

definitiva

PROYECTO DE REPARCELACION
UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 22
CABO DE LAS HUERTAS

DOCUMENTO NUMERO UNO EN CUMPLIMIENTO DEL -
ART. 82,1,a) DEL REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA,
EN RELACION CON EL ART. 83 DEL MISMO CUERPO LEGAL.-

M E M O R I A

1.- Antecedentes.-

La Unidad en cuestión se ubica en la me
jor zona turística de la ciudad; y, según el grafiado
de los planes del P.G.O.U. de Alicante, se encuentra
en un suelo urbano y, una "Unidad de Actuación", por
lo tanto afecto a una Reparcelación. (Todo ello sin -
perjuicio de que antes incluso de la entrada en vigor
de la Ley del Suelo de 1.956, existía una Ley Especial
de la Playa de San Juan, que regulaba, entre otras, és
ta zona, y que solo se desarrolló, parcialmente en -
cuanto al polígono 1, de los de la Playa de San Juan).

El polígono 3 de los de la indicada zona, ha
sido intentado ordenar urbanísticamente por el propio
Ayuntamiento de Alicante, desde hace más de 10 años, -
pero los respectivos Planes Parciales que se iban tra-
mitando, eran denegados sistemáticamente por los dife-
rentes organismos competentes para su aprobación defini
tiva.

Habida cuenta la gran extensión de superfi-
cie que el polígono 3 comprendía, el Ayuntamiento de
Alicante, decidió en el año 1.977, atacar la aproba-
ción de planes, con el nuevo criterio de dividirlo en
polígonos y redactar diferentes planes parciales, con
caracter independiente uno de los otros. Fruto de es-
ta división, fué, entre otros, el Polígono 3,1 que nos
ocupa.

Por último, el P.G.O.U. aprobado definitiva-
mente en fecha 27 de Marzo de 1.987, y publicado en el
B.O.P. de 14 de Mayo del mismo año, habida cuenta lo
consolidado de la zona, lo calificó directamente como

suelo urbano como una Unidad de Actuación aislada, para con ello, conseguir las dotaciones pertinentes, que en este caso en concreto suponía en principio un 30,99% de cesiones, sobre la superficie bruta inicial U.A. nº 22. (En realidad el % de cesión es de 31'13%).

2.- Circunstancias que motivan la Reparcelación.-

En cuanto al sistema de gestión adecuado, el art. 32 en su apartado 3 de las Ordenanzas Municipales del Plan General, dice que se llevarán a cabo a través del sistema que establece el propio Plan en su programa.

Del Plan General, a través del apartado 8 del anejo "Unidad de Actuación de Suelo Urbano", así como del apartado 8,2,1 del propio programa "Cesión", se deduce que el sistema optado por el Ayuntamiento para la gestión de estas Unidades de Actuación, sea el siguiente:

A.- Genéricamente el de cooperación con reparcelación, siempre que los propietarios no soliciten lo contrario.

B.- En cualquier caso, y a petición del número de propietarios que representan más del 60% de la Unidad de Actuación, -según el art. 159 del Reglamento de Gestión Urbanística-, podrá solicitarse el cambio de sistema a compensación, siempre, previo el oportuno expediente previsto en el art. 118 de la Ley del Suelo, en relación con los arts. 36 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

C.- En este caso en concreto, se ha optado por seguir el sistema normal del Plan General, de cooperación con reparcelación; pero, al estar de acuerdo todos los propietarios se efectúa por el procedimiento especial, de acuerdo por unanimidad, previsto en el art. 115 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En cuanto a la iniciativa, el propio Plan General permite que la iniciativa sea particular, dentro del primer cuatrienio, en el que nos encontramos.

3.- Descripción de la Unidad Reparcelable.-

Los terrenos a reparcelar se encuentra situados dentro de la Unidad de Actuación delimitada a tales efectos en el correspondiente Plan General. Sus límites aparecen perfectamente reflejados en el plano de información que se acompaña, siendo su descripción la que a continuación se expone:

"Parcela de forma irregular con una superficie total de 17.816 m². recogida en el Plan General de Alicante, Cabo de las Huertas, como la Unidad de Actuación nº 22, y cuyos límites son los siguientes:

Al Norte, Avda. de la Costa Blanca.

Al Sur, en parte zona marítimo-terrestres; y en parte con resto de finca matriz, propiedad de Dña. Maria Bergé.

Al Este, suelo urbano consolidado.

Al Oeste, suelo urbano consolidado, calle en medio".

4.- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.-

El criterio general seguido, ha sido el del reparto del volumen máximo aprovechable y superficies totales edificables, permitidos en el Plan General, - para la Unidad que nos ocupa, en forma directamente - proporcional a la superficie inicial de las parcelas afectadas.

Igualmente se ha seguido el criterio de dar en pago a su derecho a cada propietario la parcela, - aproximadamente en el mismo lugar donde tenía la finca inicial, con la normal merma que supone el pago - de las dotaciones necesarias legalmente, instituidas por el propio Plan General.

