

8

MEMORIA

PLANOS

1.- PLANO DE SITUACION	1/5000
2.- ESTADO ACTUAL Y FINCAS INICIALES.	1/1000
3.- PLANTA DE ZONIFICACION SOBRE EST. ACTUAL	1/1000
4.- FINCAS RESULTANTES	1/1000
5.- PLANTA SUPERPUESTA	1/1000

Revisado  
17 Noviembre 92

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE  
ACTUACION "B" DEL PP STO DOMINGO ALICANTE

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

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
*[Handwritten signature]*  
JUAN LUIS GALLEGOS, arqtº.

PROYECTO DE COMPENSACION

UNIDAD DE ACTUACION B DEL PLAN PARCIAL SANTO DOMINGO

MEMORIA

I.- INTRODUCCION

El Plan Parcial Santo Domingo anterior al vigente PGM0 de Alicante y respetado por éste, con alguna leves modificaciones, se subdividió a efectos de ejecución en cuatro Unidades de Actuación -A,B,C y D- de las que únicamente resta por desarrollar la B, objeto del presente Proyecto.

Con el fin de adaptar el Plan Parcial Santo Domingo a las determinaciones del Plan General, la Mercantil RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS SA., propietaria mayoritaria de la antedicha Unidad, formuló un Proyecto de adaptación que fue aprobado provisionalmente, en sesión del Pleno del Ayuntamiento de Alicante de fecha 9 de Mayo de 1.991, y definitivamente en la del Pleno de 8 de Noviembre de este año.

De conformidad con el sistema de compensación previsto en el Plan Parcial para la gestión urbanística de las Unidades de Actuación, los anteriores propietarios de la Unidad B, presentaron en su día un proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 2 de Febrero de 1.988.

No obstante, la Junta de Compensación no llegó a constituirse formalmente.

Con posterioridad, los propietarios de la Unidad B, menos uno, transmitieron sus terrenos a la mercantil RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS SA., que, devino, de ésta forma, titular mayoritario de la

Unidad de Actuación B -concretamente con un porcentaje del 97,3646 del aprovechamiento-.

Del resto -un 0,5368 %- pertenece a los herederos de D. Aniceto Pastor Pamiés, Srs. Pastor Márquez y viene constituido por una porción de terreno de 311,73 m<sup>2</sup>, incluida en la finca registral número 14.494, ubicada en su mayor parte en la Unidad de Actuación C, colindante con la B.

Los otros 2,0986 % corresponden a D. Adrian Dupuy Fajardo, propietario de la finca sita en la Unidad, conocida por Villa Teresa de 6.250 m<sup>2</sup>, el cual transmitió a la Mercantil RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS SA., sus derechos de aprovechamiento urbanístico, excepto 1.000 m<sup>2</sup> pactándose expresamente que el Sr. Dupuy no participaría en las cargas de la gestión urbanística, ni tampoco en las operaciones de compensación.

Conforme a ello, la intervención del Sr. Dupuy en la Junta, en base a su aprovechamiento de 1.000 m<sup>2</sup>, no comporta ninguna obligación de naturaleza urbanística.

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Alicante D. José María Iriarte Calvo, de 5 de agosto de 1.991 y previo requerimiento notarial hecho a los Srs. PASTOR MARQUEZ, que no comparecieron al otorgamiento, la mercantil RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS SA. Y D. ADRIAN DUPUY FAJARDO procedieron a constituir la Junta de Compensación, pero sometiéndola a condición suspensiva para el caso de que comparecieran los Srs. Pastor Márquez ya que de no ser así, quedaría sin efecto la constitución, habida cuenta que como se ha señalado, D. Adrian Dupuy Fajardo no participa en las operaciones compensatorias ni en las cargas urbanísticas, por lo que se estaría ante un supuesto de propietario único en el que no es necesario constituir la Junta.

No obstante, con posterioridad y por escritura otorgada ante el notario de Alicante D. Jose María Iriarte Calvo, de 6 de noviembre de 1.991, RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS SA. y D. ADRIAN DUPUY FAJARDO procedemos a rectificar la anterior escritura de 5 de agosto de 1.991, dejando sin efecto la condición suspensiva antes mencionada y constituyendo formalmente la Junta con los comparecientes como miembros de la misma.

