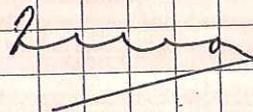


Estudio de Arquitectura Pérez i Parra + Frías Wamba

Tucumán, 28 Alicante

Aprobado inicialmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
en sesión de 18 MAYO 1982

EL SECRETARIO GENERAL,



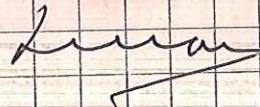
PROYECTO DE COMPENSACION EN LA UNIDAD DE ACTUACION
Nº 3 DEL P.E.R.I. APD/2 (CERAMICA SANTO TOMAS)

Situación: ALICANTE
Avenida de Novelda

Promotor: Promotora de Viviendas de Alicante S.A.
(PROVILESA)

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 15 MAR. 1993

EL SECRETARIO GENERAL,



PROYECTO DE COMPENSACION EN LA UNIDAD
DE ACTUACION NÚM 3 DEL P.E.R.I. APD/2
(CERAMICA SANTO TOMAS)

Situación: ALICANTE
Avenida de Novelda

Promotor: Promotora de Viviendas de
Alicante S.A. (PROVILESA)

MEMORIA

A. OBJETO DEL PROYECTO.

Se redacta el presente Proyecto de Compensación para definir las parcelas edificables y de cesión obligatoria comprendidas en el área delimitada por la Unidad de Actuación número 3 (UA3) del Plan Especial de Reforma Interior conocido como "Cerámica de Santo Tomás", el cual constituye la APD/2 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante (PGMOA).

A.1. ANTECEDENTES.

El citado PERI desarrolla un área de suelo calificada como urbana por el PGMOA y zonifica el conjunto según los usos admisibles marcados por el Anejo a las Normas Urbanísticas del PGMOA. En particular, en la UA3 todos los terrenos se distribuyen en dos categorías de uso: zonas edificables, y zonas de cesión obligatoria, constituidas por los viales (peatonales y de circulación rodada), por el área de espacios libres y por el área de uso docente. En el plano número 1 y 2 se detallan la situación del PERI y de la UA3 y las determinaciones del PERI que conciernen a esta última.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PERI, el propietario de los terrenos de la UA3, la sociedad inmobiliaria PROVILESA, que es también la promotora del presente Proyecto de Compensación, tramitó un Estudio de Detalle (ED) que, sin alterar como es natural las determinaciones del PERI, fijó la distribución de los volúmenes edificables en la UA3 y completó las determinaciones de aquél en cuanto a la distribución de usos en las parcelas edificables. En el plano número 3 se detallan las determinaciones del ED.

A.2. DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION NÚM. 3.

La UA3 ocupa la zona central del PERI Cerámica Santo Tomás y está configurada como una zona de perímetro irregular pero de forma

rectangular, cuyo lado menor se apoya en la Avenida de Novelda. El área total comprendida por la delimitación de la UA3, que en el PERI y el ED tenía una extensión de 33.561 m², tiene en la realidad, según medición topográfica reciente, 33.746,80 m², superficie que debe prevalecer sobre la teóricamente apuntada por los instrumentos de planeamiento, tal como permite el PGMOA.

El área de la UA3 pertenece a un único propietario y, en aplicación del artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística (RG) para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana vigente, el Proyecto de Compensación (sistema de actuación impuesto por el PGMOA y el PERI) puede limitarse a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan, así como la localización de las parcelas edificables.

Según el PERI y el ED, la UA3 tiene las siguientes características:

Superficie total de la UA3:	33.561 m ²
Superficie de viario rodado:	10.849 m ²
Superficie de viario peatonal:	1.665 m ²
Superficie de espacios libres:	3.505 m ²
Superficie de equipamiento escolar:	4.620 m ²
Superficie residencial privada:	12.922 m ²

No obstante, por las diferencias entre la superficie teórica y la superficie real ya apuntadas, al mantener en la distribución de zonas la superficie de las cesiones y las anchuras de los viales previstas por el PERI, la distribución de las superficies es la siguiente:

Superficie total de la UA3:	33.746,80 m ²
Superficie de viario rodado:	11.232,96 m ²
Superficie de viario peatonal:	1.637,86 m ²
Superficie de espacios libres:	3.505,00 m ²
Superficie de equipamiento escolar:	4.620,00 m ²
Superficie residencial privada:	12.750,98 m ²

A.3. PARCELAS INICIALES Y FINALES.