Es decir, que en esta Unidad de Reparcelación se han seguido estrictamente las disposiciones legales - en la materia, en un ejemplo de modelo en el sentido de que no existe ninguna compensación en metálico y que a cada cual se le ha dado la superficie y volumen justo - que le corresponde matemáticamente, de acuerdo con el - art. 72 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el art. 86. Se hace constar que la finca nº 2 inicial, por su ubicación, quedaba afectada casi en su totalidad por la zona verde, por lo que se ha adjudicado a su titular, dos fincas lo más próximas posibles, pero que, sumadas, coinciden matemáticamente, con su derecho proporcional.

También se ha tenido en cuenta la accesibilidad de todas las parcelas resultantes para lo cual se inscriben las servidumbres de paso correspondientes. Se incluye un plano informativo de servidumbres para un mejor entendimiento del esquema previsto para las mismas.

Las fincas independientes resultantes son - todas ellas edificables de acuerdo con el planeamiento según se exige en el Art. 93.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como las parcelas resto de finca matriz que serán solares cuando se ejecuten las obras de urbanización de la Unidad de Act. por tener el frente mínimo de fachada previsto en el P.G.

5.- Criterios de adjudicación.-

Este punto queda solucionado en el apartado anterior, habida cuenta que, como queda dicho, los derechos de los afectados han sido cuantificados en su superficie bruta, y han servido de base para que se les adjudique la parcela que le corresponde matemáticamente, tanto en cuanto a la superficie, como en volumen, de acuerdo con el art. 72 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6.- Criterio de valoración de la superficie adjudicada.-

Este punto, no es necesario en esta Unidad de Actuación, puesto que no hay diferencias de adjudicación.

Al haber recibido cada afectado aproximadamente la superficie y el volumen que matemáticamente le corresponde, no tiene sentido valorar unas diferencias inexistentes, a las cuales renuncian expresamente.

7.- Criterios de valoraciones de los edificios y demás elementos que deban prescribirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.-

Al igual que en el apartado anterior, este punto no es necesario en esta Unidad de Actuación, puesto que no se destruye nada, habida cuenta que no existe ninguna construcción ni edificación en toda la Unidad de Actuación.

8.- Formalidades.-

El proyecto cumple sobradamente, los requisitos formales previstos en los arts. 82 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística; así como la Escritura cumplirá las formalidades previstas en el art. 113,2 del citado Reglamento.

9.- Trámite.-

Al existir unanimidad, están todos los propietarios afectados de acuerdo, con que el trámite a seguir será el abreviado, previsto en el art. 116 del citado Reglamento de Gestión, cuando literalmente dice:

"115.1.- La propuesta de reparcelación, - formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública, será sometida a información pública durante quince días a informada por los servicios municipales correspondientes.

2.- Cuando recaiga la aprobación definitiva, no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su otorgamiento".

Por lo tanto, una vez formalizada notarialmente la escritura de "Propuesta de Reparcelación", se elevará al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

Copia autorizada de la misma, con certificación de los Acuerdos Municipales de Aprobación Definitiva, será remitida al Registro de la Propiedad, para su oportuna inscripción, con las consecuencias igualmente previstas en el art. 114 del Reglamento, cuando literalmente dice:

"114.- La inscripción del acuerdo de reparcelación se efectuará en la siguiente forma:

- a) Se cancelarán las hojas registrales correspondientes a las antiguas fincas reparceladas con extinción de todos los derechos incompatibles con la ejecución del planeamiento. En las fincas que se correspondan con otras resultantes, se hará expresa indicación de la nueva hoja registral que se abra a la correlativa finca resultante. En la misma forma, se cancelarán las hojas registrales correspondientes a las fincas ocupadas para la ejecución de los sistemas generales cuando sus titulares fuesen adjudicatarios en la Unidad Reparcelada.
- b) Se abrirá nueva hoja registral a todas y cada una de las fincas resultantes adjudicadas, incluso las que lo sean en favor del Patrimonio municipal del suelo o estén afectadas a cualquier servicio público.
- c) En la inscripción de las fincas resultantes que se correspondan con otras anteriormente inscritas, se hará expresa indicación de la hoja registral cancelada por efecto de la reparcelación.
- d) En las restantes, se practicará un asiento de primera inscripción.
- e) Se harán constar las cargas y gravámenes que subsistan o se establezcan sobre las fincas resultantes y las demás circunstancias que puedan afectar a las titularidades inscritas, con arreglo a la legislación hipotecaria, y, en todo caso, la cuantía del saldo de la liquidación, a los efectos prevenidos en el art. 100, l. c) de la Ley del Suelo".

10.- Actos Jurídicos contemplados.-

El expediente Reparcelatorio que se contempla conlleva, esencialmente, dos tipos de Actos Jurídicos; unos propios que son consecuencia directa y necesarios del propio expediente, y que son obligatorios - en cumplimiento estricto de la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión; y otros, necesarios en este caso, pero no propios. (Creación de servidumbres).

10.1.- Actos Jurídicos propios.-

Habida cuenta la configuración de las fincas iniciales y la estructura de la propiedad del suelo, se consideran absolutamente necesarios los siguientes actos:

A) Dar de baja las fincas iniciales nº 1 - (D. Reyes López Sánchez), y nº 2 y 3 (Dña. M^a Teresa González Lidón y otros), totalmente, en el Registro de la Propiedad.

B) Segregar y dar de baja en el Registro de la Propiedad, una superficie de 10.049 m². de la finca nº 3 (Dña. Maria Bergé Cortés), afecta por el expediente Reparcelatorio.

