiedades indivisas entre varios propietarios, para lo cual se adopta el criterio de que todos los propietarios de suelo aportado puedan acceder a alguna parcela de suelo adjudicado, para lo que, cuando la escasa cuantía de sus derechos haga que la superficie que les corresponde no llegue a la parcela mínima, se les suplementará con superficie cedida por el Ayuntamiento, a cambio de una compensación en metálico.
- De igual modo, cuando algún propietario, aun teniendo derecho a una superficie mayor que la de la parcela mínima, por las condiciones geométricas del lugar de asentamiento de la misma, sea preciso un incremento de su superficie para cumplir con las condiciones de parcela edificable, se aplicará el mismo criterio.
- Estos incrementos de superficie se compensarán económicamente en base a la valoración efectuada en este proyecto para la unidad de suelo.



Además de lo anterior, los criterios de adjudicación deben tener en cuenta el contenido del punto 1.5.:

1) Necesidad de homogeneizar el uso comercial con el residencial mediante el coeficiente de conversión $C=1.5$.

2) Considerar homogéneo la totalidad del suelo residencial por entender de escasa relevancia las pequeñas diferencias de aprovechamiento que puedan aparecer en los puntos singulares de los bloques (chaflanes o zonas con mayor profundidad de patios).

3) A estas consideraciones y a los criterios generales contenidos en la Ley antes citados, se añaden los siguientes:

a) Ceder al Ayuntamiento la parcela de uso comercial y la superficie de uso residencial en cantidad equivalente al 15% del aprovechamiento urbanístico del polígono desarrollado.

b) En virtud de la homogeneidad de características considerada para el suelo residencial, fijar como criterio de reparto el de proporcionalidad entre las superficies aportadas y las adjudicadas.

El coeficiente de proporcionalidad será el cociente entre la superficie neta que reciben los propietarios y la superficie bruta a aportar, introduciendo las correcciones necesarias derivadas del distinto valor que se considera para el uso comercial.

Las superficies de las fincas aportadas se relacionan pormenorizadamente en el punto 2 del presente Proyecto de Reparcelación en el epígrafe "Relación de propietarios y fincas aportadas" y supone un total de 72.386 m², siendo la diferencia hasta 79.434 m² (superficie total del polígono), en concepto de caminos.

Las superficies netas totales se obtienen del cuadro de superficies del Plan Parcial con ligeras modificaciones producidas por una posterior medición (hay una deducción de 20 m² que aumenta la dotación comercial y se restan a la residencial), quedando como sigue:

	SUPERFICIES
ZONA RESIDENCIAL	41.000 m ²
ZONA COMERCIAL	1.136 m ²
ZONA DÓCENTE	2.620 m ²
SISTEMA ESPACIOS LIBRES	7.993 m ²
VIALES	26.685 m ²
TOTAL	79.434 m ²



En primer lugar y para el cálculo de la superficie neta a repartir se debe transformar a "unidades de valor" homogéneas que contemplen la distinta valoración de la zona de uso comercial:

ZONA RESIDENCIAL ----- u=1 ----- 41.000 m² ----- 41.000 u.v.

ZONA COMERCIAL ----- u=1'5 ----- 1.146 m² ----- 1.704 u.v.

41.000 u.v. + 1.704 u.v. = 42.704 u.v.

Estas "unidades de valor" se reparten del siguiente modo

85% 36.298'4 u.v.

15% 6.405'6 u.v.

Total 42.704,- u.v.

=====

De las 6.405'6 u.v. del Ayuntamiento, 1.704 u.v. corresponden a la zona comercial y el resto, 4.701'6 al uso residencial.

Las superficies netas adjudicadas serán:

- Ayuntamiento: 4.701'6 m² de suelo residencial.
1.136'0 m² de suelo comercial.

- Aprovechamiento privado: 36.298'4 m² de suelo residencial.

Así resulta un coeficiente de proporcionalidad:

$$C = \frac{36.298,4}{72.386} = 0'50145608266$$

1.7. CRITERIOS DE VALORACION DE LOS EDIFICIOS Y DEMAS ELEMENTOS QUE DEBEN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS.

El art. 166.c de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Gestión establece: "Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización".

Por tanto, cualquier operación a efectuar en este sentido debería ser valorada y su costo considerado como uno más de los de la urbanización.

Podemos considerar también homogéneos los usos actuales de los terrenos a reparcelar.

Se debe considerar el perjuicio que ocasiona la desaparición de dos de los tres caminos que conectaban el polígono reparcelado con su límite por el sur (suelo apto para urbanizar). Esto supone la necesidad de expropiar una superficie de 290 m² que servirán como ahora de camino de acceso a las parcelas perjudicadas según lo preceptuado en la Ley de Expropiación Forzosa (art. 42 y 41.1) y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley del Suelo.

En base a lo que determina el artículo 60 de la Ley del Suelo el terreno expropiado se valorará al 50% de su valor urbanístico. Como el aprovechamiento urbanístico de dicho terreno expropiado es el mismo que el del reparcelado tomamos como referencia el valor calculado en el punto 1.5. de esta Memoria que es de Vu = 9.644 Ptas./m².

$$\begin{array}{r} 9.644 \\ \text{El 50\% será } \frac{\quad}{2} = 4.822 \text{ Ptas./m}^2 \end{array}$$

El coste total de la expropiación será de:
4.822 Ptas./m² x 290 m² = 1.398.380 Ptas.

1.8. ESTIMACION DEL COSTE DE LA URBANIZACION.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 100 del Reglamento de Gestión, se incluirán en la Cuenta de Liquidación Provisional los gastos que conlleve la urbanización, en los que estarán contemplados los correspondientes a la reparcelación.

Debido a que el Proyecto de Urbanización no ha sido redactado, el coste de las obras se ha calculado mediante una cifra estimativa que ya se establecía razonadamente en el Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial.

El art. 58 y siguientes del Reglamento de Gestión establece de forma clara los conceptos que comprende el importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los adjudicatarios de las fincas y que se distribuye a prorrata con arreglo al valor de éstas. Son los siguientes:

a) Movimiento de tierras, que supone limpieza y explanación del terreno.

b) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de limpieza del terreno, explanación, afirmado y pavimentado de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

c) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecta a la unidad de actuación o polígono.

d) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

e) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.

f) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Serán de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono, los costes de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización y el importe total de los gastos de compensación en el caso que los hubiera.

