

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y RECTIFICACION DE ALINEACIONES de la manzana delimitada por las calles General Prim, Maestro Caballero, y Alférez Díaz Sanchís de ALICANTE

Promotor: **CAUDETE HOUSES S.L.**

Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de agosto de 2007.

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,

Miguel Valor Peidró.

Arquitecto: **D. JORGE QUINQUER AGUT**

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión del día 17 de diciembre de 2007.

El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria de 21 de diciembre de 2007.

El Secretario General del Pleno,

Carlos Aricaga Castaño.

ESTUDIO DE DETALLE

ÍNDICE:

0.- Antecedentes

1.- Objeto

2.- Descripción de la Zona

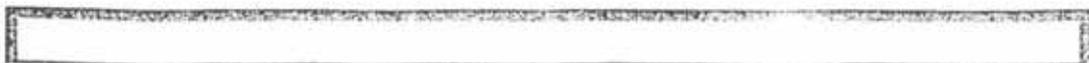
3.- Parámetros Urbanísticos de Aplicación

4.- Legislación de Aplicación

5.- Ordenación Propuesta

*6.- Aplicación de los Parámetros Urbanísticos
a la Ordenación Propuesta*

7.- Planimetría



0.- ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de CAUDETE HOUSES S.L. al Arquitecto **D. Jorge Quinquer Agut**.

1.- OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es ordenar Superficies, Volúmenes, y Alineaciones resultantes, posterior a la segregación de una parte de la manzana afectada con el fin de destinar dicha segregación a viario público.

2.- DESCRIPCION DE LA ZONA

La manzana descrita se localiza en el sector Norte del suelo urbano de Alicante y viene delimitada al Sur por la C/ General Prim; al Este por la C/ Alférez Díaz Sanchís; y al Noroeste por la C/ Maestro Caballero (Ronda Monte Tosal).

3.- PARAMETROS URBANISTICOS DE APLICACIÓN

Del plano de calificación pormenorizada del suelo urbano del P.G.O.U. de Alicante se deduce:

Que las alineaciones de la manzana afectada del P.G.O.U. de Alicante quedan determinadas por las calles de su entorno, es decir, C/ Gral. Prim, C/ Maestro Caballero, y C/ Alférez Díaz Sanchís, concretando las mismas con los parámetros facilitados por los servicios técnicos municipales en referencia a la zona afectada por la segregación (plano de alineaciones).

4.- LEGISLACION APLICABLE

Ley Urbanística Valenciana (LUV)

A)

TÍTULO II

Actividad administrativa de planeamiento urbanístico

CAPÍTULO V Planes urbanísticos

SECCIÓN 7ª. Estudios de detalle

Artículo 79. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2. La aprobación de los estudios de detalle exigirá que éstos se circunscriban a los ámbitos y supuestos concretos para los que hayan sido previstos por el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior, que regularán de forma expresa y pormenorizada las normas específicas para la redacción de los Estudios de Detalle.

3. Los estudios de detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en Plan Parcial.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

5. Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración.

B)

DOCUMENTACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 80. Documentación de los estudios de detalle.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- a) Planos de información:
 - Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito.
 - Plano de perspectiva de la manzana.
- b) Memoria Justificativa.
- c) Planos de ordenación.

Artículo 90. Elaboración y tramitación de planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle.

1. Cuando los Planes Parciales, de Reforma Interior y los Estudios de Detalle sean promovidos, de oficio o a instancia de particulares, con motivo de una actuación integrada, se someterán al régimen establecido en esta Ley para la aprobación de los Programas.

2. Cuando los documentos anteriores no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente Ley para los planes generales.

C)

APLICACIÓN DE LA NORMATIVA LOCAL

De la normativa aplicable a la manzana afectada delimitada por las calles Gral. Prim, Maestro Caballero, y Alférez Díaz Sanchís, pertenecientes al Sector de Periferias (Clave RP) Grado 2ª y atendiendo a las indicaciones facilitadas por el Topógrafo Municipal se deduce:

-Edificabilidad

La que corresponde en aplicación de las regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen y de las condiciones de compatibilización de usos.

-Usos

Uso predominante residencial con limitaciones en Terciario, Rotacional, e Industrial.