C) Inscribir los restos de finca matriz en el Registro de la Propiedad, a nombre de su titular.

D) Inscribir las nuevas fincas resultantes del Proyecto Reparcelatorio.

E) Cancelar la carga de servidumbre de la finca propiedad de D. Reyes López Sánchez.

10.2.- Actos jurídicos complementarios.-

A) Inscribir el resto de finca matriz nº 3, en dos fincas independientes (1 y 2 resto finca matriz).

B) Inscribir las servidumbres que se indican en los documentos y planos adjuntos.

c)

Para mayor sencillez en las inscripciones registrales se han incluido en el documento nº 3 las descripciones de las fincas independientes resultantes con inclusión de las cargas y servidumbres que a cada una corresponden.

Estos actos no son absolutamente necesarios, pero suponen un más racional aprovechamiento, tanto de las parcelas resultantes; como, de los restos de fincas matrices que quedan fuera de la Unidad de Actuación, - por no estar afectadas por la misma. No existe, tampoco, ningún inconveniente legal, habida cuenta la unanimidad de los comparecientes.

11.- CARTOGRAFIA.-

Se acompañan tres planos: uno de fincas - iniciales, donde se hace constar tanto la parte afectada por la Unidad de Actuación, como los restos de finca - matriz. (En la finca nº 2, propiedad de Dña. Maria Teresa Gosalbez Lidón y otros, no se hace constar en plano dicho resto de finca, por estar íntegramente afectada por la Avda. de la Costa Blanca, pendiente de un expediente de expropiación); otro de fincas adjudicadas, - y un tercero superpuesto. Todo ello en cumplimiento del Art. 82,1.1,4,5 y 6 del Reglamento de Gestión Urbanística.

DOCUMENTO NUMERO DOS EN CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 82,1,b) DEL REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA.-

GENERALIDADES.-

Relación de propietarios e interesados con - expresión de naturaleza y cuantía de su derecho.-

A) En principio, en esta Unidad de Actuación, existen inicialmente tres afectados, que son los que a continuación se señalan; y el derecho de cada cual es el de propiedad, en la proporción que igualmente se señala. Es decir, que salvo los propietarios indicados, no existe ningún otro titular por ningún otro concepto, de ningún otro derecho, haciendo la aclaración, no obstante, que existe de hecho una disconformidad entre la realidad física y la registral.

B) También se quiere destacar que, dos de las fincas propiedad de los afectados, tienen una parte de sus superficies no afectadas por esta Unidad de Actuación, por lo que parcialmente, quedan fuera de la misma. Lo anterior nos lleva a que, a efectos registrales, se han descrito las fincas total y parcialmente afectadas por esta Unidad de Actuación, PARA QUE LAS AFECTADAS PARCIALMENTE SEAN SEGREGADAS DE LAS FINCAS MATRICES DE SUPERFICIES SUPERIORES, sin perjuicio de que, e igualmente a efectos registrales, en el mismo momento jurídico, se den de baja las partes de las fincas parcialmente afectadas y las totalmente afectadas, que se acompañan en otro documento, y que son las fincas resultantes de la Reparcelación. - - Igualmente para que se tenga en cuenta el exceso de cabida existente, perfectamente inscribible de acuerdo con el art. 76,3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

C) La diferencia de superficie entre la parte afectada y el resto de finca matriz, será baja en el Re

gistro de la Propiedad, así como la totalidad de las fincas afectas íntegramente. (Según los arts. 122 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística).

D) La finca de la que son titulares D. Reyes López Sánchez y su esposa, tiene como carga registral, una indivisibilidad motivada por la legislación y planeamiento en lonces en vigor, debiéndose cancelar en el Registro de la Propiedad tal carga, por el motivo de haber cambiado tanto la legislación como por el propio planeamiento. (La carga fué inscrita siguiendo las directrices de la Ley Especial de la Playa de San Juan de 1.951, y el Plan General de 1.970 1.972, estando en vigor actualmente la Ley del Suelo, refundida de 6-4-1.976, y el Plan General publicado en el B.O.P. el 14-4-1.987). El Ayuntamiento de Alicante, en el momento jurídico de la aprobación definitiva de este expediente, está ratificando este hecho, ya aprobado conjuntamente con la aprobación del Plan General.

E) Por último, se destaca también que en los planos del Plan General, que son indicativos a efectos de superficies, existe un error en la medición del vial y de la zona verde, por lo que, para subsanarlo sin merma de los derechos municipales, y aunque perjudique a los propietarios, se ha optado por respetar la realidad de cesiones. Con ello, el resultado final de la operación, sale diferente al perseguido por el indicado Plan General, de acuerdo con el siguiente cuadro:

	<u>S. Plan General</u>		<u>S. Realidad</u>	
- Sup. edificable	11.760	69,01%	12.270 m2.	68,83%
- Sup. Cesiones	5.280	30,99%	5.546 m2.	31,13%
	<u>17.040</u>	<u>100%</u>	<u>17.816 m2.</u>	<u>100%</u>

La aplicación de la indicada fórmula supone un mayor costo para los propietarios, habida cuenta que la superficie de cesión de viales es más costosa que la de la zona verde, por el mayor valor de las obras de urbanización que la primera conlleva. (Otra interpretación nos llevaría a la anulabilidad del Plan General, por indefensión, al haberse publicado un porcentaje de cesiones inferior al real).