Estos son los aspectos que se han evaluado para la realización del presente estudio. Hay que recalcar el carácter orientativo de este presupuesto, cuyos valores serán precisados en el correspondiente Proyecto de Urbanización.



1.8.1. Costes unitarios por tipos de obra.

Para establecer el coste estimativo de la ejecución se han utilizado los módulos que a continuación se indican, para cada tipo de obra, indemnización o documento urbanístico necesarios.

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Comprende los trabajos de excavación, aporte de tierras, terraplenado y compactación, que tienen por objeto la obtención de las rasantes propuestas en los planes de ordenación.

El módulo utilizado es el de 137 Ptas./m², evaluación imprecisa que depende del tipo de aportes que se utilicen, distancia desde carretera, etc.

2. SISTEMA VIARIO Y PEATONAL

Para calzadas y aparcamientos se ha considerado la siguiente sección: 40 cms. de base de zahorras, capa de linder de 6 cm. y capa de rodadura de aglomerado asfáltico de 4 cms., con un coste unitario de 1.346 Ptas./m².

En aceras, sobre igual base, se ha considerado solera de hormigón de 10 cms. y pavimento de baldosa hidráulica. Se incluye la parte proporcional de bordillo y rígola, con lo que el coste unitario es de 3.635 Ptas./m².

3. JARDIN Y AREAS DE JUEGO.

Para jardín y áreas de juego previstos, considerando el arbolado, jardinería, partes pavimentadas y sendas realizadas con tierra compactada y gravillas, resulta un coste unitario de 3.500 Ptas./m².

4. RED DE AGUA POTABLE.

Para las distintas conducciones de la red se ha tenido en cuenta la excavación, conducciones y piezas especiales auxiliares, así para las arterias de conducción que utilizan diámetros de 100 y 150 m.m. resulta un precio de 7.500 Ptas/ml y para las conducciones de distribución de diámetro 80 m.m., 5.000 Ptas/ml.

Para las conducciones de riego y teniendo en cuenta la parte proporcional de bocas de riego e incendio 14.270 Ptas/ml

5. RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento de aguas fecales está formada por ramales primarios y secundarios con diámetros variables entre 300 y 400 m.m. en los que considerando la excavación, conducción, pozos de registro, cámaras de descarga y elementos auxiliares, resulta un coste unitario de 3.200 y 3.000 Ptas/ml precio que incluye la parte proporcional de sumideros que dispuestos regularmente acomenten a las conducciones.

6. RED TELEFONICA Y ALUMBRADO.

los siguientes elementos: un centro de transformación con un precio unitario de 6.500.000 Ptas. y línea de reparto en baja tensión hasta las edificaciones e incluyendo excavaciones, tendido de cables y conductos y elementos auxiliares, a 2.500 Ptas./ml.

Finalmente el alumbrado de calles y jardines con farolas y báculos presupuestado a 60.000 Ptas. por unidad, precio que engloba además los circuitos correspondientes, arquetas de registro y elementos auxiliares.

1.8.2. Costes de urbanización.

La aplicación de los módulos unitarios al conjunto de las unidades de obra necesarias para la ejecución de la zona, permite estimar los costes de urbanización.

cabe resaltar, de acuerdo con el art. 59.3 del Reglamento de Gestión, que los particulares afectados por obras de urbanización podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.



	Medición	Precio unitario	Total
1. MOVIMIENTO DE TIERRAS			
1.1. Acond. del terreno	79.434 m ²	137	10.882.458
			10.882.458
2. SISTEMA VIARIO			
2.1. Vial rodado	26.685 m ²	1.346	35.918.010
2.2. Aceras	3.380 m ²	3.635	12.286.300
			48.204.310
3. JARDINES Y AREAS DE JUEGO			
3.1. Jardinería	7.993 m ²	3.500	27.975.500
			27.975.500
4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA			
4.1. Arteria de conducción	380 m.	7.500	2.850.000
4.2. Conduc. distribución	1.800 m.	5.000	9.000.000
4.3. Conduc. riego e incen.	200 m.	14.270	2.854.000
			14.704.000
5. RED DE SANEAMIENTO			
5.1. Ramal primario	400 m.	3.200	1.280.000
5.2. Ramales secundarios	1.260 m.	3.000	3.780.000
			5.060.000
6. RED ELECTRICA Y ALUMBRADO			
6.1. Centro de Transformación	1 ud.	6.500.000	6.500.000
6.2. Línea de Baja Tensión	2.060	2.500	5.150.000
6.3. Báculos y farolas	100 ud.	60.000	6.000.000
			17.650.000
=====			
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL			124.476.268
DOCUMENTACION (4% PEM)			4.979.050
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (16% PEM)			19.916.202
=====			
I.V.A. 15%			22.405.728
=====			
PRESUPUESTO GENERAL (Ptas.)			171.777.248
=====			



2. RELACION DE PROPIETARIOS Y FINCAS APORTADAS.

La relación provisional aportada en la documentación del Plan Parcial ha sido completada con datos obtenidos del Catastro, siendo la relación de propietarios y fincas aportadas la siguiente:

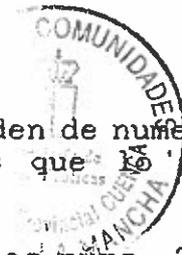
PARCELA	PROPIETARIO	SUP. APORTADA
1	Sinesia Pinza González	625 m ²
2	Joaquín Toledo Mateo	425 m ²
3	Filiberto Martínez Navarro	690 m ²
4	Domingo Olivas Garrido	980 m ²
5	Vidal Algarra Gascón	880 m ²
6	Cooperativa de viviendas	4.560 m ²
7	José Navarro López	552 m ²
8	Vicente Monedero Madrigal	1.660 m ²
9	Crescencia Madrigal Lopez y Hnos.	2.080 m ²
10	Sixto Monedero Navarro	425 m ²
11	Teresa García López	425 m ²
12	Cleto García García	640 m ²
13ab	José Muñoz Díaz y Hnos.	845 m ²
14	Agustín Moratalla González	1.385 m ²
15	Milagros Rodríguez Ortiz	975 m ²
16	Javier y Mercedes Toledo Toledo	7.390 m ²
16 bis.	Venancio Madrigal, Juan Toledo, Martín Calero	1.250 m ²
17	Federico, María y Llanos Navarro	2.100 m ²
18	Joaquín Toledo Mateo	780 m ²
27	Angel Monedero López	165 m ²
28ab	Valentina Poveda Valera	520 m ²
29	Miguel Paños	1.090 m ²
30	Josefina Cejalvo Monedero	390 m ²
31	Lucio García Martínez	191 m ²
32	Crescencia Zamora Martínez	54 m ²
51	Rafael García García	412 m ²
52	Pedro Martínez	390 m ²
53	Luis Villova	240 m ²
54ab	José Berbel	400 m ²
55	Silvino, José, Anastasio, Cristina y Victoria Valera Monedero	245 m ²
56	Teresa Cortijo	175 m ²
57	M ^a Remedios Toledo García	251 m ²
58	Octavio García	380 m ²
59	Juan Lucas García	248 m ²
60	Araceli, Vidal, Pedro, Juliana, M ^a Antonia, Carmen, y Emilia Escribano Algarra	680 m ²
78a	Ant ^o , Mercedes y M ^a López Cortijo.	
78b	Ant ^o , Mercedes y m ^o López Cortijo,	1.160 m ²
79a	Benigno Blasco y Ant ^o y Merc. López	
79b	Benigno Blasco y Ant ^o y Merc. López	1.160 m ²
80	Celsa Ortega García	550 m ²
81	Félix Bautista Zapata	1.080 m ²