En el plano número 4 se detallan los propietarios de las parcelas incluidas en la UA3:

Parcela I-1. PROVILESA	32.349,60 m ²
Parcela I-2. Bienes de dom. público	1.397,20 m ²
TOTAL	33.746,80 m ²

Es de remarcar que los bienes de dominio público incluidos en la UA3 (la calle pintor Rodes) son actualmente de uso público y su localización, dominio y uso deben mantenerse, ya que el planeamiento los respeta. Las parcelas medidas en la realidad se han dibujado sobre el plano catastral oficial, con el que coinciden.

En el plano número 5 se detalla la situación y magnitud de las parcelas finales, resultantes de la compensación:

Parcela V (viario rodado):	11.232,96 m ²
Parcela P (viario peatonal):	1.637,86 m ²
Parcela EL (espacios libres):	3.505,00 m ²
Parcela D (equipamiento escolar):	4.620,00 m ²
Parcelas 1,2,3,4 (edificable):	12.750,98 m ²

En la adjudicación de las parcelas se ha tenido en cuenta el artículo 47.3 del RG, el cual establece que los bienes de dominio público existentes con anterioridad a la ejecución del plan, si son de igual o menor superficie a la que resulte como consecuencia de la ejecución del mismo (que es el caso presente) se entenderán sustituidos unos por otros.

Finalmente, en el plano número 6 se superponen los estados iniciales y finales de las parcelas objeto de compensación.

B. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS INICIALES.

Las parcelas iniciales incluidas en la UA3 son las siguientes:

B.1. Parcela I-1. Parcela del término de Alicante y su partida de Los Angeles, de una superficie de treinta y dos mil trescientos cuarenta y nueve metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados, de suelo urbano, que linda al norte con la calle del Pintor Rodes; al sur con el resto de la finca de la que se segrega; al este con la casa número 29 de la calle Ignacio Pérez de Sarrió, propiedad de D. Manuel Rodes y terrenos propiedad de los herederos de D. Eugenio y D. Manuel Ibáñez Rodes y los de los Sres. Ibáñez Baldó, Mira Carbonell, Carbonell Coloma, Zaragoza Gomis, Planelles Zaragoza y Planelles Ferrándiz; y al Oeste con la carretera de San Vicente.

La parcela es propiedad de la sociedad Promotora de Viviendas de Levante, Sociedad Anónima (PROVILESA) por compra a su anterior propietario D. Antonio Ramón-Borja Sempere según escritura de 20 de abril de 1.989. Por estar pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, se cita la inscripción que figura en la escritura de compraventa: tomo 3.431, libro 1.000 de la sección primera, folio 49, finca 61.097, primera.

B.2. Parcela I-2. Parcela del término de Alicante y su partida de Los Angeles, de mil trescientos noventa y siete metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados que constituye la actual calle del Pintor Rodes.

La parcela es propiedad del Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante y figura en el callejero oficial.

C. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS FINALES.

Paralelamente a la descripción gráfica de las parcelas finales que se hace en el plano número 5, a continuación, y para facilitar las inscripciones registrales, se hace una descripción literaria de las mismas.

C.1. PARCELAS DE CESION OBLIGATORIA.

C.1.1. Parcela EL. Parcela de configuración aproximadamente cuadrada, con el lado mayor paralelo a la Avenida de Novelda, dedicada a espacios libres. Está situada en el término de Alicante, en la partida de Los Angeles y se segrega de la finca descrita en el anterior párrafo B.1.

Superficie: 3.505 m².

Lindes: Norte, calle pintor Rodés (ampliada).
Sur, parcela D, que se describe a continuación.
Este y Oeste, calles de nueva construcción, denominadas calle número 2 y calle número 3, respectivamente, en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante y que se describen a continuación.

