



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION "H"
PLAN PARCIAL 3/7 DE LA PLAYA DE SAN JUAN.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

I N D I C E

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 Antecedentes

1.2 Justificación

2.- UNIDAD REPARCELABLE

2.1 Descripción

2.2 Características particulares

2.3 Condiciones de Ordenación

2.4 Relación de propietarios, superficies y afecciones

2.5 Derechos iniciales de adjudicación

3.- ADJUDICACION

3.1 Criterios de adjudicación

3.2 Propuesta de adjudicación

3.3 Cuadro General de adjudicaciones

3.4 Parcelas resultantes

4.- VALORACIONES

4.1 Valoración de suelo

4.2 Valoración de elementos a destruir

4.3 Costos de urbanización

5.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

PLANOS

1. Situación

2. Estado actual y topográfico

3. Delimitación de la unidad

4. Parcelario

5. Ordenación

6. Adjudicación

7. Superpuesto



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 Antecedentes.

El Plan Parcial 3/7 de la Playa de San Juan se aprueba definitivamente el 1 de diciembre de 1.978, estableciéndose en él el sistema de cooperación como instrumento de gestión y desarrollo del Plan.

En base a ello, y por iniciativa municipal, se redacta y aprueba en 7 de diciembre de 1.979, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad H de dicho Plan Parcial. El acuerdo aprobatorio se ratifica por el Ayuntamiento al resolver sobre recurso de reposición el 15 de febrero de 1.980.

Posteriormente se interpone recurso contencioso-administrativo, que se resuelve el 15 de septiembre de 1.981, con sentencia estimatoria del mismo, por la que se anula el acuerdo aprobatorio municipal de la reparcelación, y se establece la retroacción de las actuaciones al momento procedimental anterior a la citada aprobación, debiendo, en actuaciones sucesivas, segregarse los terrenos ocupados por el complejo INTUR de la unidad reparcelable.

Por otra parte, las circunstancias de consolidación de suelo que sirvieron de base a la sentencia antes dicha, se dan también, de forma similar, en la parcela propiedad del Complejo Manzanares, parte de la cual se incluye en el ámbito de la unidad reparcelable. Según se justifica más adelante, parece lógica la exclusión total de dicha parcela de la Unidad.

Ambas exclusiones suponen una disminución de la superficie bruta de la unidad, y por tanto, del aprovechamiento total (volumen edificable de la misma). Asimismo, deberá establecerse un nuevo coeficiente de cesiones ajustado a la previsión de afectaciones que el Plan Parcial establece.

De forma independiente a todo lo dicho, se ha producido cambio de propiedad en tres de las parcelas que integran la unidad reparcelable, circunstancia que debe quedar reflejada en el presente Proyecto de Reparcelación.

...//...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1.2 Justificación.

En virtud de todo lo dicho, se procede a redactar el presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad "H" del Plan Parcial 3/7 de la Playa de San Juan, con la finalidad de:

- 1.- Ajustar los límites de la unidad reparcelable a los términos señalados por la sentencia de 17 de octubre de 1.983.
- 2.- Ratificar y en su caso, ajustar a dichos términos las alineaciones, superficies, afecciones y aprovechamiento señalado por el Plan Parcial.
- 3.- Hacer posible la equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del Planeamiento, mediante la adjudicación de parcelas y aprovechamiento a los propietarios de suelo incluidos en la unidad delimitada, conforme a sus derechos de adjudicación.

...//...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.- UNIDAD REPARCELABLE

2.1 Descripción.

Tras la toma en cuenta de los términos de la sentencia ya citada, y con las variaciones que se describen en el apartado 1.1, la descripción de la Unidad "H" del Plan Parcial 3/7 de la Playa de San Juan, queda como sigue:

Terreno de forma muy irregular, con superficie total de 43.197'08 m2, cuyos límites son los siguientes:

- ESTE: Eje de la Avda. San Sebastián, en longitud de 115'20 m. a partir del cruce con la Avda. de los Países Escandinavos (Punto 1) hasta su intersección con la línea de delimitación del Primer Polígono (Punto 2).
- SUR: Línea de delimitación del Primer Polígono desde el Punto 2, antes definido, hasta su encuentro con eje de calle peatonal que limita la propiedad del "Complejo Manzanares", dicho eje hasta vallado de la parcela de Intur, y límites vallados Norte y Oeste de dicha parcela, hasta alineación de Norte de la Avda. de Bruselas (Punto 4).
- OESTE: Alineación de la Vía Parque, desde el punto 4, en trazado curvo de 77'95 m. y recta de 211'30 m., hasta encuentro con eje de Avda. Países Escandinavos (Punto 6).
- NORTE: Eje Avda. Países Escandinavos, desde el punto 6, con longitud de 276'40 m., hasta el punto 1 ya definido.