Además, y al existir una mayor superficie real, que la calculada inicialmente en los planos del Plan General, representando el % de cesiones, el Ayuntamiento de Alicante, recibe una mayor superficie de terreno, que la grafada, a efectos indicativos, en el propio Plan General.

Todo ello se ha efectuado de acuerdo con lo - previsto ya en el propio Plan General, en el anejo punto 8 "Unidad de Actuación en Suelo Urbano", apartado 6º, cuando literalmente transcrito dice lo siguiente:

"La superficie que se expresa en cada plano de Unidad que se adjunta a continuación, re presenta m2. de suelo, y son susceptibles - del ajuste derivado de medición a escala más detallada".

RELACION DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCION DE LAS FINCAS INICIALES.-

A.- Propietarios.-

1.- D. Reyes López Sánchez y su esposa Dña. Mónica Gaus.

2.- Dña. TERESA y D. JOSE GOSALBEZ LIDON, D. FRANCISCO, Dña. CONCEPCION, Dña. TERESA, DÑA. VICTORIA, y D. JUAN GOSALBEZ FERRANDIZ y Dña. MILAGROS CABALLERO LAIN.

3.- Dña. Maria Bergé Cortés.

B.- Fincas iniciales.-

1.- D. Reyes López Sanchez y Dña. Mónica Gaus.-

(Fínca total afecta por la Unidad de Actuación)

"I.1.- Parcela de terreno en la partida del Cabo de la Huerta, del término de Alicante. Ocupa una total superficie de mil doscientos setenta y seis metros cuadrados (según el título, si bien en el pianoparcelario del Proyecto de Reparcelación consta una superficie de 1.415 m²): Linda: Norte, propiedades de Antonio Coloma Company y -- resto de la finca general de la que ésta -- se formó, actualmente vía pública destinada a la Avenida llamada Costa Blanca; por el Este, parcela señalada con el nº 2 del plano de situación del señor Sobrino y vendida al Sr. Haas y su esposa; por Sur, propiedades del Sr. Frank D. Webbwr; y por el Oeste, con terrenos de Carmen Navalón Baño y herederos de Francisco y José Gosalbez -- Pastor. Esta parcela está destinada a edificable y figura con el núm. 1 del plano -- de situación del Sr. Sobrino Alvarez".

Inscrita a favor de D. Reyes López Sanchez y su esposa Dña. Mónica Gaus, conjuntamente y para su sociedad conyugal, por compra a D. Aquilino Sobrino Alvarez, en escritura otorgada en Alicante el 23 de junio de 1.978 ante su Notario D. Arturo Manso Rincón, según la inscripción 3ª de la finca registral 2.892, al folio 36 del libro 1173, Sección 1ª.

No consta gravada con carga alguna, si bien según consta del Proyecto de Reparcelación, está afecta al pacto de indivisibilidad en escritura otorgada por el Sr. Sobrino ante el infrascrito Notario, el día 3 de diciembre de 1.975, bajo el nº 3.386 de su protocolo.

SUPERFICIE REGISTRAL.....	1.276 m ² .
SUPERFICIE REAL.....	1.415 m ² .

2.- Dña. MARIA TERESA GOSALBEZ LIDON, D. JOSE GOSALBEZ, D. FRANCISCO, Dña. CONCEPCION, Dña. TERESA, Dña. VICTORIA y D. JUAN GOSALBEZ FERRANDIZ y Dña. MILLAGROS CABALLERO LAIN.

(Finca matriz afectada por la Unidad de Actuación parcialmente).

"1.2.- Un trozo de tierra secana de superficie cuatro tahullas o lo que hubiera equivalente a cuarenta y ocho áreas cuatro centiáreas, hoy por reciente medición ochenta y nueve áreas, cincuenta y dos centiáreas, situada en término de Alicante, partida de la Condomina al Cabo de las Huertas, Linda: Norte y Oeste, tierras de Tomás Sanchez Baeza, parcela 119; Este, parte con la de Asunción Sevilla, parcela 109, y la de herederos de José Sevilla, parcela 106; y Sur, zona marítima, Parcela 118, Polígono 203.

Inscrita en la forma siguiente: una cuarta parte indivisa por iguales partes a favor de Dña. Teresa Gosálbez Lidón, casada con D. Juan Martínez Llinares, y D. José Gosálbez Lidón, soltero, por compra a D. José Gosálbez Pastor en escritura otorgada en San Juan de Alicante el 10 de marzo de 1.947, ante su Notario D. Salvador Montesinos Bonet, cuya adquisición si bien fué solo de la nuda propiedad, por fallecimiento de los usufructuarios, dicho derecho quedó extinguido y consolidado con la citada nuda propiedad. Consta de las inscripciones 2ª de la finca 28.228, folio 121, libro 554 de la capital, y de la 2ª de la 6.007, folio 128, libro 110, Sección 2ª.

Otra cuarta parte indivisa, por quintas partes, a favor de D. Francisco, Dña. Concepción, Dña. Teresa, Dña. Victoria y D. Juan Gosálbez Ferrandiz, por herencia de su padre D. Francisco Gosálbez Ripoll y adjudicada en escritura otorgada en San Juan de Alicante el 27 de Septiembre de 1.958 ante el Notario D. Tomás Dacal Hernández, según consta de la inscripción 7ª de la finca 28.228, folio 123, libro 554 de la capital.