Esta rectificación obedecía a dos razones:

1) La primera, por la no comparecencia de los Srs. Pastor Márquez y su no adhesión a la Junta, que necesariamente, por imperativo del art. 127 de la Ley del Suelo, exige que sus derechos sean expropiados a instancias precisamente de la Junta de Compensación.

2) La afección por el proyecto de adaptación del Plan Parcial Santo Domingo de una muy pequeña porción de la finca propiedad de D. Adrian Dupuy Fajardo, en su ángulo N.O. que se incluye en un espacio libre de zona verde y que ha de ser, por ello, objeto, de cesión obligatoria en el seno, pues, del proceso de compensación.

La antedicha escritura fue notificada notarialmente a los Srs. Pastor Márquez que no contestaron al requerimiento.

Sin embargo, si lo hicieron, en su día, al requerimiento para otorgar la escritura de constitución de la Junta, aduciendo defectos formales que no pueden influir, desde luego, en todas las actuaciones practicadas, de acuerdo con el principio de conservación de los actos administrativos, ya que su contenido hubiera permanecido igual; y por otra parte, no hubiera tenido derecho a parcela edificable alguna en el proyecto de compensación, habida cuenta sus exigüos derechos iniciales que tan solo habrían dado lugar a una indemnización económica sustitutiva.

Sus derechos, por lo demás, insistimos siempre de naturaleza económica, están perfectamente respetados pues habrán de ser objeto de expropiación forzosa, en cuyo procedimiento se determinará el justiprecio a que haya lugar.

En base, pues, a todo lo expuesto, y previo encargo de la confección de este proyecto realizado por la Junta de Compensación, en fase de constitución, adoptada en la Asamblea celebrada el día 13 de noviembre de 1.991., a la que fueron convocados los Srs. Pastor Márquez, que no asistieron, se ha procedido por el técnico que suscribe a redactar el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación B del Plan Parcial de Santo Domingo, de acuerdo con el siguiente esquema:

A) MEMORIA:

I.- Introducción.

II.- Descripción de la Unidad de Actuación.

III.- Descripción de las fincas iniciales.

IV.- Operaciones compensatorias.

V.- Descripción de las fincas resultantes.

VI.- Cesiones obligatorias al Ayuntamiento de Alicante.

VII.- Cesión del 10 por 100 de aprovechamiento medio.

VIII.- Cuenta de liquidación provisional.

B) PLANOS

1.- De situación.

2.- De fincas iniciales

3.- De zonificación.

4.- De fincas resultantes.

**II.- DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION.**

La Unidad de Actuación B comprende una extensión de terreno de 58.064 m<sup>2</sup>. situada dentro del Plan Parcial Santo Domingo que linda al Norte con la Unidad de Actuación A del mismo Plan; al Sur con zona de servicio de la línea férrea; Este; Unidad de Actuación C; y Oeste vía de servicio de la Gran Vía.

## II.- DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

La Unidad de Actuación B comprende una extensión de terreno de 58.064 m<sup>2</sup>. situada dentro del Plan Parcial Santo Domingo que linda al Norte con la Unidad de Actuación A del mismo Plan; al Sur con zona de servicio de la línea férrea; Este, Unidad de Actuación G; y Oeste, vía de servicio de la Gran Vía.

Como acabamos de señalar, la Unidad de Actuación tiene 58.064 ms.

Sin embargo, es de advertir que el Plan General delimitó esta Unidad incluyendo el vial de servicio de la Gran Vía y además, los dos viarios de separación de esta Unidad con las Unidades A y C - calles Norte y Este- hasta los ejes respectivos.

Dichos viarios se hallan en la actualidad totalmente urbanizados y en servicio, con circulación rodada, siendo, pues, bienes de dominio público y de titularidad municipal.

Por consiguiente, tales viarios aunque formalmente están ubicados en la Unidad de Actuación B, como quiera que son bienes municipales de dominio público y permanecen idénticos, no forman parte, lógicamente, de las operaciones compensatorias que se ciñen tan solo al resto de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad.

Dichos terrenos de propiedad particular, son, por lo tanto, los únicos que se contemplan en este proyecto, siendo su superficie total de 50.631,73 m<sup>2</sup>.