Dicha delimitación queda grafiada en Plano 3.

2.2 Características particulares.

La Unidad se encuentra atravesada en sentido N.E-S.O por la actual línea férrea de F.E.V.E. Dadas las previsiones de traslado de las instalaciones de la línea férrea, cuyo desvío está previsto en el vigente Plan General, se considera oportuno, como más adelante se establece, sustituir la adjudicación de suelo por indemnización en metálico. No obstante, y en tanto dicho desvío no se lleve a cabo, el paso de la línea férrea por las nuevas fincas será objeto del establecimiento de la oportuna servidumbre de paso.

..//..



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.3 Condiciones de ordenación.

Las superficies, afecciones y condiciones de uso resultantes de aplicar al Plan Parcial los criterios expuestos antes, derivados de la ya citada sentencia, son:

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Superficie bruta = | 43.197'08 m2. |
| Volumen máximo = | 57.884'09 m3. |
| Cesiones = | |
| viales | 5.297'78 |
| zona verde | 7.925'70 |
| zona escolar | 4.840'00 |
| TOTAL CESIONES | 18.063'48 |

Usos: el uso de los terrenos es residencial, destinándose a vivienda colectiva, con las posibilidades y limitaciones propias de la Zona Turística, Subzona B.

Las condiciones de Ordenación quedan reflejadas en Plano 5.

Por tanto, los datos a considerar como base para la mecánica reparcelatoria son los siguientes:

| | |
|--|---------------------|
| Superficie edificable total | 25.133'60 m2 |
| Superficie zona verde | 7.925'70 m2 |
| Superficie viario | 5.297'78 m2 |
| Superficie zona escolar | 4.840'00 m2 |
| TOTAL SUPERFICIE BRUTA | 43.197'08 m2 |
| VOLUMEN MAXIMO TOTAL | 57.884'09 m3 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO BRUTO DE LA UNIDAD .. | 1'3400 m3/m2 |
| EDIFICABILIDAD NETA | 2'3031 m3/m2 |

...//...



| Mod. Afecti | Nº de Parcela | Propietario | Superf. Bruta m2 | Ocupación Zona Escolar. | m2. Ocupación Viario | m2. Ocupación Zona Verde | Superficie Neta m2. |
|-------------|---------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|
| | | 1 | Herederos de J. Antón Valero | 3.247'82 | | 658'12 | |
| | 4 | Sres. Poveda y Vera | 9.096'30 | 3.257'25 | 742'05 | 17'50 | 5.079'50 |
| | 5 | F.E.V.E. | 915'00 | | 133'50 | | 781'50 |
| | 6 | Sres. Poveda y Vera | 698'00 | | 430'00 | | 268'00 |
| | 7 | C.A.A.M. | 4.872'42 | | 1.212'42 | | 3.660'00 |
| | 8 | C.A.A.M. | 1.297'07 | | 1.297'07 | | |
| | 9 | Construcciones Amatriain | 20.075'47 | 517'65 | 824'62 | 7.908'20 | 10.825'00 |
| | 10 | C.A.A.M. C/ San Francisco, 49 | 2.995'00 | 1.065'10 | | | 1.929'90 |
| | TOTALES | | 43.197'08 | 4.840'00 | 5.297'78 | 7.925'70 | 25.133'60 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.5 Derechos iniciales de adjudicación.

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 reparcelable, deduciendo la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio.

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

$$V_A = \frac{57.884'09}{43.197'08} \times 0'90 = 1'2060 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ inicial bruto.}$$

que, traducido a términos de superficie de suelo neto

$$C_A = \frac{25.133'60}{43.197'08} \times 0'90 = 0'5237$$

lo que nos da un coeficiente inicial de cesiones

$$C_C = 1 - 0'5237 = 0'4763$$

..//..



3.- ADJUDICACION

3.1 Criterios de adjudicación.

Como criterio general se adopta el del reparto proporcional del aprovechamiento señalado en el Plan Parcial conforme a los derechos iniciales de adjudicación.

