

6429/94

M O D I F I C A C I O N

D E L

P R O Y E C T O D E C O M P E N S A C I O N

D E L A U N I D A D D E A C T U A C I O N B

D E L P L A N P A R C I A L S A N T O D O M I N G O

A L I C A N T E *Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de* **13 ENE. 1995**

EL SECRETARIO GENERAL,

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION

ARQUITECTO: GONZALO INFANTE MARTINEZ-PARDO

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de **4 NOV. 1994**

EL SECRETARIO GENERAL,

MODIFICACION DEL PROYECTO DE COMPENSACION

UNIDAD DE ACTUACION B DEL PLAN PARCIAL SANTO DOMINGO

I.- INTRODUCCION.

El Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión celebrada el día 15 de Enero de 1993 aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación "B" del Plan Parcial Santo Domingo promovido por la Junta de Compensación correspondiente.

Dicha Junta está constituida exclusivamente por Rafael Bonmatí Andreu e Hijos, S.A., propietario del 97.3646 % del aprovechamiento y de D. Adrian Dupuy Fajardo propietario del 2.0986%. El resto, un 0.5368 por ciento, pertenece a los Herederos de D. Aniceto Pastor Pamies, Srs. Pastor Marquez, pero éstos no se adhirieron a la junta.

En dicho Proyecto de Compensación (MEMORIA. Apartado IV- OPERACIONES COMPENSATORIAS) se determinan las parcelas resultantes, las de cesión obligatoria (zona escolar, espacios libres y viario) y la correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio.

La edificabilidad total de la Unidad es de 47.650 m² de uso Residencial y 9.105 m² para Otros Usos.

A los 47.650 m² se le restan 1000 m² que se reserva la parcela URR de uso residencial Restringido, adjudicada a D. Adrián Dupuy Fajardo.

$$47.650 \text{ m}^2 - 1000 \text{ m}^2 = 46.650 \text{ m}^2$$

Dividiendo éste aprovechamiento por la superficie de parcela neta edificable, se extrae un coeficiente de aprovechamiento de 1'8009 m²/m² a partir del cual se determina el diez por ciento del aprovechamiento medio y la parcela correspondiente de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

$$46.650 \text{ m}^2 / 25.903 \text{ m}^2 = 1'8009 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Superficie edificable total de Uso Residencial : 47.650 m²

Diez por ciento del aprovechamiento : 4.765 m²

$4.765 \text{ m}^2 / 1'8009 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.647 \text{ m}^2$ de superficie de parcela

En cuanto al aprovechamiento medio para Otros Usos, se aplica el mismo método, es decir :

Superficie edificable total para Otros Usos : 9.105 m²

Diez por ciento del aprovechamiento : 910,5 m²

El coeficiente de edificabilidad para Otros Usos correspondiente a las parcelas R-I y R-II se extrae al dividir la edificabilidad sobrante entre la superficie de dichas parcelas, así:

Edificabilidad sobrante Otros Usos (90 %) : 8.194,50 m²

Coeficiente de Edificabilidad Otros Usos:

$8.194,50 \text{ m}^2 / 25.903 \text{ m}^2 = 0,3523 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Según lo anteriormente expuesto, las parcelas resultantes quedaron de la siguiente forma :

-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 m² que linda : Norte, calle Norte de la unidad que la separa de la Unidad de Actuación A; Sur, calle central; Este, espacio libre nº1; y Oeste, vía de servicio de la Gran Vía.

Superficie : 12.170 m²

Uso : Residencial.

Volúmen : Residencial : 21.917,50 m²

Otros usos : 4.288,00 m²

Adjudicatário : Rafael Bonmatí Andreu e Hijos S.A.

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 m², 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, vial de servicio de la Gran Via.

Superficie : 11.087,10 m²

Uso : Residencial.

Volumen : Residencial : 19.967,50 m²

Otros Usos : 3.906,50 m²

Adjudicatário : Rafael Bonmatí Andreu e Hijos,S.A.

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 m², 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, limitándose a 1000 m², por haberse transmitido en su mayor parte al resto de las parcelas edificables de Unidad.

Superficie : 6.200 m2

Uso : Residencial.

Volúmen : 1.000 m2 .

Adjudicatário : D. Adrián Dupuy Fajardo.

Esta parcela no soportará ninguna carga urbanística.

PARCELA CORRESPONDIENTE AL 10 POR 100 DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.-

Parcela de terreno sita en la Unidad de Actuación B del Plan Parcial Santo Domingo de Alicante, de forma sesiblemente rectangular, con una superficie de 2.645,90 m2 que linda, al Norte, con calle central de la Unidad; Sur y Este, con parcela resultante RI ; y Oeste, via de servicio de la Gran Via.

Superficie : 2.645,90 m2

Uso : Residencial

Volúmen : Residencial : 4.765,00 m2

Otros Usos : 910,50 m2

Adjudicatário : Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

CUENTAS DE LIQUIDACION PROVISIONAL.-

Por último y haciéndo siempre referencia al Proyecto de Compensación aprobado, las cuentas de Liquidación Provisional descritas en el aptdo. VIII de la Memória son las que siguen :

Con un importe estimado de contrata de las obras en el Proyecto de Urbanización de 133.265.808 pts., IVA incluido, el reparto se establece de la siguiente forma:

Rafael Bonmatí Andreu e Hijos, S.A.....	90%	=	119.939.228 pts.
Excmo. Ayuntamiento de Alicante	10%	=	13.326.580 pts.

