



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE REPARCELACION  
UNIDAD M  
PLAN PARCIAL 3/2 PLAYA DE SAN JUAN

-----  
INDICE

MEMORIA

- 1.- Memoria justificativa.
  - 1.1.- Antecedentes.
  - 1.2.- Justificación.
- 2.- Unidad de actuación.
  - 2.1.- Definición.
  - 2.2.- Condiciones de ordenación
  - 2.3.- Características particulares.
- 3.- Estudio de Detalle.
  - 3.1.- Justificación.
  - 3.2.- Solución adoptada.
  - 3.3.- Resumen de datos.
- 4.- Proyecto de Reparcelación.
  - 4.1.- Unidad reparcelable.
    - 4.1.1.- Descripción.
    - 4.1.2.- Datos de la Unidad.
    - 4.1.3.- Relación de propietarios, superficies y afecciones.
  - 4.2.- Proceso de Adjudicación.
    - 4.2.1.- Desechos iniciales.
    - 4.2.2.- Criterios de adjudicación.
    - 4.2.3.- Propuesta de adjudicación.
    - 4.2.4.- Cuadro general de reparcelación.
    - 4.2.5.- Parcelas resultantes.
  - 4.3.- Valoraciones.
    - 4.3.1.- Valoración de suelo
    - 4.3.2.- Valoración de elementos a destruir.
    - 4.3.3.- Costos de urbanización.
  - 4.4.- Cuenta de liquidación provisional.

PLANOS

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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1.1.- Antecedentes.

El Plan Parcial 3/2 de la Playa de S. Juan se aprueba definitivamente el 21 de junio de 1.978, estableciéndose en él el Sistema de Cooperación como instrumento de gestión y desarrollo del mismo.

En base a ello, se presenta por iniciativa privada un Proyecto de reparcelación de la unidad de actuación "M", que se aprueba por Acuerdo de Pleno de 1 de Febrero de 1.980, con una serie de reparos a subsanar con carácter previo a la aprobación definitiva.

Al no producirse dichas subsanaciones de forma satisfactoria, y por otra parte, aparecer un nuevo propietario no incluido en el Proyecto aprobado inicialmente, es por lo que, a iniciativa municipal, se redacta el presente Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación.

1.2.- Justificación.

Por una parte, al padecer el Plan Parcial aprobado de ligeros defectos de base en la definición (delimitación, alineaciones y superficies) de las unidades de actuación, cuya interpretación da lugar a obstáculos en su gestión y desarrollo, se hace precisa la elaboración de un estudio previo que clasifique y cuantifique los datos de partida para una correcta mecánica reparcelatoria. Más adelante, en el apartado correspondiente se desglosan los términos y datos que deben ajustarse, y la medida en que ha de hacerse.

Por otra parte, y con el mismo propósito de establecimiento de datos de partida, será también necesario establecer la necesaria coordinación entre las determinaciones del Planeamiento y su aplicación sobre la realidad física del suelo, al objeto de hacer posible la materialización de dichas determinaciones dentro del lógico proceso urbanístico.

Una vez cumplidos los objetivos anteriores, mediante la elaboración del instrumento adecuado, es posible proceder al reparto equitativo de beneficios y cargas dentro del ámbito de la Unidad.

Así pues, la justificación y finalidad del presente Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación es:

1.- Ratificar y, en su caso, ajustar a su realidad física la delimitación, alineaciones y superficies establecidas por el Plan Parcial.

2.- Determinar los aprovechamientos y parcelas correspondientes a los propietarios incluidos en el ámbito de la

.../....



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

unidad de actuación, conforme a la mecánica reparcelatoria.

3.- Materializar la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas del Planeamiento, cuya relación de equilibrio ya se estableció en el Plan Parcial.

Excmo. Ayuntamiento Pleno

- 5 JUL. 1985

Aprobado por S. E. en sesión de hoy definitivamente

El Secretario,



*R. Lara*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.- UNIDAD DE ACTUACION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.1.- Descripción.

La Unidad de actuación "M" posee forma sensiblemente triangular, abarcando una superficie total horizontal de 19.322 m2..

Sus límites, referidos a la nomenclatura utilizada en el PGOU. y Plan Parcial son los siguientes:

- Norte: Alineación Avenida B (P. Parcial)
- Sur: Alineación Avenida Costa Blanca (PGOU)
- Este: Eje Calle 2 (límite con Unidad LL.- P. Parcial.