Por otra parte, y debido a la conveniencia de mantener constante la edificabilidad neta (aprovechamiento) de las parcelas resultantes, el reparto del aprovechamiento total de la unidad se convierte en realidad en la distribución del suelo edificable de la unidad entre los propietarios, de forma proporcional a sus derechos de adjudicación.

Este criterio general se ve afectado por las siguientes circunstancias:

- 1.- La parcela propiedad de F.E.V.E. no genera derechos de adjudicación suficientes como para adjudicar una parcela indivisible, pareciendo inviable la adjudicación a F.E.V.E. de suelo en proindiviso con otro propietario.

Por otra parte, la desaparición del trazado actual de la vía, está prevista en el vigente P.G.O.U., si bien hasta la fecha no se han ejecutado las obras correspondientes.

Se estima conveniente sustituir la adjudicación de suelo a F.E.V.E. por indemnización en metálico, en consideración al mayor interés que se supone tendrá este procedimiento para aquélla. Por otra parte, se contribuye así, en parte, a la financiación del obligado desvío ya citado.

- 2.- Sobre la parcela propiedad de Construcciones Amatriain S.A., se concedió licencia de obras, en base a lo aprobado en el Proyecto de Reparcelación hoy anulado. Esta circunstancia aconseja no alterar en la adjudicación los límites y superficie de esta parcela, aunque sin perjuicio de asignarle el aprovechamiento que realmente le corresponde.

..//..



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3.2 Propuesta de adjudicación.

Con los criterios expuestos antes, se realizan las adjudicaciones que se reflejan en el plano 6, Cuadro General de Adjudicaciones y Cuadro de Parcelas Resultantes, con los siguientes significados para cada parcela y propietario iniciales:

- 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: Porcentaje de participación sobre el total de la superficie neta y aprovechamiento de la Unidad (derechos de adjudicación en porcentaje).
- Columna E: Porcentaje de participación de los propietarios en la titularidad de las parcelas adjudicadas en pro indiviso (100% en caso de propietario único).
- Columnas F y G: Adjudicaciones en aprovechamiento y superficie.
- Columna H: Porcentaje de participación de las adjudicaciones sobre el total de superficie neta y aprovechamiento de la unidad.
- Columnas I y J: Diferencias de adjudicación, en aprovechamiento y superficie, con los criterios de signos
 - + = exceso de adjudicación.
 - = defecto de adjudicación.

...//...

3.3 CUADRO ADJUDICACIONES

| DATOS INICIALES | | DERECHOS ADJUDICACION | | | ADJUDICACION | | | | | DIFERENCIA ADJUDICACION | |
|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Propt | Sup. Inic. (A) m ² | Volumen (B) m ³ | Superficie (C) m ² | % Actuac. (D) | Parc. Adjud | % Titul. (E) | Volumen (F) m ³ | Superficie (G) m ² | % Actuac. (H) | Volumen (I) m ³ | Superficie (J) m ² |
| (1) | 3247,82 | 3916,87 | 1700,73 | 6,77 | (A) | 100 | 4395,13 | 1908,39 | 7,59 | + 478,26 | + 207,66 |
| (4) | 9096,30 | | | | | | | | | | |
| (6) | 698,00 | | | | | | | | | | |
| TOTALES 4-6 | 9794,30 | 11.811,93 | 5128,81 | 20,40 | (B) | 100 | 12309,42 | 5344,82 | 21,27 | + 497,49 | + 216,01 |
| (5) | 915,00 | 1103,49 | 479,14 | 1,91 | - | INDEMNIZACION METALICO | | | | - 1103,49 | - 479,14 |
| (7) | 4872,42 | | | | | | | | | | |
| (8) | 1297,07 | | | | | | | | | | |
| (10) | 2995,00 | | | | | | | | | | |
| TOTALES 7-8-10 | 9164,49 | 11.052,37 | 4799,00 | 19,09 | (C) | 100 | 12401,75 | 5384,91 | 21,42 | + 1349,38 | + 585,91 |
| (9) | 20075,47 | 24.211,02 | 10572,56 | 41,83 | (E) | 100 | 22989,38 | 9982,12 | 37,72 | - 1221,64 | - 530,44 |
| AYUNTE | - | 5788,41 | 2513,36 | 10,00 | (D) | 100 | 5788,41 | 2513,36 | 10,00 | - | - |
| SUMAS | 43197,08 | 57884,09 | 25133,60 | 100,00 | - | - | 57884,09 | 25133,60 | 100,00 | ± 0,00 | ± 0,00 |