En cuanto a la responsabilidad a que quedan afectas cada una de las parcelas es la que a continuación se detalla :

PARCELA R-I

$$12.170 \text{ m}^2 \times 5.157,10 \text{ pts./m}^2 = 62.761.926 \text{ pts.}$$

PARCELA R-II

$$11.087,10 \text{ m}^2 \times 5.157,10 \text{ pts./m}^2 = 57.177.301 \text{ pts.}$$

PARCELA 10 POR 100 DEL A.M.

$$2.645 \text{ m}^2 \times 5.157,10 \text{ pts./m}^2 = 13.326.580 \text{ pts.}$$

II.- MODIFICACION PROPUESTA.

1.- ANTECEDENTES.

Cómo puede comprobarse en el Proyecto de Compensación, la asignación de edificabilidades a las distintas parcelas no se hizo con carácter de proporcionalidad ya que así lo acordó la Junta de Compensación a lo que la faculta el artículo 167.1a del Reglamento de Planeamiento, tanto más cuanto que dicha Junta, tal como hemos dicho anteriormente, está constituida casi en su totalidad por un propietario exclusivo, de manera que a la Parcela URR le fueron asignados únicamente 1000 m² de edificabilidad para poder conservar la edificación existente (Villa Teresa), adjudicando el resto de la edificabilidad tanto para uso Residencial, como para Otros Usos, una vez deducido el 10 por 100 de cesión al Ayuntamiento, a la mercantil Rafael Bonmatí e Hijos, S.A, propietaria y adjudicataria de las parcelas resultantes RI y RII.

2.- Objeto de la Modificación.

La Junta de Compensación, en fecha *29 de JUNIO/94*, acordó mo dificar Proyecto de Compensación con el objeto de asignar a las parcelas R I y R II distintas edificabilidades, claro está, sin alterar la suma total de ambas. Así mismo, quedarían modificadas las cargas económicas de dichas parcelas.

3.- Justificación de la modificación propuesta.

La parcela R I, propiedad de Rafael Bonmatí Andreu e Hijos, S.A. al igual que la R II, se subdividió en tres parcelas, de las que dos se hayan en fase de construcción, estando a punto de iniciarse la tercera y última fase.

Dicha promoción, con carácter unitario, formando un solo conjunto re sidencial, se ha planteado mediante unos edificios a doble crujía, de diez plantas de altura, paralelos a las calles principales, dejando / una gran zona central para espacios verdes y deportivos.

Dada la aceptación que ha tenido el tipo de vivienda como consecuen cia de la ordenación volumétrica planteada para las edificaciones de esta parcela R I, se ha decidido repetir la misma solución en la parcela RII, pero , para ello, es necesaria la modificación que se propo-

ne, consistente en el trasvase de edificabilidad de la parcela R II a la R I, quedando invariables las parcelas RR y la correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio.

4.- Descripción de las fincas resultantes.

Con la modificación propuesta la descripción de las fincas resultantes sería la siguiente:

- 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 m², que linda: Norte, c/ Norte de la unidad que la separa de la Unidad de Actuación A; Sur, calle central; Este, espacio libre nº 1; Oeste, vía de servicio de la Gran Vía.

- Superficie: 12.170 m².

- Uso: Residencial.

- Volumen: Residencial: 22.975 m²

Otros usos: 4.913 m²

el resto ; Res = 22.975/12.170.

- Adjudicatario: Rafael Bonmatí Andreu e Hijos, S.A.

- 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 paralelograma de seis lados, con una superficie de 11.087'10 m², linda: Norte, calle central; Sur, calle Sur de la Unidad; Este, espacio libre nº 2; Oeste, en parte parcela adjudicada al Ayuntamiento y en el resto, vial de servicio de la Gran Vía.

- Superficie: 11.087'10 m²

- Uso: Residencial.

- Volumen: Residencial: 18.910 m2
Otros usos: 3.381'5 m2

- Adjudicatario: Rafael Bonmatí Andreu e Hijos, S.A.

Las otras dos parcelas, (URR y 10% A.M.), no varían y por lo tanto su descripción permanece igual.

5.- Cuenta de liquidación provisional.

Si bien las cantidades correspondientes a Rafael Bonmatí Andreu e Hijos, S.A. y al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, no varían, al menos en su proporcionalidad (90% y 10% respectivamente), sí lo hacen las / correspondientes a las parcelas R-I y R-II, si bien, la suma de ambas permanece inalterada.

Así, y en relación a su edificabilidad, las cargas correspondientes a cada parcela serían las siguientes:

- PARCELA RESULTANTE R-I -

- Edificabilidad:
 - Residencial: 22.975 m2
 - Otros usos: 4.913 m2

27.888 m2 , que representa el 55'68% de la edificabilidad total de las dos parcelas.

- Importe total correspondiente a las parcelas R-I y R-II :

119.939.228.- pts.

- Importe correspondiente a la parcela R-I:

$$119.939.228 \times \frac{55'68}{100} = 66.782.162.- \text{ pts.}$$

- PARCELA RESULTANTE R-II -

- Edificabilidad:

- Residencial: 18.910'00 m2

- Otros usos: 3.281'50 m2

22.191'50 m2 , que representa el 44'32 % de la edificabilidad total de las dos parcelas.

- Importe total correspondiente a las parcelas R-I y R-II:

119.939.228.- pts.

- Importe correspondiente a la parcela R-II:

119.939.228 x $\frac{44'32}{100}$ = 53.157.066.- pts.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 13 ENE. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

Alicante, a 18 de Julio de 1.994.

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 17 NOV. 1994

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo. GONZALO INFANTE MARTINEZ-PARDO
Arquitecto.