La situación y delimitación de la unidad se reflejan en los Planos 0 y 1.

2.2.- Condiciones de ordenación.

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

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| SUPERFICIE BRUTA .....    | 20.040 m2.       |
| VOLUMEN MAXIMO .....      | 26.854 m3.       |
| CESIONES:                 |                  |
| Viales .....              | 2.240 m2.        |
| Equipo .....              | <u>4.780 m2.</u> |
| TOTAL .....               | 7.020 m2.        |
| porcentaje cesiones ..... | 35,02%           |

CONDICIONES DE USO:

El uso de los terrenos será residencial, destinándose la superficie de equipamientos a usos religioso.

CONDICIONES DE EDIFICACION:

La superficie de parcela mínima edificable es de 1.200 m2.

La edificabilidad máxima de parcela neta será de 2,00 m3/m2., salvo en los casos que se prevea acumulación volumétrica.

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

2.3.- Características particulares.

La unidad posee un grado de consolidación relativamente alto, si bien no lo suficiente como para considerarla susceptible de reparcelación simplemente económica, en virtud de dos factores:

.../....



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

a) La situación de fuera de ordenación del edificio Vistasol B, con respecto a la alineación de calle prevista por el Plan Parcial, que, junto con las condiciones reales de volumen edificado sobre la parcela primitiva, permite la plena aplicación del Art. 90 del Reglamento de Gestión Urbanística (mantenimiento estricto de linderos medianeros y ajuste de fachadas a las alineaciones del Plan, sin adjudicación ajustada a volumen existente.)

b) La posibilidad del mantenimiento del proindiviso existente en la parcela inicial 3, actualmente no edificada, hasta el límite de sus posibilidades volumétricas, con lo que dicha parcela es capaz de asumir su parte proporcional de cesiones.

Por otra parte, y de cara a las condiciones de partida que deben ser establecidas por el Estudio de Detalle, hay que señalar la no exacta coincidencia del vial norte previsto por el Plan Parcial con la actual carretera de Alicante a la Playa de S. Juan (suelo público cuya titularidad corresponde al MOPU), al discurrir una parte de ésta por suelo calificado como edificable por el Plan.

8716

Excmo. Ayuntamiento Pleno

- 5 JUL. 1985

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

definitivamente



Almaraz



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

3.- ESTUDIO DE DETALLE





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3.1.- Justificación.

Tal y como se avanzó en apartados anteriores, al efectuar el replanteo sobre el terreno de los viales y superficies de afección de la Unidad, se pone de manifiesto lo siguiente:

a) Pequeñas diferencias, aludidas en el párrafo 1.2, entre delimitación, alineaciones y superficies existentes y las que figuran en el Plan Parcial. Estas diferencias son atribuibles básicamente, a la escala de redacción del Plan, y a su metodología de cálculo.

b) El trazado de la carretera Alicante-Playa de S. Juan-Campello, discurre por suelo calificado como edificable, siendo obvia la necesidad de ajuste de alineaciones, al no ser posible la adjudicación.

Estas dos condiciones hacen necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle, con la finalidad genérica de establecer los datos reales de partida sobre los que se lleve a cabo la mecánica reparcelatoria.

3.2.- Solución adoptada.

Tal y como se grafía en el Plano 3, la solución propuesta se basa en el establecimiento y distribución de las superficies reales, calculadas por medición sobre levantamiento topográfico 1/500, y con el criterio de conservar en su cuantía la superficie destinada por el Plan Parcial a equipamiento religioso.

Los datos resultantes, comparados con los homólogos del Plan Parcial, son:

|                         | <u>Medición E. Detalle</u> | <u>Plan Parcial</u> |
|-------------------------|----------------------------|---------------------|
| Superficie edificable   | 12.364 m2.                 | 13.020 m2.          |
| Superficie equipamiento | 4.780 m2.                  | 4.780 m2.           |
| Superficie viario       | 2.178 m2.                  | 2.240 m2.           |
| Total Sup. Bruta        | 19.322 m2.                 | 20.040 m2.          |

3.3.- Resumen.

Con los datos expuestos y la ordenación reflejado en el Plano 3 se estiman cumplidas las condiciones de los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en el sentido de que

- Se ajustan alineaciones ya establecidas en el Plan Parcial.
- No se reduce la anchura del espacio destinado a viales, ni las superficies destinadas a espacios libres.
- No se incrementa el volumen ni las condiciones de edifi

.../...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

- cación asignadas por el Plan Parcial.
- No se alteran las condiciones de edificación ni ordenación de los predios colindantes.