4.- VALORACIONES

4.1 Valoración de suelo.

El valor unitario del suelo incluido en la unidad reparce-
lable, se calcula en los términos siguientes:

A) Datos de partida:

| | |
|---------------------------------|---|
| Superficie bruta de la unidad = | 43.197'08 m2 |
| Superficie edificable total = | 25.133'60 m2 |
| Aprovechamiento máximo = | 57.884'09 m3 = 20673 m2 cons- truidos. |
| Valor estimado medio en venta = | 48.000 pts/m2 construido. |
| Coste ejecución material = | 30.000 pts/m2 construido. |
| Coste urbanización = | 22.230.545 pts. |
| repercusión = | 884 pts/m2 edificable. |

B) Rendimiento óptimo =

$$20.673 \text{ m}^2 \times 48.000 \text{ pts/m}^2 = 992.304.000 \text{ pts.}$$

C) Inversión a realizar:

| | |
|--|------------------|
| -ejecución material = 20673 m2 x 30.000 pts/m2 = | 620.190.000' - |
| -urbanización | = 22.230.545' - |
| -beneficios, honorarios y gastos generales | |
| * 29% s/ejecución material | = 179.855.100' - |

TOTAL INVERSION

822.275.645' -

D) Valor residual suelo neto urbanizado

$$V_{su} = \frac{992.304.000 - 822.275.645}{43.197'08} = 3.936 \text{ pts/m}^2$$

E) Valor de suelo neto sin urbanizar

$$V_{sn} = 3.936 - 884 \text{ pts/m}^2 = 3.052 \text{ pts/m}^2.$$

...//...



4.2 Valoración de elementos a destruir.

Se considera que no existen elementos en estas condiciones.

4.3 Costos de urbanización.

Según el correspondiente Proyecto de Urbanización, aprobado en fecha de 6 de febrero de 1.931, una vez descontadas las obras correspondientes a la Fase 1ª, ya ejecutadas por el Excmo. Ayuntamiento, y actualizados los costes correspondientes a las restantes unidades de obra, puede estimarse el presupuesto de contrata en la cifra de 22.230.545'- ptas., considerándose una repercusión sobre m2 neto edificable:

$$\frac{22.230.545}{25.133'60} = 884 \text{ ptas/m}^2$$

..//..



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

5.- CUENTA DE LIQUIDACION 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 sin urbanizar V_{sn} sobre las diferencias de adjudicación en superficie.
- B) Costos de urbanización: el costo total calculado en 4.3 se repartirá proporcionalmente entre los propietarios de parcelas adjudicadas, conforme al porcentaje que represente cada parcela sobre la totalidad de la Unidad de Actuación.

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

- cantidad a percibir,
- + cantidad a satisfacer.

Alicante, febrero de 1.984

EL ARQUITECTO JEFE S.T. DE GESTION,

Fdo.: Miguel Angel Campos Pérez.

Excmo. Ayuntamiento Pleno

2 MAR. 1984

Aprobado en el Pleno de fecha de hoy, B. S. de 1984.

← *PARCELAS ADJUDICADAS*
Divide + 2.223.055
5.000.000

5.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

| Parcela Inicial | Propietario | % actuac. | Parcela adjudicada | Diferencias de adjudicación | | Indemnizaciones | | Urbanización | Saldo Total |
|-----------------|-------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------|-------------|-----------------|---|--------------|--------------|
| ① | HDROS J. ANTON VALERO | 7,59 | Ⓐ | + 633.778 | | - | - | + 1.687.298 | + 2.321.076 |
| ④ ⑥ | SRES PUEDA Y VEZA | 21,27 | Ⓑ | + 659.263 | | - | - | + 4.728.437 | + 5.387.700 |
| ⑤ | F.E.V.E. | - | | | - 1.462.335 | - | - | | - 1.462.335 |
| ⑦ ⑧ ⑩ | C.A.A.M. | 21,42 | Ⓒ | + 1.788.197 | | - | - | + 4.761.783 | + 6.579.980 |
| ⑨ | CONSTR. AMARRIAIN, S.A. | 39,72 | Ⓔ | | - 1.618.903 | - | - | + 8.829.972 | + 7.211.069 |
| - | AYUNTAMIENTO | 10,00 | Ⓓ | - | - | - | - | + 2.223.055 | + 2.223.055 |
| TOTALES | | 100,00 | | + 3.081.238 | - 3.081.238 | - | - | + 22.230.545 | + 22.230.545 |