82	.....	Joaquín Toledo	.....	1.000	m ²
83	.....	Joaquín Toledo Mateo	.....	290	m ²
84	.....	Joaquín Toledo Mateo	.....	295	m ²
85ab	...	Jesús Paños Beltrán	.....	920	m ²
86	.....	Escolástico Campillos Asena	.....	760	m ²
87	.....	Pedro Gallego Jeréz	.....	492'5	m ²
88	.....	Lucinio Díaz Gómez	.....	492'5	m ²
89ab	...	Manuel Navarro Torres	.....	1.140	m ²
90	.....	Anastasio Rubio Valderrama	.....	1.060	m ²
91	.....	Juan Bautista Esteve García	.....	463'5	m ²
92	.....	Angel Ortega Madrigal	.....	463'5	m ²
93	.....	Donino Garrido Nohales	.....	1.030	m ²
95	.....	Antonio García Donate	.....	170	m ²
96	.....	Hermanos Bonilla	.....	320	m ²
97	.....	Joaquina Castiblanque Gascón	.....	
98	.....	Pedro, Matilde y M ^a Luisa Redondo.	.....	510	m ²
99	.....	Narcisa Melero García	.....	1.000	m ²
100	.....	Narcisa Melero García	.....	470	m ²
101	.....	Joaquín Toledo Mateo	.....	1.361	m ²
101bis	..	Anastasio García Moya y Herederos de Filiberto García Moya	.....	379	m ²
102	.....	Crescencio López Bueno	.....	1.180	m ²
103	.....	Roberto Serrano Moreno	.....	505	m ²
104	.....	Crescencia López Bueno	.....	440	m ²
105	.....	Crescencia López Bueno	.....	470	m ²
106	.....	Dolores Gómez Villova	.....	1.180	m ²
107	.....	Mercedes Valderrama Martínez	.....	444	m ²
108	.....	Julián Martínez Martínez	.....	420	m ²
109	.....	Juliana Escribano Algarra	.....	900	m ²
110	.....	Vda. Anastasio Martínez Pinza	.....	1.240	m ²
111	.....	Silvino, José, Anastasio, Cristina y Victoria Valera Monedero	.....	800	m ²
112	.....	Pablo Aparicio López	.....	1.570	m ²
117	.....	Amelia Vega Mato	.....	2.760	m ²
118	.....	Saturnino López	.....	577	m ²
119	.....	Francisco García Pinza y Hnos.	...	250	m ²
120	.....	Ramón Ruiz López	.....	260	m ²
121	.....	Leonor García Navarro	.....	255	m ²
122	.....	Sixto Monedero Navarro	.....	250	m ²
123	.....	Juliana y Esteban Donate Navarro	.		
124	.....	Juliana y Esteban Donate Navarro	.	910	m ²
125	.....	Juliana Escribano Algarra	.....	435	m ²
126	.....	Virginia y M ^a Angeles García García	.....	1.090	m ²
127	.....	Herederos de J. Manuel Donate	....	785	m ²
128	.....	Luis García Martínez	.....	780	m ²
129	.....	Lucila Moya González	.....	465	m ²
130	.....	Benita Alfaro Pérez	.....	1.420	m ²
131	.....	José García García	.....	1.040	m ²
132	.....	Domingo Moreno Madrigal	.....	430	m ²
***	.....	Excmo. Ayto. de Motilla del Palancar		465	m ²

Por haberse relacionado las parcelas por orden de numeración catastral ocurre que hay algunos propietarios que poseen de varias parcelas, en concreto:

- Joaquín Toledo Mateo propietario de las parcelas núms. 2 y 18, que suman una superficie de 1.205 m². A la vez es propietario junto con D. Agustín Toledo Mateo de las parcelas núms. 82, 83 y 84.
- Sixto Monedero Navarro propietario de las parcelas núms. 10 y 122, con una superficie total de 675 m²
- Joaquina Castiblanque Gascón; Pedro, Matilde y M^a Luisa Redondo Ruiz copropietarios de las parcelas núms. 97 y 98, en una proporción del 50% la primera, y el otro 50% los tres restantes, con una superficie total de 510 m².
- Narcisa Melero García propietaria de las parcelas núms. 99 y 100, con una superficie total de 1.470 m².
- Crescencia, Cristina, Justina, Felisa y M^a López Bueno copropietarios de las parcelas núms. 102, 104 y 105, con una superficie total de 2.090 m².
- Juliana Escribano Algarra propietaria de las parcelas núms. 109 y 125, con una superficie total de 1.335 m².
- Silvino, José, Anastasio, Cristina y Victoria Valera Monedero, copropietarios de las parcelas núms. 111 y 55, con una superficie total de 1.045 m².
- Juliana y Esteban Donate Navarro copropietarios de las parcelas 123 y 124, con una superficie total de 910 m².
- Antonio, Mercedes y María López Cortijo copropietarios de las parcelas 78a y 78b, con una superficie total de 1.160 m²
- Benigno Blasco Valencia y Antonio y Mercedes López copropietarios de las parcelas 79a y 79, con una superficie total de 1.160 m².