-Solar edificable

La posibilidad máxima del solar se definirá adaptándose a la normativa RP2a aplicable a la manzana afectada.

-Ocupación de la parcela

La ocupación máxima de la parcela será del 100% , si bien, vendrá definida por la tipología edificatoria permitida a desarrollar.

-Tipo de edificación

El tipo de edificación es el de manzana cerrada con las variantes permitidas por la Clave RP2a.

CAPITULO 4°: RENOVACION DE PERIFERIAS (CLAVE RP)

Art. 127 Delimitación y caracterización

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave RP, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1, 2 y 3) y de las condiciones de compatibilización de usos (Niveles "a", "b" y "c").

2. El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación cerrada.

Art. 128 Condiciones de parcelación

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4'5 m.

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 15 m., pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 15 m. de diámetro; los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 60° sexagesimales.

3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 129 Condiciones de volumen

1. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos serán, asimismo, alcanzados



por la edificación.

Como excepción a esta regla, se admiten patios abiertos en fachada, según la definición de los mismos contenida en el artículo 70.8 de estas Normas Urbanísticas.

2. La edificación en plantas de piso se retranqueará del testero de la parcela una distancia no inferior a la mitad de la altura del paramento constitutivo de la fachada interior, entendiéndose como tal la altura del desnivel existente entre el pavimento del patio y la cara superior del forjado de la última planta, sin que en ningún caso se pueda sobrepasar un fondo edificable de 15 m.

En parcelas con fachadas opuestas, en aquella parte en que no pueda materializarse el testero, la edificación en planta de pisos se dispondrá formando dos cuerpos independientes cuyas fachadas interiores estén separadas entre sí una distancia igual o mayor que la semisuma de las alturas respectivas, de tal manera que las alineaciones interiores serán equidistantes respecto a las exteriores. El fondo edificable máximo será de 15 metros.

Cuando una parcela tenga una profundidad de 10'50 m. ó menos, o cuando en aplicación de las reglas establecidas en los párrafos anteriores no pueda alcanzarse un fondo edificable de 9'00 m., se hará excepción de la obligación de retranqueo al testero.

3. La edificación no sobrepasará la altura resultante de la aplicación de las condiciones del Cuadro siguiente:

<u>Ancho de calle</u> (m)	GRADO 1		GRADO 2		GRADO 3	
	Nº plantas	H(m)	Nº plantas	H (m)	plantas	H (m)
menor de 9 m.	4	12'65	3	7'60	3	9'10
9m a menos de 12m	4	12'65	4	10'40	3	9'10
12m a menos de 20m	4	12'65	5	13'20	3	9'10
20m a menos de 30m	5	15'45	6	16	4	11'90
30m y superiores	6	18'25	7	18'80	5	14'70

En la aplicación de estas condiciones se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Sobre las alturas resultantes del Cuadro anterior se permite una planta de ático que estará

retranqueada, como mínimo, 3'00 m. del plano de fachada. Dicho ático podrá avanzar hasta fachada en un frente de 3'50 m., adosándose al lindero cuando en éste la edificación colindante tenga una altura superior en 2'50 m. ó más que la proyectada. Si el tramo de fachada no alcanzada por el ático según la excepción anterior fuese inferior a 3'00 m. ó a 6'00 m. si dicha excepción se diera en los dos linderos laterales, o en edificaciones en esquina que por recaer a calles de distintos anchos tuvieran diferentes alturas máximas, -la de mayor altura se considerará como un lindero con las circunstancias antes establecidas - el ático podrá avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratase de una planta de piso.

- b) Los anchos de calle, a los efectos de la aplicación de las alturas establecidas en el Cuadro anterior, serán los grafiados en los Planos de Alineaciones de Suelo Urbano del presente Plan General.
- c) En Grado 1 se permite la construcción de entreplantas, cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 55.2.d) de estas Normas Urbanísticas.
- d) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1'50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela. Si la longitud de la fachada excediese de 20 m. o el desnivel de la rasante fuese superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura mínima de la planta baja será de 5'75 m. en Grado 1, de 3'50 m. en Grado 2 y de 4'50 m. en Grado 3, permitiéndose en este último reducir la altura mínima a 4'00 m. cuando el uso sea residencial. La altura mínima de plantas de pisos será de 2'70 m. en todos los Grados.