La diferencia pues, hasta 58.064 m<sup>2</sup>, esto es, 7.432,27 m<sup>2</sup>. corresponde a los viarios antes mencionados, que, como ya se ha dicho, son bienes municipales de dominio público, desde hace ya tiempo, antes incluso de que se iniciara el expediente administrativo para la constitución de la Junta de Compensación de esta Unidad de Actuación.



### III.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS INICIALES.

Dentro de la Unidad existen las siguientes fincas iniciales.

#### A) FINCAS PROPIEDAD DE RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS SA.

1) Una finca sita en Alicante, en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo con una superficie de 26.607 m<sup>2</sup>. que linda al Norte con calle A y Unidad de Actuación A del Plan Parcial Santo Domingo; al Este, calle B y Unidad de Actuación C del referido Plan Parcial y parcela del Sr. Adrian Dupuy Fajardo; Sur, resto de finca matriz de Maria Paz Fajardo Aguado y finca de Adrian Dupuy Fajardo; y Oeste con vial de Servicio de la Gran Via, finca El Retiro y finca resultante 25.584 de D. Alfonso Fajardo Aguado.

Inscrita en el Registro de la Propiedad n<sup>o</sup> 3 de Alicante, al tomo 708, folio 49, finca 44.705.

Título: Escritura de permuta otorgada ante el Notario de Elda, D. Fernando Planelles Chapuli, de 23 de enero de 1.989, n<sup>o</sup> de protocolo 110.

2) Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de 3.778 m<sup>2</sup> que linda al Norte con Isabel Fajardo Aguado, hoy Rafael Bonmatí Andreu e Hijos SA y Adrian Dupuy Fajardo; al Este con Unidad de Actuación C del Plan Parcial Santo Domingo; al Sur con resto de la finca de la que se segrega; y al Oeste con finca El Retiro.

Inscrita: en el Registro de la Propiedad N<sup>o</sup> 3, de Alicante, al tomo 717, general, libro 717, folio 107, finca 45.633.

Título: Escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario de Elda, D. Fernando Planelles Chapuli, de 29 de enero de 1.989, nº de protocolo 111.

3) Finca A sita en término de Alicante, en la Partida de Santo Domingo, con una superficie de 6.250 m<sup>2</sup>. que forma un rectángulo de setenta y ocho metros y ochenta centímetros por setenta y nueve metros y setenta y dos centímetros, y que linda: al Norte, con calle A y Unidad de Actuación del Plan Parcial Santo Domingo; al Este y al Sur, con finca 44.697 propiedad de "Rafael Bonmatí Andreu e Hijos SA"; y al Oeste, con vial de servicio de la Gran Vía.

Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 3 de Alicante, al tomo 708, folio 43, finca 44.699.

Título: Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Alicante, Antonio Ripoll Jaén, de 10 de febrero de 1.909, nº de protocolo 587.

4) Urbana: Finca sita en el término de Alicante, partida de San Blás, punto conocido por el Llano de Espartal, con una superficie de Siete mil cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados, aproximadamente.

Linda: al Norte, con el camino de la Hacienda "Baset y Pelegrí"; al Este, con finca de los señores Fajardo Aguado; al Sur, con resto de finca matriz, de donde la presente se segrega, y al Oeste, con el límite de la Gran Vía.

Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 3 de Alicante, al tomo 713, folio 13, finca 49.596.

Título: Escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario de Alicante D. Jose M<sup>a</sup>. Iriarte Calvo, de 22 de Diciembre de 1.988, nº de protocolo 2.466.

Nueva!

Título Escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario de Elda, D. Fernando Planelles Chapuli, de 29 de enero de 1.989, nº de protocolo 111.

- 3 4 (3) Finca A sita en término de Alicante, en la Partida de Santo Domingo, con una superficie de 6.250 m<sup>2</sup> que forma un rectángulo fide setenta y ocho metros y ochenta centímetros por setenta y nueve metros y setenta y dos centímetros, y que linda; al Norte, con calle A y Unidad de Actuación del Plan Parcial Santo Domingo; al Este y al Sur, con finca 44.697 propiedad de "Rafael Bonmatí Andreu e Hijos SA".; y al Oeste, con vial de servicio de la Gran Via.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante, al tomo 708, folio 43, finca 44.699.

Título: Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Alicante, Antonio Ripoll Jaén, de 10 de febrero de 1.989, nº de protocolo 587.