3. RELACION DE FINCAS ADJUDICADAS.

La superficie susceptible de aprovechamiento lucrativo es de 42.136 m² de los cuales corresponden 36.298'4 m² a aprovechamiento privados (suelo residencial) y 5.837'6 m² al Ayuntamiento (repartido en 4.701'6 m² de suelo residencial y 1.136 m² de suelo comercial) provenientes de las cesines.

La relación de fincas adjudicadas se realiza con arreglo a las siguientes cuestiones:

1) Se calcula la superficie adjudicada que corresponde a cada uno de los propietarios particulares multiplicando la superficie aportada por el coeficiente de proporcionalidad 0'50145608266.

2) Los nombres con que aparecen adjudicadas las parcelas son resultantes del cotejo de la documentación aportada por los propietarios de las fincas originales.

3) Durante el periodo de exposición pública de este proyecto de Reparcelación, se produjeron unas cesiones de derechos de reparcelación entre propietarios, recogidas convenientemente en la siguiente lista de fincas adjudicadas:

a.- Han cedido por acuerdo entre las partes sus derechos al Ayuntamiento, D. Antonio Garcia Donate, D. Angel Monedero Lopez, D. Lucinio Garcia Martinez, Dña. Maria Remedios Toledo Garcia y Dña Teresa Cortijo.

b.- Así mismo Dña. Cresencia Zamora Martinez, cedió los suyos a D. Juan Lucas Garcia, al que se le adjudica la parcela nº 89.

Esta parcela, por sus condicionantes geometricos, aún teniendo mayor superficie de la parcela minima, precisa añadir 13,57 m², para poder ser edificable, superficie que se detrae de la del Ayuntamiento.

Nº ORDEN
FINCA
OTORGADA

NOMBRE
DE LOS
PROPIETARIOS



1.....	Donino Garrido Nohales	516,50 m ²
2.....	Anastasio Rubio Valderrama	267,60 m ²
3.....	Juan Bautista Esteve García	232,42 m ²
4.....	Angeles Ortega Madrigal	232,42 m ²
5.....	Anunciación Bonilla Paños, Mercedes Bonilla Paños y Herederos de Gregorio Bonilla Paños	160,46 m ²
6a.....	Joaquina Castiblanque Gascón;	127,87 m ²
6b.....	Pedro, Matilde y M ^a Luisa Redondo.....	127,87 m ²
7.....	Narcisa Molero García	737,13 m ²
8.....	Ayuntamiento	154,40 m ²
9.....	Manuel Navarro Torres	571,66 m ²
10.....	Anastasio Rubio Valderrama.....	263,94 m ²
11a.....	Joaquín Toledo Mateo	141,42 m ²
11b.....	Agustín Toledo Mateo	141,42 m ²
12.....	Ayuntamiento	205,60 m ²
13.....	Ayuntamiento.....	137,90m ²
14.....	Crescencia, Cristina, Justina, Felisa y María Victoria López Bueno...	677,83 m ²
15.....	Jesús Paños Beltrán	461,34 m ²
16.....	Roberto Serrano Moreno	253,23 m ²
17.....	Anastasio García Moya y Jesús, Félix y Ascensión García Moya..	190,05 m ²
18a.....	Agustín Toledo Mateo.....	199,80 m ²
18b.....	Joaquín Toledo Mateo.....	199,80 m ²
19.....	Crescencia, Cristina, Justina, Felisa y María Victoria López Bueno...	370,20 m ²
20.....	José García García	521,51 m ²
21.....	Benita Alfaro Pérez	444,63 m ²
22.....	Dominga Madrigal Moreno	215,62 m ²
23.....	Lucila Moya González	233,17 m ²
24.....	Luis García Martínez	391,13 m ²
25.....	Virginia y M ^a Angeles García García...	546,58 m ²
26.....	Benita Alfaro Perez	267,43 m ²
27.....	Pablo Aparicio López	787,28 m ²
28.....	Ayuntamiento	131,39 m ²
29.....	Valentina Poveda Valera	260,75 m ²
30.....	Josefina Cejalvo Monedero	195,56 m ²
31.....	Ayuntamiento	196,40 m ²
32.....	Ayuntamiento.....	2.608,00m ²
33a.....	Agustín Toledo Mateo	397,50 m ²
33b.....	Joaquín Toledo Mateo	328,65 m ²
33c.....	Ayuntamiento.....	334,60m ²
33d.....	Sixto Monedro Navarro	338,48 m ²
34.....	Dolores Gómez Villora	591,71 m ²
35.....	Julián Martínez Martínez	210,61 m ²
36.....	Mercedes y Concepción Valderrama Martínez	222,64 m ²
37.....	Filiberto Martínez Navarro	197,80 m ²
38.....	Juliana Escribano Algarra.....	669,44 m ²
39.....	Leonor García Navarro	127,87 m ²
40.....	Ramón Ruiz López	130,37 m ²