Se adjudica al Exmo. Ayuntamiento de Alicante, con destino a área de espacios libres.

C.1.2. Parcela D. Parcela de configuración rectangular, con el lado mayor paralelo a la avenida de Novelda, y con la esquina sureste truncada por el límite de la UA3, dedicada a centro docente. Está situada en el término de Alicante, en la partida de Los Angeles y se segrega de la finca descrita en el anterior párrafo B.1.

Superficie: 4.620 m².

Lindes: Norte, parcela EL, descrita anteriormente.
Sur, Este y Oeste, calles de nueva construcción, denominadas calle número 9, calle número 2 y calle número 3, respectivamente, en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante y que se describen a continuación.
Esquina sureste, límite sureste de la UA3, ya descrito.

Se adjudica al Exmo. Ayuntamiento de Alicante, con destino a área de centros docentes.

C.1.3. Parcelas P. Dos parcelas de configuración rectangular, con el lado mayor perpendicular a la avenida de Novelda, dedicadas a vías

peatonales, y denominadas calle número 7 y calle número 8 en proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante. Están situadas en el término de Alicante, en la partida de Los Angeles y se segregan de la finca descrita en el anterior párrafo B.1.

Superficie: 870,00 m² la calle número 7.

767,86 m² la calle número 8.

Lindes de la calle número 7:

Norte, parcela 1, que se describe a continuación.

Sur, parcela 2, que se describe a continuación.

Este, calle de nueva construcción, denominada calle número 3 en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante y que se describe a continuación.

Oeste, la Avenida de Novelda (ampliada en anchura).

Lindes de la calle número 8:

Norte, parcela 1, que se describe a continuación.

Sur, parcela 2, que se describe a continuación.

Este, calle de nueva construcción, denominada calle número 3 en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante y que se describe a continuación.

Oeste, la Avenida de Novelda.

Se adjudican al Exmo. Ayuntamiento de Alicante, con destino a viarios peatonales.

C.1.4. Parcela V. Parcela que constituye los viales de circulación rodada de la UA3. Comprende la ampliación de la avenida de Novelda, la ampliación de la calle pintor Rodes y las calles de nueva construcción, que se denominan calle número 1, 2, 3, 6 y 9 en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento. Está situadas en el término de Alicante, en la partida de Los Angeles y se segrega de la finca descrita en el anterior párrafo B.1.

Superficie de la parcela: 11.232,96 m².

Lindes: Los lindes son los mismos que los descritos en el apartado B.1 anterior y los formados por la segregación de las parcelas EL, D y P ya descritas y las parcelas 1, 2, 3 y 4 que se describen a continuación. Por otra parte, las dimensiones concretas y los límites de la parcela de viales pueden observarse en el plano número 5.

Se adjudica al Exmo. Ayuntamiento de Alicante, con destino a viarios rodados.

C.2. PARCELAS EDIFICABLES.

C.2.1. Parcela 1. Parcela de configuración rectangular, con el lado mayor paralelo a la Avenida de Novelda, dedicada a edificación privada. Está situada en el término de Alicante, en la partida de Los Angeles y se segrega de la finca descrita en el anterior párrafo B.1.

Superficie: 3.746,78 m².

Lindes: Norte, calle pintor Rodes (ampliada en anchura).
Sur, parcela P, calle peatonal número 7, ya descrita.
Este, calle de nueva construcción, denominada calle número 3 en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante, ya descrita.
Oeste, avenida de Novelda (ampliada en anchura).

Se adjudica a la empresa PROVILESA como parcela edificable. Está sujeta a una carga urbanística equivalente al 29,384% de los costes estimados de urbanización, que se detallan más adelante.

C.2.2. Parcela 2. Parcela de configuración rectangular, con el lado mayor paralelo a la Avenida de Novelda, dedicada a edificación privada. Está situada en el término de Alicante, en la partida de Los Angeles y se segrega de la finca descrita en el anterior párrafo B.1.

Superficie: 3.827,98 m².