Cuando la planta baja ocupe el patio correspondiente al testero de la parcela, su altura máxima será igual a la mínima establecida para ella en los diferentes grados.

- f) En parcelas en esquina, si las calles que la conforman tuvieran asignadas distintas alturas de cornisa, la mayor parte de éstas podrá continuarse por la calle de menor altura hasta 3'00 m. antes de la medianería, en una longitud no superior a 15 m., medidos perpendicularmente



desde la calle de mayor ancho. El paramento resultante se tratará como fachada y se podrán abrir huecos en él.

Art. 130 Condiciones estéticas

1. La planta baja armonizará en su altura y posición del intradós con los forjados de las colindantes; para ello se toleran en Grado 2 variaciones de más 1'00 m. en la altura máxima de cornisa, respetando el número de plantas, y de menos 1'00 m. en la altura mínima de la planta baja.

2. El espacio de retranqueo del ático se cubrirá con terraza o azotea transitable. Esta condición se aplicará también a las construcciones en planta baja que se sitúen en el interior de la parcela a partir del fondo máximo edificable.

3. Los tendederos que se sitúen en fachada interior estarán protegidos de vistas de las edificaciones enfrentadas.

4. Se prohíben los cuerpos volados cerrados en calles de ancho inferior a 10 m.

Art. 131 Condiciones higiénicas

En los casos en que, por aplicación de las reglas establecidas en el artículo 129.2 anterior, se haga excepción de la obligatoriedad de retranqueo al testero, no se autorizará la mancomunidad de patios; en los patios de parcela a los que recaigan piezas habitables en planta de piso, la proporción entre su altura y su anchura no será inferior a la tercera parte de aquélla.

Art. 132 Usos

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en Nivel "a" en

planta baja y edificio exclusivo.

- b) Terciario-comercial: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja y en primer piso, limitándose este último caso a los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, y prohibiéndose por tanto en los edificios de nueva planta que se construyan a partir de dicha fecha.
- c) Terciario-oficinas: en Niveles "a" y "b" en plantas baja y plantas de pisos.
- d) Industrial: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja, edificio exclusivo y en primer piso, limitándose este último caso a los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.
- e) Dotacional: en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja, edificio exclusivo y en primer piso, limitándose este último caso a los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.
- f) Infraestructuras: en todos los Niveles en planta baja y en edificio exclusivo.

5.- ORDENACION PROPUESTA

De la materialización de las alineaciones descritas en el punto anterior se desprende que la manzana afectada tiene forma irregular semejante a una cuña ó triangulo, confluyendo hacia el Norte las calles Maestro Caballero y Alférez Díaz Sanchís en cuya esquina de confluencia tiene lugar la rectificación que se pretende proponer, afectando a una sola propiedad y quedando el resto de la manzana sin variación alguna, tanto de superficie como de volumen.

La rectificación viene obligada a causa de una propiedad del Ayuntamiento de Alicante obtenida por **sobrante de vía pública** y que por impedimento registral no procede ser considerada como solar (como se explica en documento adjunto) por lo que debe seguir considerándose como vía pública, motivando las rectificaciones tanto de superficie como de volumen de la manzana afectada y que da base al presente Estudio de Detalle.

6.- APLICACIÓN DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS A LA ORDENACION PROPUESTA

Para la definición de las alineaciones de la manzana afectada por el presente E. D. se ha aplicado la normativa correspondiente del P.G.O.U. de Alicante, basándonos en las alineaciones facilitadas por el Topógrafo Municipal para la esquina de confluencia entre la c/ Maestro Caballero y la C/ Alférez Díaz Sanchís .