Excmo. Ayuntamiento Pleno

- 5 JUL 1985  
Aprobado por el Pleno en sesión de hoy  
El Secretario

definitivamente,



Chirra



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

4.- PROYECTO DE REPARCELACION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.1.- Unidad reparcelable.

4.1.1.- Descripción.

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

4.1.2.- Datos de la Unidad.

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

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Superficie edificable total .....     | 12.364 m2.    |
| Superficie equipamiento .....         | 4.780 m2.     |
| Superficie viario .....               | 2.178 m2.     |
| <hr/>                                 |               |
| TOTAL SUPERFICIE BRUTA .....          | 19.322 m2.    |
| VOLUMEN MAXIMO TOTAL .....            | 26.854 m3.    |
| APRORECHAMIENTO MEDIO BRUTO DE LA UD. | 1,3898 m3/m2. |
| EDIFICABILIDAD NETA .....             | 2,1720 m3/m2. |

Excmo. Ayuntamiento Pleno

- 5 JUL. 1985

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

*definitivamente*



*[Firma manuscrita]*



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.1.3.- Relación de propietarios, superficies y afeciones

| Nº de Parcela | Propietario   | Domicilio                               | Superficie Bruta m2. | m2. Ocupación Viario | m2. Ocupación Equipamiento | Superficie Neta m2. |
|---------------|---|---|----------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|
| 1             | José Manuel Suárez Encinas  | Avda. Alfonso El Sabio, 42-7º ALICANTE  | 1.762                |                      | 1.762                      | ---                 |
| 2             | Ramón Antonio Ayús Montésinos   | "                                       | 1.978                |                      | 1.901                      | 77                  |
| 3(1)          | López Meseguer, S.A. (62%)  | "                                       | 9.245                | 118                  | 1.117                      | 8.010               |
| 3(1)          | Comun. Propiet. Ed. Señal (33%)   | Carr. Alicante-Campello, Km. 4          |                      |                      |                            |                     |
| 4             | Comunidad Prop. Edificio Vista-sol  | "                                       | 2.593                | 368                  |                            | 2.225               |
| 5             | Comunidad Prop. Edificio S. Fernando  | "                                       | 2.362                | 334                  |                            | 2.028               |
| 6             | Herederos de D. Manuel Palau  | C/ Travesía de Las Corts, 294 BARCELONA | 699                  | 675                  |                            | 24                  |
| 7             | Via Pública (MOPU)  |   | 556                  | 556                  |                            |                     |
| 8             | Juan Fernando Irala Wolanszky   | C/ Greco nº 12 Vista Hermosa ALICANTE   | 127                  | 127                  |                            |                     |
| TOTAL         |   |   | 19.322               | 2.178                | 4.780                      | 12.364              |
| (1)           | Proindiviso existente, con el porcentaje de participación respectivo expresado. |   |                      |                      |                            |                     |



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.2.- Proceso de adjudicación.

4.2.1.- Derechos iniciales.

Los derechos iniciales de adjudicación de cada propietario se han determinado por aplicación del coeficiente de aprovechamiento medio bruto sobre la superficie bruta inicial de las respectivas parcelas incluidas en la unidad, deduciendo la cesión obligatoria del 10% del Aprovechamiento Medio.

Por tanto, puede establecerse un coeficiente de adjudicación unitario inicial, que en términos de volumen (aprovechamiento) es:

$$V_a = \frac{26.854}{19.322} \times 0,90 \times 1,2508 \text{ m}^3/\text{m}^2. \text{ bruto.}$$

que traducido a términos de superficie de suelo neto es=

$$C_a = \frac{12.364}{19.322} \times 0,90 = 0,5759 \text{ m}^2/\text{m}^2. \text{ bruto.}$$

Por tanto, el coeficiente inicial de cesión es:

$$C_c = 1 - 0,5759 = 0,4241 \text{ m}^2/\text{m}^2. \text{ bruto.}$$

4.2.2.- Criterios de adjudicación.

Como criterio general se adopta el de reparto proporcional del aprovechamiento señalado por el Plan Parcial conforme a los derechos de adjudicación de cada propietario. Cabe hacer la observación de que, debido a la conveniencia de mantener constante la edificabilidad neta de las parcelas resultantes, el reparto de dicho aprovechamiento se convierte en realidad en la distribución del suelo edificable de la unidad - conforme al criterio de proporcionalidad antes citado.