Lindes: Norte, parcela P, calle peatonal número 7, ya descrita.
Sur, calle de nueva construcción, denominada calle número 9 en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante, ya descrita.
Este, calle de nueva construcción, denominada calle número 3 en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante, ya descrita.
Oeste, avenida de Novelda (ampliada en anchura).

Se adjudica a la empresa PROVILESA como parcela edificable. Está sujeta a una carga urbanística equivalente al 30,021% de los costes estimados de urbanización, que se detallan más adelante.

C.2.3. Parcela 3. Parcela de configuración aproximadamente rectangular, con el lado mayor paralelo a la Avenida de Novelda, dedicada a edificación privada. Está situada en el término de Alicante, en la partida de Los Angeles y se segrega de la finca descrita en el anterior párrafo B.1.

Superficie: 3.418,70 m².

Lindes: Norte, prolongación de la calle del Pintor Rodes ampliada, de nueva construcción, denominada calle

número 6 en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante, ya descrita.
Sur, parcela P, calle peatonal número 8, ya descrita.
Este, calle de nueva construcción, denominada calle número 1 en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante, ya descrita.
Oeste, calle de nueva construcción, denominada calle número 2 en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante, ya descrita.

Se adjudica a la empresa PROVILESA como parcela edificable. Está sujeta a una carga urbanística equivalente al 26,811% de los costes estimados de urbanización, que se detallan más adelante.

C.2.4. Parcela 4. Parcela de configuración aproximadamente rectangular, con el lado mayor perpendicular a la Avenida de Novelda y la esquina suroeste truncada por el límite de la UA3, dedicada a edificación privada. Está situada en el término de Alicante, en la partida de Los Angeles y se segrega de la finca descrita en el anterior párrafo B.1.

Superficie: 1.757,52 m².

Lindes: Norte, parcela P, calle peatonal número 8, ya descrita.
Sur, límite sur de la UA3, ya descrito.
Este, calle de nueva construcción, denominada calle número 1 en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante, ya descrita.
Oeste, calle de nueva construcción, denominada calle número 2 en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante, ya descrita.

Se adjudica a la empresa PROVILESA como parcela edificable. Está sujeta a una carga urbanística equivalente al 13,784% de los costes estimados de urbanización, que se detallan más adelante.

D. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

En este apartado se calculan los costes de urbanización y la atribución de las cargas urbanísticas a las distintas parcelas edificables. Como la Unidad de Actuación es de un solo propietario, los siguientes cálculos se establecen únicamente para prever el caso de que éste enajene alguna de las parcelas edificables.

D.1. COSTE DE LA URBANIZACION.

El coste de ejecución material de la urbanización de la zona considerada se eleva a la cantidad de SETENTA Y SEIS MILLONES OCHO-

CIENTAS TREINTA Y CUATRO MIL TREINTA Y SEIS pesetas, tal como se detalla a continuación:

Red viaria y señalización	40.743.340,58 PTA
Red de saneamiento	5.603.787,57 PTA
Red de agua potable y riego	5.951.425,74 PTA
Línea subterránea de media tensión	3.346.284,17 PTA
Centros de transformación	6.382.704,00 PTA
Red de baja tensión	5.945.356,47 PTA
Red de alumbrado público	6.687.003,91 PTA
Red de telefonía	880.823,92 PTA
Estudio de seguridad e higiene	1.293.310,12 PTA
 TOTAL (redondeado)	 76.834.036,00 PTA

Los datos anteriores se han obtenido del Proyecto de Urbanización aprobado por el Exmo. Ayuntamiento de Alicante.

D.2. CUENTA DE LIQUIDACION.

El reparto de las cargas urbanísticas es el siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE	%	CARGA URBANISTICA
1	3.746,78	29,384	22.576.913 PTA
2	3.827,98	30,021	23.066.346 PTA
3	3.418,70	26,811	20.599.978 PTA
4	1.757,52	13,784	10.590.804 PTA
TOTAL	12.750,98	100,000	76.834.036 PTA

Alicante, 31 de marzo de 1.992.
Los Arquitectos,

EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 5 MAR. 1993

EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 8 MAYO 1992.

[Handwritten signatures and stamps]