- 4) Una finca de recreo en término de Alicante, partida de San Blas, punto conocido por el Llano de Espartal, con una cabida de veintisiete mil treinta y seis metros veinticinco decímetros cuadrados de tierra secano, plantada de árboles frutales, vides y asfalpa. Dentro de esta finca existen dos edificios, uno para los dueños de la planta baja, y piso alto, además, y el otro, de una planta para el casero, de unos setenta metros cuadrados, aproximadamente, compuesto de tres dormitorios, comedor, cocina y M.C Lindante todo: por Norte, con el camino de la Hacienda "Baset y Peligri": al Este, Vereda: al Sur, porción y terrenos de Compañía de Madrid a Zaragoza y Alicante, y al Oeste, tierras de D. Heliodoro Gras.

No está  
en la actuación  
registrada

B) FINCAS PROPIEDAD DE D. ADRIAN DUPUY FAJARDO.

1) Parcela de terreno conocida como Villa Teresa, hoy en la Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, con una superficie de 5.472 m<sup>2</sup>. Dentro de ésta finca existe una casa de planta baja y piso alto, con una superficie de 151,81 m<sup>2</sup>. y un almacén bodega de 182,90 m<sup>2</sup>, rodeado de arbolado. Linda al Norte con finca 44.693; Sur, resto de finca matriz; Este, con calle D y resto de finca matriz; y Oeste, parcela de 778 m<sup>2</sup>. antes segregada que se dona a D. Adrian Dupuy Fajardo y resto de finca matriz.

Inscrita: Pendiente de inscripción, siendo los datos de la finca matriz. Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante, tomo 708, folio 40, finca nº 44.695.

Título: Escritura de segregación y donación, otorgadas ante el Notario de Elda D. Fernando Planelles Chapuli de 23 e diciembre de 1.988, nº de protocolo 1.791.

2) Parcela de terreno en término de Alicante, Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo, con una superficie de 778 m<sup>2</sup> y que linda al Norte y Oeste con resto de finca matriz; Sur y Este con finca Villa Teresa que se segrega a continuación y se dona a D. Adrian Dupuy Fajardo.

Inscrita en el registro de la Propiedad número 3 de Alicante, al libro 681, folio 63, finca n. 48.332, inscripción primera.

Título: Escritura de compraventa otorgada ante mi, de 22 de Diciembre de 1.988, número de protocolo 2.466.

B) FINCAS PROPIEDAD DE D. ADRIAN DUPUY FAJARDO

5 1) Parcela de terreno conocida como Villa Teresa, hoy en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, con una superficie de 5.472 m2. Dentro de ésta finca existe una casa, de planta baja y piso alto, con una superficie de 151,81 m2., y un almacén bodega de 182,90 m2., rodeado de arbolado. Linda al Norte con finca 44.693; Sur, resto de finca matriz; Este con calle D y resto de finca matriz, y Oeste parcela de 778 m2. antes segregada que se dona a D. Adrian Dupuy Fajardo y resto de finca matriz.

Inscrita: Pendiente de inscripción siendo los datos de la finca matriz. Registro de la Propiedad de Alicante nº 3, tomo 708, folio 40, finca nº 44.695.

Título: Escritura de segregación y donación, otorgadas ante el Notario de Elda, D. Fernando Planelles Chápuli de 23 de Diciembre de 1.988, número de protocolo 1.791.

2) Parcela de terreno, en término de Alicante, Unidad de Actuación B del Plan Parcial Sto. Domingo, con una superficie de 778 m2. y que linda al Norte y Oeste con resto de finca matriz; Sur y Este con finca Villa Teresa que se segrega a continuación y se dona a D. Adrian Dupuy Fajardo.

hemos dicho  
la Compañía  
**NULO**

Inscrita Pendiente de inscripción, siendo los datos de la finca matriz: Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante, tomo 708, folio 49, finca nº 44.705

Título el mismo que el anterior.

Como ya hemos señalado, estas fincas forman un conjunto denominado Villa Teresa de 6.250 m<sup>2</sup>. tienen un aprovechamiento de 1.000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> reservado en la escritura de compraventa de derechos otorgada por D. Adrian Dupuy Fajardo a la mercantil Rafael Bonmatí Andreu e Hijos SA., ante Notario de Elda D. Fernando Planelles Chapuli de 23 de enero de 1.989, nº de protocolo 112.