41.....	Herederos de Isaac García Navarro	125,36 m ²
42.....	Emilia Vega Mato	268,40 m ²
43.....	Saturnino López y Arturo García	289,34 m ²
44.....	Herederos de J. Manuel Donate	393,64 m ²
45.....	Ayuntamiento	214,80 m ²
46a.....	Juliana Donate Moratalla	228,16 m ²
46b.....	Esteban Donate Moratalla	228,16 m ²
47.....	Emilia Vega Mato	1.115,61 m ²
48.....	Miguel Paños Monedero	546,58 m ²
49.....	Milagros Rodríguez Ortiz	237,46 m ²
50.....	José Nuñez Díaz y Hnos.	423,73 m ²
51.....	Escolástico Campillos Arenas	381,10 m ²
52.....	Teresa García López	213,11 m ²
53.....	Lucinio Díaz Gómez	246,96 m ²
54.....	Pedro Gallego Jeréz	246,96 m ²
55.....	Ayuntamiento	433,75 m ²
56.....	Alejandro García García	320,93 m ²
57.....	Javier y Mercedes Toledo Silvestre	209,20 m ²
58.....	Agustín y Genaro Moratalla García	161,85 m ²
59.....	Félix Bautista Zapata	541,57 m ²
60.....	Ayuntamiento	134,60 m ²
61.....	Celsa Ortega García	275,80 m ²
62.....	Julia García Madrigal	621,80 m ²
63.....	Antonio, Mercedes y María López Cortijo	581,68 m ²
64.....	Vidal Algarra Gascón	441,28 m ²
65.....	Milagros Rodríguez Ortiz	251,46 m ²
66.....	Agustín y Genaro Moratalla García	532,66 m ²
67.....	Javier y Mercedes Toledo Silvestre	2.608,00 m ²
68.....	Clotilde Muñoz Madrigal	293,00 m ²
69.....	Filiberto Martínez Navarro	148,20 m ²
70.....	Silvino Valera Cejalvo	281,20 m ²
71a.....	Benigno Blasco Valencia y Antonio López Cortijo	290,84 m ²
71b.....	Angelina Beltrán Cortijo	290,84 m ²
72.....	Domingo, Salvador y Emilio Olivas Garrido	491,42 m ²
73.....	Vicente Monedero Madrigal	466,60 m ²
74.....	Clotilde Muñoz Madrigal	346,00 m ²
75.....	Federico, María y Llanos Navarro	767,20 m ²
76.....	Javier y Mercedes Toledo Silvestre	360,00 m ²
77.....	Encarnación, M ^a Carmen y José Agustín Navarro Muelas, Encarnación González Muñoz, Santiago Navarro García	276,80 m ²
78a.....	Ayuntamiento	513,00 m ²
78b.....	Joaquín Toledo Mateo	673,00 m ²
79.....	Federico, María y Llanos Navarro	285,80 m ²
80.....	Javier y Mercedes Toledo Silvestre	528,56 m ²
81.....	Ayuntamiento (Comercial)	1.136,00 m ²
82a.....	Venancio Madrigal Navarro	202,65 m ²
82b.....	Juan Julian Toledo Toledo	282,67 m ²
82c.....	Martín Calero Delicado	141,50 m ²
83.....	Clotilde Muñoz Madrigal	404,02 m ²
84.....	S.C.L. San Gil Abad de Motilla	980,00 m ²
85.....	S.C.L. San Gil Abad de Motilla	1.306,64 m ²
86.....	Vicente Monedero Madrigal	365,82 m ²



87.....	Araceli, Vidal, Pedro, Juliana, M ^a Antonia, Carmen, y Emilia Escribano Algarra.....	340,99 m ²
88.....	Octavio, Felipe, Carmen y Nicasio García Valderrama.....	190,55 m ²
89.....	Juan Lucas Garcia.....	165,00 m ²
90.....	Ayuntamiento.....	166,20 m ²
91.....	Ayuntamiento.....	168,00 m ²
92.....	José Berbel Martínez.....	200,58 m ²
93.....	Silvino Valera Cejalvo.....	242,81 m ²
94.....	Sinesia Pinza González.....	313,41 m ²
95.....	Rafael García García.....	206,60 m ²
96.....	Luis Villora Escribano.....	120,34 m ²
97.....	Pedro Martínez Donate.....	195,56 m ²

Quedando en resumen:

a.- Suelo Residencial:

- Adjudicado a los propietarios..... 36.298,40 m²
- Adjudicado al Ayuntamiento por cesiones ... 4.701,60 m²

b.- Suelo Comercial:

- Adjudicado al Ayuntamiento por cesiones... 1.136,00 m²

c.- Al Ayuntamiento, además se le adjudicarán las superficies correspondientes a las parcelas cuyos derechos ahora le corresponden, que son las que figuran en la lista de fincas aportadas con los números 95, 27, 31, 57 y 36 a las que les corresponden los metros: 85'24, 82'24, 95'77, 125'86, 87'75 m² respectivamente.

También se le adjudica la superficie correspondiente a la parcela que en el listado de fincas aportadas aparece sin número (***), a la que en un principio se le supuso propietario desconocido, y que suma 233,75 m².

Habrán que restar los 13,57 metros cuadrado de superficie que se le añaden a la parcela nº89, propiedad de D. Juan Lucas Garcia.

Por tanto, la Superficie Residencial final total adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar, es de 5.398,64 m².



4. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

Es de señalar que al no existir Proyecto de Urbanización, todos los gastos que se puedan apuntar son estimados, tanto los de la propia urbanización, como los de expropiaciones, o como los posibles derivados de compensaciones a construcciones existentes o a desvios de líneas electricas, no sumados.

Se calculan los gastos que debe asumir cada propietario en concepto de gastos de urbanización e indemnizaciones. Para ello debemos calcular la repercusión por estos conceptos en Ptas./m² de parcela neta, recordando que el Ayuntamiento debe asumir los gastos de este concepto en calidad de propietarios y en igualdad de condiciones con todos los demás.

Los gastos de urbanización los hemos estimado en 171.777.248 Ptas., las indemnizaciones en 1.398.380 Ptas. con la salvedad antes hecha, y la superficie global susceptible de aprovechamiento lucrativo es de 42.136 m².

$$\text{El valor buscado } G = \frac{171.777.248 + 1.398.380}{42.704} = \frac{173.175.628}{42.704} =$$

4.055,52 Pts./m² parcela neta.

No se realiza el reparto por propietarios por considerarlo carente de interés, dada la provisionalidad de los números aportados.

Motilla del Palancar, a
Abril de 1.995.
El Arquitecto :

Fdo. : Miguel Angel Palmero Mora



5.- ANTECEDENTES Y ALEGACIONES

Habiendose redactado el presente proyecto y recibido la correspondiente aprobación inicial, estuvo expuesto al público en las dependencias del Excmo. Ayuntamiento de Motilla del Palancar, durante el periodo de tiempo reglamentario.

En este tiempo, se recibieron las alegaciones que mas adelante se detallan.

También, como se ha visto en la redacción definitiva, se han realizado diversas cesiones de derechos entre propietarios, así como la asunción de titularidad de alguna parcela.

Las consecuencias de estos hechos, estan recogidas en la redacción final del presente Proyecto de Reparcelación.



ANEXO

ALEGACIONES PRESENTADAS AL PROYECTO DE REPARCELACION DURANTE EL PERIODO REGLAMENTARIO DE EXPOSICION PUBLICA.

- 1.- DÑA. MERCEDES VALDERRAMA MARTINEZ.
D.N.I. Nº 4.415.065.

"Que la Parcela nº 36, del Polígono Cuevas Frías, es propiedad de Mercedes y Concepción Valderrama Martínez, por lo que solicita que: Las notificaciones y escrituras vayan a nombre de las dos."

- 2.- D. ESTEBAN DONATE Y Dña. JULIANA DONATE
D.N.I. Nº 4.417.204.