Y una mitad indivisa a favor de Dña. Milagros Caballero Lain, por herencia de su tío D. Manuel Caballero Belmonte y adjudicada en escritura otorgada en Alicante el 19 de junio de 1.973 ante el Notario D. Adolfo Mora Gómez, según consta de la inscripción 1ª de la finca 6.007, folio 128, libro 110, Sección 2ª.

Y, además, todos ellos a virtud de exceso de cabida, cuya titularidad fué justificada en Autos de fecha 25 de mayo de 1.987, dictado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Alicante, en el expediente de dominio seguido con el nº 461/86, según resulta de testimonio de dicho auto expedido el 1 de Junio de 1.987 por el Secretario de dicho Juzgado. Consta de la inscripción 3ª de la 6.007, al folio 128 del libro 110, Sección 1ª.

No consta gravada con carga alguna.

De la finca descrita se incluye en el ámbito de la reparcelación una porción de 6.352 m2. de superficie que linda: al Norte con AVda. de la Costa Blanca, al Sur, con zona marítimo-terrestre; Este, con parcelas de Reyes López (incluida en la Unidad de Actuación), y otra, construida, no incluida en el ámbito de la reparcelación; y al Oeste, con parcela de María Bergé - Cortés.

El resto de la finca de 2.600 m2. está en la actualidad ocupado en su totalidad por la Avda. de la Costa Blanca, según se indica en el Proyecto de Reparcelación.

RESUMEN

SUPERFICIE REGIST. INICIAL TOTAL.....	8.952 m2.
" REAL "	8.952 m2.
" " PARTE AFECTA.....	6.352 m2.
" RESTO FINCA MATRIZ.....	2.600 m2.

3.- Dña. MARÍA BERGE CORTÉS,

(Finca matriz afectada parcialmente por la Unidad de Actuación).

"1.3.- Parcela de terreno en la Partida del Cabo de las Huertas de éste término, de tierra seca - ca campa parte inculta, formando un polígono - irregular cuyos linderos son los siguientes: Es - te, el lindero mirando a Levante lo forma una - línea sinuosa de 155 m. que partiendo del pilar de la izquierda de entrada al camino particular, va en contacto con éste y su dirección sensible - mente Norte Sur, hasta llegar a la zona maríti - ma, separando en todo su trayecto terrenos de la parcela 118 propiedad de D. José Gosálbez Pas - tor y D. Roberto Baño Morillo; Sur, este lado lo forma una línea de 102 m. que, en dirección Este Oeste, va bordeando la zona marítima; Oeste, o sea, la línea Sur Norte, tiene 122 m. y separa - terrenos de la finca de que ésta se segrega; Nor - te, el lado Norte, cuya línea va aproximadamente de Oeste a Este, tiene 46 m. y separa asimismo terrenos de la finca de que ésta se segrega; to - do el contorno en su mayor parte está plantado de arbustos. La referida finca ocupa una total - superficie de once mil ciento cuarenta metros - cuadrados. Dentro de dicha finca existen las edi - ficaciones siguientes: una casa chalet compuesta de planta baja con garaje de perímetro irregular y que mide 221 m². de superficie; y otra casa pa - ra el guarda compuesta también de planta baja - con corral a su izquierda entrando, de perímetro rectangular, que mide 111 m². de superficie.

Inscrita a favor de Dña. Maria Bergé Cortés, por herencia de su padre D. Felipe Bergé Rentería, y adjudicada en las operaciones particionales del mismo, protocolizadas por acta autorizada por el Notario de Alicante D. Antonio Fernández de Ma - ta, el 20 de Junio de 1.947, según consta de la inscripción 2ª de dicha finca al folio 212 del - libro 635 de la capital.

No consta gravada con carga alguna.

De la finca descrita se incluye en el ámbito de la reparcelación una porción de 10.049 m². de - superficie, que linda al Norte con la Avda. de la Costa Blanca; Sur, con resto de la finca ma - triz, no incluida en la Unidad Reparcelable; Es - te con finca de Milagros Caballero Lain y otros, y Oeste, con parcelas edificables, camino enme - dio, no incluidas en la Unidad reparcelable.

El resto de la finca matriz, que según el Proyecto de Reparcelación tiene una superficie - de 3.016 m². incluye las edificaciones descri^utas y comprende la parte más meridional de la finca total.

PROPUESTA DE ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES, CON EXPRESION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO QUE A CADA UNO CORRESPONDA, Y DESIGNACION NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS.

GENERALIDADES

A) La Unidad de Actuación que nos ocupa, tiene una superficie bruta de 17.816 m².

B) Como resultado de esta Reparcelación y en cumplimiento estricto del Plan General, van destinados 1.546 m². a viales y 4.000 m². a zonas verdes. (Lo que supone en resumen, una superficie edificable que representa el 68'87% y una superficie de cesiones que soporta el 31'13% según realidad, superior al previsto en el Plan General).

C) Las fincas edificables suman una superficie de 12.270 m². que serán, con las nuevas descripciones, las que se inscriban en el Registro de la Propiedad, en sustitución de las fincas segregadas.