De este modo los derechos al aprovechamiento urbanístico de las fincas antes descritas pertenece, salvo 1.000 m<sup>2</sup>, a la mercantil mencionada.

No obstante, el Sr. Dupuy no participa propiamente en las operaciones compensatorias, por lo que su propiedad no sufrirá ninguna variación como consecuencia de este proyecto, excepto una pequeña porción de superficie incluida en la zona verde nº 2.

C) PROPIEDAD DE D<sup>a</sup> CONCEPCION MARQUEZ PEREZ Y SUS HIJOS, D. ANICETO, D<sup>a</sup> MARIA DOLORES Y D<sup>a</sup> VIRGINIA PASTOR MARQUEZ.

Una proporción de terreno de 311,73 m<sup>2</sup>. incluida dentro de la finca registral nº 14.494, cuya mayor parte se encuentra en la Unidad de Actuación C del Plan Parcial Santo Domingo.

Según ya hemos dicho, estos propietarios no se han adherido a la Junta de Compensación, por lo que procede la expropiación forzosa de conformidad con lo dispuesto en el art. 127 de la Ley del Suelo.

#### IV.- OPERACIONES COMPENSATORIAS.

De acuerdo con todo lo que se ha expuesto anteriormente, no hay, en rigor, que practicar operaciones compensatorias, puesto que uno de los dos miembros incorporados a la Junta, D. Adrian Dupuy Fajardo no participa en aquellas ni en los gastos de urbanización, toda vez que, según ya se ha dicho, transmitió a Rafael Bonmatí Andreu e Hijos SA sus derechos de aprovechamiento urbanístico, excepto 1.000 m<sup>2</sup>.

Como, por otra parte, los Srs. Pastor Marquez no se han adherido a la Junta, sus terrenos habrán de ser expropiados, pero por lo que concierne a este proyecto, sus teóricos derechos de aprovechamiento deberán ser adjudicados a la Junta que, en concreto, los asigna a la mercantil Rafael Bonmatí Andreu e Hijos SA., por lo que le corresponderá satisfacer el justiprecio de la expropiación al subrogarse en la condición de beneficiaria de la Junta.

Sentado todo lo cual, este proyecto se contrae a:

- 1) Determinar las parcelas resultantes.
- 2) Describir los terrenos de cesión obligatoria: Zona Escolar. ~~Exposición Libre~~ ~~Viario~~.
- 3) Delimitar la parcela asignada al Ayuntamiento de Alicante correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio.

Finalmente, como quiera que las parcelas resultantes han de tener asignada su edificabilidad, procedemos a su cómputo.

La edificabilidad total de la Unidad es de 47.650 m<sup>2</sup> de uso residencial y 9.105 m<sup>2</sup> de otros usos.

De los 47.650 m<sup>2</sup> de uso residencial hay que restar los 1.000 m<sup>2</sup> que se reserva la parcela de Uso Residencial Restringido (URR) adjudicada a D. Adrian Dupuy Fajardo.

Tenemos, así pues,  $47.650 - 1000 = 46.650$ . Dividido este aprovechamiento por la superficie neta edificable total: 25.903 m<sup>2</sup>, nos da un coeficiente de 1,8009 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Este coeficiente permite determinar ya desde ahora, el 10 por 100 del aprovechamiento medio, ya que dicho 10 por 100 ha de ser del total, 47.650 m<sup>2</sup>. Y obviamente el aprovechamiento privado restante será  $46.650 - 4.765 = 41.885$  m<sup>2</sup>.

Pues bien, aplicando a 4.765 m<sup>2</sup> el coeficiente antes señalado, del 1.8009 nos da una parcela de 2.645 m<sup>2</sup>, superior a la que teóricamente sería el 10 por 100 de la superficie total edificable -10 % de 25.903 = 2.590,30 m<sup>2</sup>-.

En cuanto al volumen de otros usos es de 9.105 m<sup>2</sup> de los que 910,50 corresponderían al 10 por 100 del aprovechamiento medio, quedando un resto de 8.194,50 m<sup>2</sup>. Esta cantidad dividida por la superficie neta edificable privada arroja un coeficiente de 0,3523 m<sup>2</sup> que será el que sirva para adjudicar los 8.194,50 m<sup>2</sup> de otros usos entre las parcelas resultante R I Y R II.