"Que la Parcela nº 46 de 456,32 m² que figura a nombre de Juliana y Esteban Donate Moratalla, figure dividida en dos parcelas iguales, a nombre de Esteban Donate una de ellas y la otra a nombre de Juliana Donate."

- 3.- DÑA JOAQUINA CASTIBLANQUE GASCON

"Siendo propietaria de la parcela nº 6 del Polígono de Cuevas Frías, (antes 97), solicita que la parcela de 255,74 m² sea dividida en dos partes iguales una a nombre de Joaquina Castiblanque Gascón y otra a nombre de los otros tres propietarios, M^a Luisa, Pedro y Matilda Redondo".

- 4.- D. JOSE BERBEL MARTINEZ
D.N.I. Nº 4.416.658.

"Que las parcelas n^o 54A y 54B, de su propiedad no le corresponden los 400 m², sino 474 m²".

- 5.- D. ALEJANDRO GARCIA GARCIA.

"Inviabilidad económica del proyecto"
"Ilegalidad en las adjudicaciones"
"Ilegalidad en el reparto de los costes de urbanización"
"Minoración del coeficiente de edificabilidad"
"Exclusión de la Reparcelación"

AYUNTAMIENTO
MOTILLA DEL PALANCAR
Registro de PLAZA
Núm. 2246
Fecha 02 ENE 1995



D. MERCEDES VALDERRANA MARTINEZ, mayor de edad, estado CASADA, profesión S.L., vecino de MOTILLA DEL PALANCAR, con domicilio en AVDA. RIANTO, 103 BAJO con DNI, nº 4.415.965 ; a v.s. respetuosamente expone:

QUE LA PARCELA Nº 36, DEL POLIGONO "CUEVAS FRIAS" ES PROPIEDAD DE MERCEDES Y CONCEPCION VALDERRANA MARTINEZ, POR LO QUE,

SOLICITO:

QUE TODAS LAS NOTIFICACIONES Y ESCRITURAS VENGAN A NOMBRE DE LAS DOS.

SUPLICA a V. S., tenga a bien admitir a trámite la presente instancia y una vez aprobada, conceder lo solicitado.

Motilla del Palancar a 2 ENERO 1995.

Mercedes Val

ILMO. SR. ALCALDE - PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MOTILLA DEL PALANCAR
MOTILLA DEL PALANCAR

AYUNTAMIENTO
MOTILLA DEL PALANCAR
R. D. N.º 2209
F. L. 27 DIC. 1994



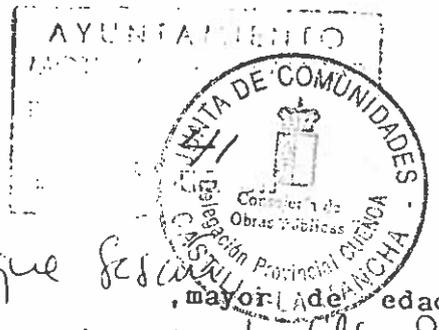
D. ESTEBAN DONATE Y JULIANA DONATE, mayor de edad, estado C, profesión TELEFONISTA vecino de MOTILLA DEL P. con domicilio en C/ CANTARRANAS 69. con DNI, nº 4417204 ; a V.S. respetuosamente expone:

QUE LA PARCELA N.º 46 DE 456'32 M² QUE FIGURA A NOMBRE DE JULIANA ESTEBAN DONATE MORATALLA. QUEREMOS QUE FIGURE DIVIDIDA EN DOS PARCELOS IGUALES A NOMBRE DE ESTEBAN UNA Y JULIANA OTRA

SUPLICA a V. S., tenga a bien admitir a trámite la presente instancia y una vez aprobada, conceder lo solicitado.

Motilla del Palancar 27-12-94

ILMO. SR. ALCALDE - PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MOTILLA DEL PALANCAR
MOTILLA DEL PALANCAR



D. *Joaquín Castiblanco* *gestión*,
estado *S*, profesión *SU*, vecino de *Motilla del Palancar*
con domicilio en *S. Pedro*, con DNI. *---*
nº *7*; a V.S. respetuosamente expone:

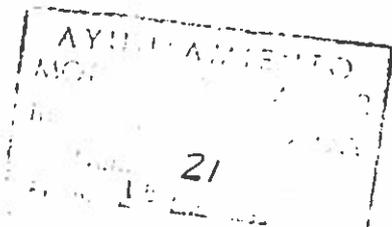
hueldo propietarios de la parcela
nº *6* en el polígono de "Cuera
trías" (antes 97), solicita que la
parcela de *235,74 m²* sea dividida
en 2 partes iguales a nombre, una
a *Joaquín Castiblanco* *gestión* y
la otra a nombre de los otros tres
propietarios: *M^{te} Luisa*, *Pedro* y *Motilla del Palancar*.

SUPLICA a V. S., tenga a bien admitir a trámite la
presente instancia y una vez aprobada, conceder lo
solicitado.

Motilla del Palancar / 11. 1. 95.

J. Castiblanco
gestión

ILMO. SR. ALCALDE - PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MOTILLA DEL PALANCAR
MOTILLA DEL PALANCAR



7/10: 331372.



D. José Berbel Martínez
estado *C*, profesión *vecino*, mayor de edad,
con domicilio en *Motilla del Palancar* 15 de *Motilla del Palancar*
nº 4416658 ; a V.S. respetuosamente expone:

la parcela de ~~su~~ propiedad
nº 54 - A - B. No corresponde
los metros - (400) m. a estas dos
parcelas

José Berbel Martínez

SUPLICA a V. S., tenga a bien admitir a trámite la presente instancia y una vez aprobada, conceder lo solicitado.

Motilla del Palancar

ILMO. SR. ALCALDE - PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MOTILLA DEL PALANCA
MOTILLA DEL PALANCA

SEGUN ALEGA EL INTERESADO
SU PARCELA (SU A-B) NO TIENE
400 m² COMO FIGURA EN LOS DATOS DEL
AYTO. SIÑO 474 m².