D) Por lo anterior, existirá una diferencia de - 5.857 m². que se dan de baja en el Registro, puesto que las superficies destinadas a zonas verdes y viales, no han de estar inscritas en el Registro de la Propiedad, como bienes de uso público, por ello, se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad, que una vez aprobado el expediente, efectúe las siguientes operaciones registrales:

1.- Cancelar la finca afectada íntegramente por la Unidad de Actuación, y que es:

- Finca nº 1, propiedad de D. Reyes López Sánchez y su esposa Dña. Mónica Gaus.

2.- Segregar y cancelar de las fincas afectadas parcialmente por la Unidad de Actuación, las superficies afectadas y que son las que han quedado descritas en el documento nº 2, de D. José Gosalbez Lidón y otros, y de Dña. María Bergé Cortés, finca 3. (Que se corresponde con la finca 3 del plano de fincas iniciales).

3.- Inscribir el resto de fincas matrices a nombre de sus actuales titulares, que son D. José Gosalbez Lidón y otros, y de Dña. Maria Bergé Cortés, teniendo en cuenta sus cabidas reales actuales, lo cual es legalmente posible en base al Art. 76,3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Todo ello en cumplimiento de lo previsto en los Arts. 114 y 122 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- Cancelar la carga registral de la finca propiedad de D. Reyes López Sánchez y su esposa.

En todo momento las fincas descritas en este documento van referidas a los planos que se acompañan, a este expediente, a los efectos de interpretación y duda.

OPERACIONES Y COMPROBACION DE SUPERFICIES Y VOLUMENES.-

A) Todas las fincas que se adjudican, tienen el aprovechamiento volumétrico previsto en el Plan General, - que es común a todos ellos.

B) Resultado expediente Reparcelatorio.

- Cesiones.- Se cumplen todas las del Plan Parcial. (Incluso se superan).

- Superficies según el expediente Reparcelatorio:

.../...

FINCA	PROPIETARIO	S. BRUTA INICIAL	S. NETA APROVECHAM.	CESIONES	%
1	REYES LOPEZ SANCHEZ	1.415m2	950 m2.	465 m2.	32,86
2	TERESA COSALBEZ LI DON Y OTROS	6.352m2	4.385 (*).	1.967m2.	30,97
3	MARIA BURGE CORTES	10.049m2.	6.935(xx)	3.114 m2.	31,13
		<hr/> 17.816m2	<hr/> 12.270 m2.	<hr/> 5.546 m2.	

(*) Resultado de sumar las fincas 2 y 2', adjudicadas a este propietario.

(xx) Resultado de sumar las fincas 3 y 3', adjudicadas a este propietario.

Cumpléndose tanto las prescripciones del Plan General, como un justo reparto de cargas urbanísticas, en cuanto a las cesiones del suelo.

DESCRIPCION DE LAS FINCAS A ADJUDICAR

PARCELA Nº 1

"Parcela de terreno sita en el Cabo de la Hueta, Unidad de Actuación nº 22 del Plan General Municipal de Ordenación. Tiene una superficie de 950 m². y linda: al Norte, con la Avda de la Costa Blanca; al Sur y Este, con parcelas edificadas no incluidas en la Unidad de Actuación; y al Oeste, con parcela resultante nº 2, adjudicada a Milagros Caballero Laín y otros".

Se adjudica en virtud de la reparcelación a D. Reyes López Sanchez y a su esposa Dña. Mónica Gaus, conjuntamente y para su sociedad conyugal.

Queda afecta ésta parcela, como carga urbanística derivada de la reparcelación, al pago del 7,95% del coste de las obras de urbanización propias de la Unidad de Actuación, que en el proyecto se estiman en 542.450 Pts. provisionalmente y a buena cuenta, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 126 y 127 del Reglamento de Gestión urbanística.

PARCELA Nº 2

"Parcela de terreno en el Cabo de la Huerta, - Unidad de Actuación nº 22 del Plan General Municipal de Ordenación. Tiene una superficie de 1.060 m². y linda: al Norte, con la Avda. de la Costa Blanca; al Sur, con parcela edificada no incluida en la Unidad de Actuación y con zona verde pública; al Este, con parcela resultante nº 1 adjudicada a D. Reyez López y al Oeste, con zona verde pública."

Se adjudica en virtud de la reparcelación a los siguiente titulares y proporciones:

Una cuarta parte indivisa, por iguales partes, a Dña. Teresa Gosálbez Lidón, casada con D. Juan Martínez Llinares, y a D. José Gosálbez Lidón.

Otra cuarta parte indivisa, por quintas partes a D. Francisco, Dña. Concepción, Dña. Teresa, Dña. Victoria y D. Juan Gosálbez Ferrándiz.

Una mitad indivisa a Dña. Milagros Caballero - Laín.

Queda afecta esta parcela como carga urbanística derivada de la reparcelación, al pago del 8,64% del coste de las obras de urbanización propias de la Unidad de Actuación, que en el Proyecto se estiman en 605.260' -Pts. provisionalmente y a buena cuenta, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 126 y 127 del Reglamento de Gestión Urbanística.