En este caso, este criterio general de adjudicación se ve afectado por las siguientes circunstancias:

- A) La parcela inicial 7, viario público cuya titularidad corresponde al MOPU, se subroga por el viario proyectado, manteniéndose en su situación actual. Quiere esto decir que al no generar derechos de adjudicación, los coeficientes unitarios calculados antes deben rectificarse, deduciendo de la superficie bruta total la correspondiente a dicha parcela 7.

.../....



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

$$V'_a = \frac{26.854 \times 0,90}{19.322 - 556} = 1,2879$$

$$C'_a = \frac{12.364 \times 0,90}{19.322 - 556} = 0,5930$$

$$C'_c = 1 - 0,5930 = 0,4070.$$

- B) Se respeta la situación y edificaciones de las parcelas 3, 4 y 5, ya edificadas (si bien parcialmente la parcela 3), aun cuando se lleva a cabo el establecimiento de nuevos linderos, con arreglo a las alineaciones del Plan, o a la posibilidad real de cesiones de suelo.
- C) La parcela inicial 8 no alcanza en sus derechos de adjudicación el 15% del aprovechamiento correspondiente a la parcela mínima, (180 m<sup>2</sup>. - 391 m<sup>3</sup>) procediendo entonces a sustituirse la adjudicación de suelo por indemnización en metálico.
- D) La parcela inicial 6, si bien supera en sus derechos de adjudicación el 15% citado antes, no alcanza el 85% necesario para una adjudicación individual. Dado el estado de consolidación de la unidad, la no existencia de otros propietarios en condiciones de constituir un proindiviso, y por otra parte, la escasa cuantía de los derechos aludidos, se considera procedente, al igual que en el caso anterior, la indemnización en metálico.
- E) Por el estado de consolidación antes citado, de la Unidad, es obvio que la adjudicación al Ayuntamiento de la parcela correspondiente al 10% del A.M. mermaría las adjudicaciones de suelo al resto de propietarios en un porcentaje superior al 15%. Teniendo en cuenta el criterio adoptado de mantener la edificabilidad neta constante, es evidente que procede sustituir esta adjudicación por compensación en metálico.

4.2.3.- Propuesta de adjudicación.

Queda reflejada en el Plano nº 1, así como en el Cuadro General de Reparcelación y Cuadro de parcelas resultantes, con los siguientes significados para cada parcela y propietario inicial.

.../....







EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

- Columna A = Superficie bruta inicial.
- Columnas B y C = Derechos de adjudicación en superficie y aprovechamiento:  
 $B$  (derechos en aprovechamiento) =  $A \times V'_a$   
 $C$  (derechos en superficie) =  $A \times C'_a$
- Columna D = Derechos de adjudicación en porcentaje.  
(porcentaje de participación sobre el total de superficie neta y aprovechamiento de la unidad).
- Columna E = Porcentaje de participación de los propietarios en la titularidad de las parcelas (100% en caso de propietario único).
- Columnas F y G = Aprovechamiento y superficie adjudicados.
- Columna H = Porcentaje de participación de las adjudicaciones sobre el total de aprovechamiento y superficie neta de la Unidad.
- Columnas I y J = Diferencias de adjudicación, en aprovechamiento y superficie.  
 + = exceso de adjudicación.  
 - = defecto de adjudicación.

Excmo. Ayuntamiento Pleno

- 5 JUL. 1985

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

*definitivamente*



*Chlora*

.../....





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.3.- Valoraciones.

4.3.1.- Valor de suelo.

Conforme al Artº 145 del Reglamento de Gestión Urbanística, el valor urbanístico del suelo será el determinado a efectos de la Contribución Territorial Urbana. Dicha determinación contenida en el Estudio Técnico Económico para determinar el Valor Catastral de los Bienes de Naturaleza Urbana, aprobado por el Consejo de Dirección del Consorcio para la Gestión e Inspección de la C.T.U. en fecha 15 de noviembre de 1.984 es, particularizada para la unidad M:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Valor unitario de calle                          | = 4.549 Ptas./m2. |
| Coste unitario de urbanización                   | = 495 " "         |
| Deducciones estimadas por grado de urbanización: |                   |
| -alumbrado público (8%) .....                    | 40 Ptas./m2.      |
| -Pavimentado (18%) .....                         | 89 " "            |
| -Movimientos de tierras (6%) ...                 | 30 " "            |
| -Alcantarillado .....                            | 36 " "            |
| -Energía eléctrica .....                         | 80 " "            |
| -Suministro agua .....                           | 36 " "            |
| Total deducciones ..                             | 311 Ptas./m2.     |

Valor final de suelo:

$V_{SN} = 4.549 - 311 = 4.238 \text{ Ptas./m2. neto.}$

4.3.2.- Valoración de elementos a destruir.