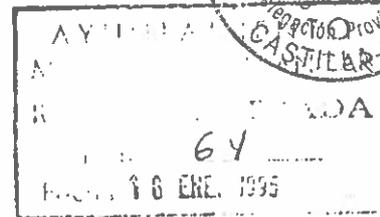
, mayor de edad,
de Motilla
con DNI,
samente expone:

20.11 de
tras dos

trámite la
conceder lo

ILMO. SR. ALCALDE - PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MOTILLA DEL PALANCAR
MOTILLA DEL PALANCAR

AGZ
JL/a



AL AYUNTAMIENTO DE MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA)

ALEJANDRO GARCIA GARCIA, con domicilio a efectos de notificaciones en Catarroja, 46470 (Valencia), Plaza Mayor nº. 11, pta.2, ante el Ayuntamiento comparece y

EXPONE:

Que ha recibido notificación de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la zona denominada "Cuevas Frías" y en calidad de propietario afectado y dentro del plazo concedido, formulo las siguientes:

ALEGACIONES:

PRIMERA.- INVIABILIDAD ECONOMICA DEL PROYECTO:

El concepto jurídico de inviabilidad económica por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento y no resultar rentable la operación, se contiene recogido en la nueva Ley del Suelo Texto Refundido 1/1992 de 26 de junio. Aunque el citado artículo se remite al suelo urbano, el concepto jurídico de inviabilidad económica está acuñado en la legislación y es aplicable *mutatis mutandis* a cualquier clase de suelo.

En efecto, el cálculo estimativo del presupuesto de urbanización contenido en el Proyecto es totalmente irreal.

Parece que está confeccionado para no asustar a la clientela (propietarios afectados).



Una mínima experiencia técnica del coste comparativo de urbanización en unidades semejantes nos dice que el presupuesto de la urbanización está premeditadamente minorado y no se corresponde con los costes reales.

En efecto, el alumbrado público de una urbanización de 79.000'--m2., comparativamente con otras actuaciones semejantes, puede resultar del orden de 80.000.000'--ptas. Resulta totalmente ilusorio que el valor estimado se cifre en seis millones, pues el precio puede multiplicarse diez veces más.

Resulta ilusorio pretender que todos los Centros de Transformación cuesten seis millones quinientas mil pesetas, cuando el precio puede multiplicarse tres veces.

Una urbanización con un porcentaje del 33'56% de viales que supone un porcentaje excepcional, resulta de un coste exorbitado para un aprovechamiento urbanístico mínimo.

En el presupuesto de urbanización no se contempla la depuración de las aguas previo al vertido.

Tampoco resulta creíble que el coste de pavimentación, con bordillos, aceras e imbornales resulte a 1.346'--ptas./m2., pues el coste real puede multiplicarse por tres.

Si al redactar el Proyecto de Urbanización el coste real de ejecución material puede triplicarse, habríamos asistido a una gran irresponsabilidad de la Administración, que con valores estimativos habría estado engañando a los propietarios afectados.

La experiencia de otras actuaciones similares sobre 79.000'--m2., nos induce a pensar, y cualquier técnico lo sabe, que el coste de urbanización resulta muy superior al coste estimativo previsto en el proyecto.

Para un total de 31 vivienda por Ha., no sale la cuenta.

El Plan Parcial preveía una densidad máxima de 75 viviendas por Ha. y con una minoración del aprovechamiento a más de la mitad (31 vivienda/Ha), la operación no resulta rentable.

Si el coste real de urbanización resultara tres veces superior al previsto en el Proyecto la irresponsabilidad de la Administración Actuante supondría una carga excesiva para los propietarios afectados que no se vería compensada ni por el



aprovechamiento urbanístico ni por las condiciones del mercado.

Como única salida para comprobar la viabilidad económica del proyecto, se propone posponer su aprobación definitiva hasta que se redacte un anteproyecto de urbanización o unos valores estimativos de urbanización que se acerquen más a la realidad, lo cual demostrará la inviabilidad económica del proyecto.

SEGUNDA.- DE LA ILEGALIDAD EN LAS ADJUDICACIONES:

Las adjudicaciones a los propietarios que no cumplen el concepto de parcela mínima, detrayendo aprovechamiento del 15% municipal, supera con mucho el límite establecido legalmente, por lo que supone un trato de favor no querido por la Ley.

En efecto, la solución arbitrada legalmente es la adjudicación en proindiviso, pero no adjudicar más aprovechamiento del 15% para que los citados propietarios lleguen a la superficie de parcela mínima.

La solución arbitrada en el Proyecto de Reparcelación se considera totalmente ilegal, por lo que es motivo suficiente para determinar la nulidad del proyecto.

TERCERO.- DE LA ILEGALIDAD EN EL REPARTO DE COSTES DE URBANIZACION:

Según el Proyecto de Reparcelación, el aprovechamiento total es de 42.704'--unidades de valor en función del coeficiente 1'5 aplicado a la zona comercial.

Es sabido que los costes de urbanización se deben repartir entre las unidades de aprovechamiento adjudicadas.

Pues bien, el proyecto de reparcelación reparte los costes entre los metros cuadrados adjudicados (42.136'--m2.) en vez de repartirlos entre las unidades de aprovechamiento (42.704'--). Esta forma de repartir los costes, beneficia al Ayuntamiento, por lo que la Administración actuante se convierte en Juez y parte en su propio beneficio, motivo suficiente para invalidar el proyecto.



CUARTA.- MINORACION DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

El coeficiente de edificabilidad bruto del Plan Parcial, es de 0'97 m²/m². que, para la totalidad del sector supone 77.472'--m²./m².

Sin embargo, en el Proyecto de Reparcelación, al calcular las unidades de aprovechamiento se multiplica la superficie neta residencial por la unidad, por lo que resultan 41.000'--unidades de aprovechamiento.

Se ha minorado sustancialmente las previsiones contenidas en el Plan Parcial.

La minoración del aprovechamiento, la reducción sustancial en el número de viviendas por hectárea, y el coste real de la urbanización, suponen tres componentes que hacen totalmente inviable la operación.

Si a todo ello añadimos que el mercado no absorbe los 41.000'--m². de parcelas edificables al coste real resultante, el Ayuntamiento habrá inducido con irresponsabilidad a los propietarios a una actuación urbanística cuyos resultados económicos no son viables.

QUINTA.- DE LA EXCLUSION DE LA REPARCELACION:

Estas alegaciones formuladas sobre la inviabilidad económica de la reparcelación, no tienen por finalidad su aceptación o desestimación, sino emplazar al Ayuntamiento a que pruebe, con documentos técnicos, el coste real de la urbanización y su viabilidad económica.

La carga de la prueba se traslada al Ayuntamiento que ha redactado un documento económico que no es creíble.