Parcela R-I

Su superficie es de 12.170 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad:

Uso residencial:  $12.170 \times 1,8009 = 21.917,50$  m<sup>2</sup>.

Otros usos:  $12.170 \times 0,3523 = 4.288$  m<sup>2</sup>.

Parcela R II

Su superficie es de 11.087,10 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad:

Uso residencial:  $11.087,10 \times 1,8009 = 19.967,50$  m<sup>2</sup>.

Otros usos:  $11.087,10 \times 0,5323 = 3.906,50$  m<sup>2</sup>.

Finalmente, como ya se dijo, no se tienen en cuenta en las operaciones compensatorias las superficies de los viarios de servicio de la Gran Vía y de los Viarios Norte a Este a ejes por cuanto son calles existentes en servicio y de titularidad municipal, anteriores a la iniciación del expediente de constitución de la Junta de Compensación de esta Unidad de Actuación.

Parcela R-I

Su superficie es de 12.170 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad:

Uso residencial:  $12.170 \times 1,8009 = 21.917,50 \text{ m}^2$

Otros usos:  $12.170 \times 0,3523 = 4.288 \text{ m}^2$

Parcela R II

Su superficie es 11.087,10 m<sup>2</sup>

Edificabilidad.

Uso residencia:  $11.087,10 \times 1,8009 = 19.967,50 \text{ m}^2$

Otros usos:  $11.087,10 \times 0,5323 = 3.906,50 \text{ m}^2$

NULO

V.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES

Conforme a lo que se ha señalado en el epígrafe anterior, procedemos a describir las fincas resultantes adjudicadas a RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS SA. y a D. ADRIAN DUPUY FAJARDO.

PARCELA RESULTANTE R I

Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante de forma sensiblemente rectangular con una superficie de 12.170 m<sup>2</sup> que linda: Norte, calle Norte de la Unidad que la separa de la Unidad de Actuación A; Sur, calle central; Este, Espacio libre nº 1; y Oeste, vía de servicio de la Gran vía.

Superficie: 12.170 m<sup>2</sup>.

Uso: Residencial.

Volumen: Residencial: 21.917,50 m<sup>3</sup>

Otros usos: 4.288 m<sup>3</sup>

Adjudicatario: Rafael Bonmati Andreu e Hijos SA.

PARCELA RESULTANTE R II

Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, de forma de un paralelogramo de seis lados, con una superficie de 11.087,10 m<sup>2</sup>, linda: Norte, calle central; Sur, calle Sur de la Unidad; Este, Espacio libre nº 2; y Oeste, en parte parcela adjudicada al Ayuntamiento y en el resto vía de servicio de la Gran Vía.

Superficie: 11.087,10 m<sup>2</sup>

Uso: Residencial

Volumen: Residencial: 19.967,50 m<sup>2</sup>

Otros usos: 3.906,50 m<sup>2</sup>

Adjudicatario: Rafael Bonmati Andreu e Hijos SA.

PARCELA RESULTANTE URR (Uso residencial , restringido).

Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, de forma sensiblemente cuadrangular, con una superficie de 6.200 m<sup>2</sup> que linda Norte y Oeste con Zona Verde nº 2; Sur con calle Sur de la Unidad; y ESTE con calle Este de la Unidad que la separa de la Unidad de Actuación C. Dentro de la misma existe una casa y se conoce toda la finca como Villa Teresa. Su aprovechamiento es restringido, limitandose a 1.000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por haberse transmitido en su mayor parte al resto de las parcelas edificables de la Unidad.

Superficie: 6.200 m<sup>2</sup>

Uso: Residencial:

Volumen: 1000 m<sup>2</sup>

Adjudicatario: D. Adrian Dupuy Fajardo.

Esta parcela no soportará ninguna carga urbanística.

## VI.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

Los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Alicante son los siguientes:

### A) ZONA ESCOLAR

Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, de forma sensiblemente trapezoidal, con una superficie de 5.060 m<sup>2</sup> que linda: Norte, calle Norte de la Unidad que la separa de la Unidad de Actuación A; Sur, calle Central; Este, calle Este de la Unidad que la separa de la Unidad de Actuación C; y Oeste, Espacio libre nº 1.

Superficie: 5.050 m<sup>2</sup>

Uso: Escolar.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Alicante.