PARCELA Nº 2'. -

"Parcela de terreno en el Cabo de la Huerta, - Unidad de Actuación nº 22 del Plan General Municipal de Ordenación. Tiene una superficie de -- 3.325 m2. y linda: al Norte, con parcela resultante nº 3, adjudicada a María Bergé; Sur, con franja de terreno perteneciente a la parcela resultante nº 3' adjudicada a María Bergé; Este con vial público; y Oeste, con parcelas resultantes 3 y 3', adjudicadas a María Bergé".

Se adjudica en virtud de la reparcelación a los siguientes titulares y proporciones:

Una cuarta parte indivisa, por iguales partes a Dña. Teresa Gosálbez Lidón, casada con D. Juan Martínez Llinares, y a D. José Gosálbez Lidón.

Otra cuarta parte indivisa, por quintas partes a D. Francisco, Dña. Concepción, Dña. Teresa, Dña. Victoria y D. Juan Gosálbez Ferrándiz.

Una mitad indivisa a Dña. Milagros Caballero - Laín.

Queda afecta esta parcela, como carga urbanística derivada de la reparcelación, al pago del 27,10% del coste de las obras de urbanización propias de la Unidad de Actuación, que en el Proyecto se estiman en 1.898.575 Pts. provisionalmente y a buena cuenta, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 126 y 127 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se constituye servidumbre de paso de personas y de vehículos perpetua y gratuita, de la que ésta finca es predio sirviente, en favor de la finca adjudicada a Dña. María Bergé Cortés, como parcela resultante 3' y en favor del resto de la finca matriz de dicha señora, servidumbre que va paralela al linde Sur, de una anchura de 5 m. desde la calle situada al linde Este, hasta el límite de la finca por el linde Oeste.

Igualmente ésta finca es predio dominante de servidumbre de paso de personas y vehículos perpetua y gratuita sobre la parcela resultante 3', adjudicada a Dña. María Bergé, en toda la franja de 2,5 m. de ancho que vá desde la calle pública interior de la Unidad de Actuación, a lo largo de su lindero Sur.

PARCELA Nº 3.-

"Parcela de terreno en el Cabo de la Huerta, - Unidad de Actuación nº 22 del Plan General Municipal de Ordenación. Tiene una superficie de -- 5.115 m2. y linda: al Norte, con la Avda. de la Costa Blanca; Sur, con parcelas resultantes 2', adjudicadas a Dña. Milagros Caballero y otros; y 3', adjudicada a María Bergé; Este, con vial público, y Oeste, con parcela edificada no incluida en la Unidad de Actuación, calle enmedio."

Se adjudica en virtud de la reparcelación a - Dña. María Bergé Cortes.

Queda afecta esta parcela, como carga urbanística derivada de la reparcelación, al pago del - 41,68% del coste de las obras de urbanización - propias de la Unidad de Actuación, que en el Proyecto se estiman en 2.920.665'-Pts. provisionalmente y a buena cuenta, de conformidad con lo - dispuesto en los artículos 126 y 127 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se constituye servidumbre de paso de personas y vehículos perpetua y gratuita, de la que esta finca es precio sirviente, en favor de la parcela resultante 3', adjudicada a María Bergé - de una anchura de 5 m., paralela al lindero Oeste, desde la Avda. de la Costa Blanca, hasta - el lindero de la referida parcela 3'-

Parcela número 3'

, Parcela de terreno en el Cabo de la Huerta, Unidad de Actuación número 22 del Plan General Municipal de Ordenación. Tiene una superficie de 1.820 m² y linda: al Norte, con parcela resultante 3, adjudicada a María Bergé; Sur, con resto de finca matriz de María Bergé, no incluida en la Unidad de Actuación; Este, con parcela resultante 2', adjudicada a Milagros Caballero y otros, y Oeste, con parcela edificada no incluida en la Unidad de Actuación, calle enmedio. Esta finca se alarga mediante una franja estrecha, hasta entroncar con el vial público de la Unidad y a través de la prolongación de su lindero Sur, entre el resto de finca de María Bergé y el linde de la parcela resultante 2'.

Se adjudica, en virtud de la reparcelación, a Dña. María Bergé Cortés.

Queda afecta esta parcela, como carga urbanística derivada de la reparcelación, al pago del 14'83% del coste de las obras de urbanización propias de la Unidad de Actuación, que en el Proyecto se estiman en 1.039.220 ptas., provisionalmente y a buena cuenta, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 126 y 127 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Esta finca es predio dominante de la servidumbre de paso de personas y vehículos perpetua y gratuita, con una anchura de 2'50 m., sobre la parcela resultante 3, adjudicada a María Bergé, en su lindero Oeste y hasta la Avda. de la Costa Blanca.

Asimismo es predio dominante de otra servidumbre de paso de personas y vehículos perpetua y gratuita, sobre la parcela resultante 2', adjudicada a Milagros Caballero y otros, en su lindero Sur, con una anchura de 2'50 m. hasta el vial público de la Unidad de Actuación.

PARCELAS DE DOMINIO PÚBLICO.-

Como consecuencia de la reparcelación, se ceden al Ayuntamiento de Alicante, gratuitamente y libres de cargas, las siguientes parcelas como bienes de dominio público:

III.1.- ZONA VERDE.-

Parcela de terreno en el Cano de la Huerta, Unidad de Actuación nº 22 del Plan General Municipal de Ordenación. Tiene una superficie de 4.000 m². y linda: al Norte, con la Avda. de la Costa Blanca; Sur, con la zona marítimo-terrestre; Este, con parcela resultante 2, adjudicada a Milagros Caballero y otros, y con parcela edificada no incluida en la Unidad de Actuación; y Oeste, con vial público.