Si alguien se cree los costes de urbanización que contiene el proyecto, estamos dispuestos a excluirnos de la reparcelación, vendiendo el terreno de nuestra propiedad a 6.000'--ptas. el metro cuadrado, que es la cantidad por la que el Ayuntamiento, en un primer momento, valoró los terrenos, en cuyo caso, estamos dispuestos a retirarnos de la reparcelación y que continúen aquellos que se creen los números estimativos que se contienen en el Proyecto.

Por todo lo expuesto,

SUPLICO: Se digne admitir este escrito, tener por formuladas alegaciones al Proyecto de Reparcelación de la zona "Cuevas Frías" y dejar sin efecto el acto de aprobación inicial, por inviabilidad económica de la operación y por las restantes ilegalidades alegadas. Solicito la apertura de período probatorio, antes de la resolución definitiva, mediante valoración técnica fiable del coste de urbanización y se nos comunique dicho coste, antes de la resolución, para permitir dentro del período probatorio, valoración contradictoria.

La resolución sin atender a la apertura del período probatorio contradictorio, supondría indefensión y manifiesta ilegalidad.

OTROSI DIGO: Que mantengo el ofrecimiento de venta de mi terreno por el precio ofertado anteriormente, para quedar excluido de la reparcelación.

Catarroja (Valencia) para Motilla del Palancar, a once de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

P.A.
[Firma manuscrita]





ANEXO

CONTESTACION A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL PROYECTO DE REPARCELACION "CUEVAS FRIAS"

A LA PRESENTADA POR D^a MERCEDES VALDERRAMA MARTINEZ.

Se tiene en cuenta la petición, tramitándose a partir de ahora las notificaciones y escrituras referentes a la parcela nº 36 de "Cuevas Frías" a nombre de D^a Mercedes y D^a Concepción Valderrama Martínez.

A LA PRESENTADA POR D. ESTEBAN Y D^{ña}. JULIANA DONATE

Se tiene en cuenta la petición y se divide la parcela nº 46 en dos parcelas de igual superficie, dado que las dos resultantes cumplen con los parámetros urbanísticos requeridos.

A LA PRESENTADA POR D^a JOAQUINA CASTIBLANQUE GASCON

Se tiene en cuenta la petición y se divide la parcela nº 6 en dos parcelas iguales en superficie, dado que las dos resultantes cumplen con los parámetros urbanísticos requeridos, y se ponen, una a nombre de D^a Joaquina Castiblanque Gascon y otra a nombre de D^a Maria Luisa, D. Pedro y D^a Matilde Redondo.

A LA PRESENTADA POR D. JOSE BERBEL MARTINEZ.

Se desestima su alegación de que las superficies de las parcelas nº 54A y 54B, suman 474 m², dado que la suma de las superficies de ambas parcelas según los datos catastrales es de 400 m², y encontrarse ya la parcela parcialmente explanada e incorporada al trazado de la calle a la que da frente.

A LAS PRESENTADAS POR D. ALEJANDRO GARCIA GARCIA.

PRIMERA: INVIABILIDAD ECONOMICA AL PROYECTO.

En el proyecto de reparcelación figura un coste estimativo, que como tal ha de considerarse, hasta que no exista un Proyecto de Urbanización que permita valorar de forma cierta el montante total de las inversiones necesarias a realizar para la completa urbanización.

El costo estimado total, incluyendo Presupuesto de Ejecución Material, Documentación, Gastos Generales, Beneficio Industrial e IVA es de 171.777.248 pts, que para una superficie total de actuación de 79.434 m² da un valor inicial orientativo en bruto de 2.162 pts/m².



Podemos comparar los datos estimados con los procedentes de otras actuaciones realizadas en el municipio para ver la similitud entre ellos.

La última urbanización realizada en Motilla del Palancar, tan reciente que esta todavía pendiente de su recepción por parte de Ayuntamiento, en la zona denominada "Cañadilla de la Virgen", con una superficie total de 49.287 m², y se ha ejecutado con un presupuesto total de ejecución, que ya contempla los excedentes de obra, nuevas partidas e imprevistos, de 84.117.348 pts. lo que da por metro cuadrado bruto de superficie un valor de 1.706 pts/m², a la que habrá de sumar todavía los costos de Proyectos y Documentación.

La experiencia demuestra que estas actuaciones urbanísticas en la población han sido, sin excepción, de una gran rentabilidad para los propietarios del suelo, y desde luego a todas luces viable económicamente, y éste es un buen momento con muy buenas perspectivas de ocupación de este suelo, tanto que es de prever que se tenga que proceder en breve a la ejecución de nuevas actuaciones de este tipo.

SEGUNDA: DE LA ILEGALIDAD DE LAS ADJUDICACIONES.

Durante el período de exposición pública de esta reparcelación, aquellos propietarios cuyos derechos en la misma no alcanzaban a la obtención de la parcela mínima, han llegado a un acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento por el que ceden los mismos a cambio de una compensación económica, según la valoración que el Proyecto de Reparcelación establece, con lo que has desaparecido las parcelas con exceso de superficie adjudicada por encima del 15%, quedando así sin efecto la elegación.

TERCERA: DE LA ILEGALIDAD DEL REPARTO DE COSTES.

Se considera la elegación, con lo que el reparto de costes sería:

$$G = \frac{171.777.248 + 1.398.380}{42.704} = 4.055,52 \text{ Pts/u.v.}$$

Como en el suelo Residencial el coeficiente para pasar de unidades de valor a metros cuadrados es igual a uno, resulta que $G = 4.055,52 \text{ pts/m}^2$ en parcela neta de suelo residencial.

CUARTA : MINORACION DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El proyecto de Reparcelación no altera las previsiones del Plan Parcial, sólo posibilita el desarrollo de aquel, al tratarse de un instrumento de Gestión Urbanística y no de Planeamiento.

QUINTA: DE LA EXCLUSION DE LA REPARCELACION.

En esta alegación manifiesta el alegante su disposición a vender su terreno, quedando así excluido de la reparcelación. El precio que el Proyecto de Reparcelación contempla es de 4.824 Pts/m², precio al que se valora el metro cuadrado a todos los efectos. Si realmente se mantuviera la oferta de venta a este precio, se tiene constancia de personas y entidades interesadas en su adquisición, con las que se podría realizar esta compraventa.

EL ARQUITECTO:

Miguel Angel Palmero Mora