### B) ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

Estos espacios libres están destinados a jardines y áreas de recreo y juego de niños y a protección de viales.

Dos de dichos espacios se sitúan dentro de la Unidad propiamente dicha uno junto a la Zona Escolar y otro junto a la parcela de uso residencial restringida que, por si mismo, constituye un importante espacio verde debido a la antigua y notable pinada de Villa Teresa; los otros espacios forman parte de la estructura vial; uno de ellos, de forma circular, es una plaza o rotonda y las otras bordean la calle Sur de la Unidad y llegan hasta la actual calle de Santo Domingo.

Las describimos a continuación:

Nº 1 Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, de forma rectangular, con una superficie de 960m<sup>2</sup> que linda Norte y Sur con calles Norte y Central de la Unidad; Este, Zona Escolar y Oeste parcela resultante R I.

Superficie: 960 m<sup>2</sup>

Uso: Espacio libre de jardín y área de recreo.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Alicante.

Nº 2 Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, de forma irregular con una superficie de 3.610 m<sup>2</sup> que linda Norte, Sur y Este con viario, calles Central, Este y Sur de la Unidad; y Oeste, con parcela resultante RR II.

Superficie: 3.610 m<sup>2</sup>.

Uso: Espacio libre de jardín y área de recreo.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Alicante.

Nº 3 Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, de forma circular con una superficie de 615 m<sup>2</sup> que forma una plaza en el conjunto S.E de la Unidad.

Superficie: 615 m<sup>2</sup>

Uso: Plaza ajardinada.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Alicante.

Nº 4 Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del

Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, de forma irregular que bordea la plaza del angulo SE de la Unidad hasta el entronque con la calle Santo Domingo, con una superficie de 444 m<sup>2</sup>.

Superficie: 444 m<sup>2</sup>

Uso: Zona ajardinada de protección del viario.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Alicante.

Nº 5 Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, de forma rectangular con una superficie de 629 m<sup>2</sup> que está situada debajo de la calle Sur de la Unidad, constituyendo límite de la misma.

Superficie: 629m<sup>2</sup>

Uso: Zona ajardinada de protección del viario.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Alicante.

Nº 6 Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, de forma rectangular con una superficie de 444 m<sup>2</sup> que esta situada debajo de la calle Sur de la Unidad constituyendo límite de la misma junto con el espacio libre nº 5.

Superficie: 444 m<sup>2</sup>

Uso: Zona ajardinada de protección del viario.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Alicante.

VII.- CESION DEL 10 por 100 DE APROVECHAMIENTO MEDIO.

En otro epígrafe hemos calculado la parcela correspondiente a esta cesión que arrojaba una superficie neta de 2.645,90 m<sup>2</sup>.

Se describe de la siguiente forma:

Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 2.645,90 m<sup>2</sup> que linda al Norte con calle central de la Unidad; Sur y Este con parcela resultante R I; y Oeste, vía de servicio de la Gran Vía.

Superficie: 2.645,90 m<sup>2</sup>

Uso: Residencial

Volumen : Residencial: 4.765 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Otros usos: 910,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Adjudicatario: Excmo. Ayuntamiento de Alicante.



VIII.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

El importe estimado de contrata de las obras en el Proyecto de Urbanización es de 133.265.808 IVA incluido.

Dicha cantidad será satisfecha de acuerdo con los siguientes porcentajes:

RAFAEL BONMATI ANDREU E HIJOS SA: 90 % = 119.939,228.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE: 10 % = 13.326.580 pts.

De esta forma, y por lo que concierne a la responsabilidad a que quedan afectas las parcelas resultantes obtendríamos las siguientes cantidades:

Parcelas adjudicadas a Rafael Bonmati Andreu e Hijos SA: 23.257,10 m<sup>2</sup> ; 119.939.228: 23.257,10 = 5.157,1016 pts/m<sup>2</sup>

De esta forma tenemos:

Parcela CR I

12.170 X 5.157,1016 = 62.761,926 pts.

Parcela CR II

11.087,10 X 5.157,1016 = 57.177,301 pts.

Parcela 10 % AM

13.326.580 pts.

Alicante a 21 de Noviembre de 1991.

*[Signature]*  
Edo. Juan Luis Gallego Villaescusa.

Aprobado definitivamente por  
Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 15 ENE. 1993

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Signature]*

Aprobado inicialmente por el  
Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 7 FEB. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