Se estima nula.

4.3.3.- Costos de urbanización.

El costo de las obras de urbanización, según el Proyecto de urbanización aprobado el 1 de diciembre de 1.980, actualizado, se estima, para la unidad "M", en:

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Saneamiento .....               | 1.159.101 Ptas.  |
| Abastecimiento y distrib. agua  | 3.772.956 "      |
| Alumbrado .....                 | 1.488.689 "      |
| Jardinería .....                | 1.224.368 "      |
| Explanación y pavimentado ..... | 5.110.698 "      |
| Total costos urbanización ..... | 12.755.812 Ptas. |

.../....



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.4.- Cuenta de liquidación provisional.

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

- A) Compensaciones por diferencia de adjudicación: Se obtienen por aplicación del valor de suelo neto no urbanizado  $V_{SN}$  calculado en 4.3.1 sobre las diferencias de adjudicación en superficie.
- B) Indemnizaciones por pérdida de elementos que no pueden mantenerse: no existen.
- C) Compensación sustitutoria al Ayuntamiento en concepto del 10% del A.M.: Se calculará aplicando el valor de suelo calculado al 10% de la superficie adjudicada a cada propietario.
- D) Costos de urbanización: Los calculados en 4.3.3. prorrateados entre los propietarios conforme a su porcentaje de participación en la unidad ya reparcelada.

El resultado de la Cuenta de Liquidación Provisional se refleja en el cuadro adjunto, con el siguiente criterio de signos:

- + Cantidad a satisfacer
- Cantidad a percibir.

Alicante, Enero de 1.985

EL ARQUITECTO JEFE DEL S.T. GESTION

Excmo. Ayuntamiento Pleno  
- 5 JUL. 1985

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

*[Firma manuscrita]*  
definitivamente



*[Firma manuscrita]*

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

| Parc. inic. | Propietario            | % actuac. | Parc. adjudic. | Dif. adjud. | Indemniza | 10% A.M.  | Urbaniz.   | S. Total   |
|-------------|------------------------|-----------|----------------|-------------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1           | J.M. Suárez Encimas    | 9,39      | 1              | 491.608     | -         | 491.864   | 1.197.771  | 2.181.243  |
| 2           | R.A. Ayús Montesinos   | 10,54     | 1              | 550.940     | -         | 552.103   | 1.344.463  | 2.447.506  |
| 3           | López Meseguer, S.A.   | 28,20     | 2              | 370.486     | -         | 1.477.163 | 3.597.139  | 5.444.788  |
| 3           | Com. Prop. Señal       | 17,28     | 2              | 227.072     | -         | 905.156   | 2.204.204  | 3.336.432  |
| 4           | Com. Prop. Vistasol    | 18,00     | 3              | 2.911.506   | -         | 942.870   | 2.296.046  | 6.150.422  |
| 5           | Com. Prop. S. Fernando | 16,59     | 4              | 2.758.938   | -         | 869.012   | 2.116.189  | 5.744.139  |
| 6           | Herederos M. Palau     | -         | -              | -1.754.532  | -         | -         |            | -1.754.532 |
| 7           | M.O.P.U. (Via Pública) | -         | -              |             | -         | -         |            |            |
| 8           | J.F. Irala Wolanszky   | -         | -              | -317.850    | -         | -         |            | -317.850   |
|             | Ayuntamiento           | -         | -              | -5.238.168  | -         | -         |            | -5.238.168 |
|             |                        |           |                |             |           |           |            |            |
|             |                        |           |                |             |           |           |            |            |
|             |                        |           |                |             |           |           |            |            |
|             |                        |           |                |             |           |           |            |            |
|             |                        |           |                |             |           |           |            |            |
|             |                        |           |                |             |           |           |            |            |
| SUMAS       |                        | 100,00    |                | 0,000.000   | -         | 5.238.167 | 12.755.812 | 17.993.979 |