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante, con destino a zona verde de uso y dominio público.

III.2.- VIARIO.-

Parcela de terreno en el Cabo de la Huerta, Unidad de Actuación nº 22 del Plan General Municipal de Ordenación. Tienen una superficie de 1.546 m². y linda: al Norte, con la Avda. de la Costa Blanca; Sur, con zona marítimo-terrestre; Este, con zona verde; y oeste, con parcelas resultantes 2', adjudicada a Milagros Caballero y otros, 3', adjudicada a María Bergé y resto de finca de María Bergé.

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante, con destino a viario de uso y dominio público.

DOCUMENTO NUMERO CUATRO EN CUMPLIMIENTO DEL
ARTICULO 82,1,C DEL REGLAMENTO DE GESTION URBANISTI
CA.-

DISTRIBUCION DE GASTOS DE URBANIZACION

1.- Habida cuenta la pensable variación de -
precios que pueda existir desde el momento de la re-
dacción de este documento, hasta que se ejecuten to-
talmente las obras de urbanización; y habida cuenta
que por el número de afectados, y por simplicidad de
sus derechos, es muy facil efectuar los respectivos
porcentajes, la distribución se hace en pesetas pro-
visionales y tambien en tanto por ciento como unida
des de valor.

2.- La distribución ha sido efectuada con -
arreglo al único criterio de superficie adjudicada a
cada propietario (Que a su vez coincide con el de -
superficie aportada a la Unidad de Reparcelación).

3.- Distribución de gastos de urbanización.-

<u>ADJUDICATARIO</u>	<u>SUP. ADJUDICADA</u>	<u>% A PAGAR</u>
1.- D. REYES LOPEZ SANCHEZ	1.950 m2.	7.75%
2.- D ^a TERESA GOSALVEZ LIONNY	(*) 4.385 m2.	35.74%
OTROS		
3.- Dña. MARIA BERGE CORTES	(+) 6.935 m2.	56.51%
	<hr/>	<hr/>
	12.270 m2.	100,00%

(*) Sumadas las fincas 2 y 2' adjudicadas a
este propietario.

(+) Sumadas las fincas 3 y 3' adjudicadas a
este propietario.

DOCUMENTO NUMERO CINCO EN CUMPLIMIENTO DEL
ARTICULO 82,1 E) DEL REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA.-

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

No obstante lo indicado en el documento num.
4 y a título orientativo, se calculan los gastos siguientes:

- A) COSTO DE LOS GASTOS DE URBANIZACION.
- B) COSTO DE HONORARIOS TRAMITACION EXPEDIEN
TE.
- C) REPERCUSION NUMERICA APROXIMADA:

A) COSTO DE LOS GASTOS DE URBANIZACION.-

Las únicas obras a que están obligados los
propietarios, son de urbanización y ejecución de un vial,
cuyo valor se estima según el proyecto presentado ante el
Ayuntamiento de Alicante en: (Se acompaña hoja resumen de
aquel proyecto).....4.656.934 Pts.

Honorarios profesionales por redacción del
Proyecto de Urbanización:

- Arquitecto (5%)..... 232.847'-Pts.
- Aparejador (1,57%)..... 73.114' - "

TOTAL HONORARIOS PROYECTO URBANIZACION..305.961'-Pts.

RESUMEN PROYECTO URBANIZACION

Presupuesto ejecución material..... 4.656.934 Pts.
5% Honorarios Arquitecto..... 232.847 "
1,57% Honorarios Aparejador..... 73.114 "

TOTAL PROYECTO URBANIZACION.. 4.962.895 Pts.

B) COSTO HONORARIOS DEL EXPEDIENTE DE REPARCELACION.-

Honorarios técnicos por proyecto de Reparcelación (Arquitecto, según visado Colegial)..... 300.000 Pts.

Honorarios Letrado según Normas Colegiales.....1.446.295 Pts.

TOTAL HONORARIOS..... 1.746.295 Pts.

TOTAL COSTO..... 7.009.190 "

C) REPERCUSION POR M2. Y REPERCUSION NUMERICA APROXIMADA.-

Corresponde una repercusión por m2. equivalente al resultado de la siguiente operación:

7.009.190 (Costo Obr. Urb. y Hon. técnicos) = 571 Pts/m2.
12.270 m2, (superficie neta)

Por lo tanto, partiendo de la superficie de cada uno de los afectados, y del tanto por ciento que a cada uno corresponde, se efectúan las siguientes distribuciones provisionales de cargas:

Distribución provisional sobre precios actuales.-

Table with 4 columns: Name, Area (m2), Rate (Pts), and Total (Pts). Rows include D. REYES LOPEZ SANCHEZ (950 m2), Dª TERESA GOSALVEZ LIDON (1060 m2), Dª TERESA GOSALVEZ LIDON (3325 m2), Dª MA BERGE CORTES (5115 m2), and Dª MA BERGE CORTES (1820 m2).

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 29 JUL. 1988

EL SECRETARIO GENERAL