CALCULO DE EDIFICABILIDAD ACTUAL

La edificabilidad correspondiente a la manzana en concreto, aplicando la normativa vigente del P.G.O.U. de Alicante, es la definida por la Clave RP2a y su uso predominante residencial, quedando esta como sigue:

Superficie total de la manzana	5.182'76 m2
Manzana edificable inicial	5.182'76 m2

Reparto de superficie entre los propietarios de la manzana

Caudete Houses S.L. y Otros	5.173'00 m2
Ayuntamiento de <u>Alicante</u>	<u>9'76 m2</u>
Total	5.182'76 m2

Edificabilidad total de la manzana	17.955'00 m2techo
------------------------------------	-------------------

Reparto de edificabilidad entre los propietarios de la manzana

Caudete Houses S.L. y Otros	17.955'00 m2t
Ayuntamiento de <u>Alicante</u>	<u>29'28 m2t</u>
Total	17.984'28 m2t

EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA DE REFERENCIA

Dada la edificabilidad máxima residencial correspondiente, así como su reparto entre sus actuales propietarios, y aplicando todo ello gráficamente a la manzana descrita se nos presenta una figura irregular en forma de cuña ó triángulo confluyendo entre sí, y en dirección Norte la C/ Maestro Caballero y la C/ Alférez Díaz Sanchís, en cuya intersección queda formado un chaflán de 5'80 m. de longitud.

Como se puede observar gráficamente en el plano de Alineaciones facilitado por el Topógrafo Municipal, la manzana queda definida con la demarcación exacta de la parcela (sobrante de vía pública) propiedad del Ayuntamiento de Alicante, quedando el resto de la manzana sin modificación ni perjuicio alguno de superficie ni de edificabilidad que afecten a los propietarios actuales.

Aplicando todo lo expuesto sobre la presente Propuesta, la manzana quedaría como sigue:

Superficie total de la manzana	5.173'00 m2
Manzana edificable propuesta	5.173'00 m2

Reparto de superficie entre los propietarios

Caudete Houses S.L. y Otros	5.173'00 m2
Ayuntamiento de <u>Alicante</u>	-
Total	5.173'00 m2

Edificabilidad total de la manzana

Caudete Houses S.L. y Otros	17.955'00 m2t
Ayuntamiento de <u>Alicante</u>	-
Total	17.955'00 m2techo

-Usos

En la manzana propuesta se prevé edificación residencial preferente, y con limitaciones para Terciario, Rotacional, e Industrial, todo ello adaptado a la Clave RP2a del P.G.O.U. de Alicante,

-Solar edificable

Queda grafiado sobre el plano correspondiente del P.G.O.U. de Alicante.

-Altura de la edificación

Queda definida por la clave RP2a del P.G.O.U. de Alicante.

-Tipo de ordenación

El tipo de ordenación considerado es el de manzana cerrada adaptada a la normativa del P.G.O.U. de Alicante.

-Ocupación de parcela

100 % adaptándose a la Clave RP2a del P.G.O.U. de Alicante.

Escritura de resolución de compraventa, firmada con fecha de 20 de abril de 2006



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Fecha: 28 DE FEBRERO DE 2006

Dpto.: Patrimonio

Su RF: N° RF: P-204/05 (P-207/02)

Asunto: el del epígrafe

Destinatario:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

La Junta de Gobierno Local, en la sesión celebrada el día 27 de febrero de 2006, adoptó el acuerdo que, copiado íntegro y literalmente, figura a continuación:

"12. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL SOBRENTE DE VÍA PÚBLICA, SITO EN LA CONFLUENCIA DE LA CALLE RONDA DEL MONTE TOSSAL, CON LA CALLE ALFÉREZ DÍAZ SANCHÍS FORMALIZADA EN ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA 20 DE MAYO DE 2005, A FAVOR DE D. ALFREDO BLASCO SÁNCHEZ Y Dª ÁNGELES SOLER LLORET.

Se da cuenta del expediente a que se refiere el epígrafe que precede, cuyos antecedentes, razonamientos y normas legales aplicables figuran, resumidos, a continuación.

La Junta de Gobierno Local, en la sesión de 25 de abril de 2005, adoptó el acuerdo de enajenación directa, a favor de los propietarios colindantes, de dos parcelas de terreno de propiedad municipal, sobrantes de vía pública, sitas, una de ellas entre las calles Ronda del Monte Tossal y Alférez Díaz Sanchís (antigua calle Juan de Austria), finca registral 62.306, y la otra, proveniente de la finca registral 51.707, en la confluencia de las citadas calles, permitiendo así un ajuste más racional (y el único posible) a los criterios y prescripciones establecidas en el vigente Plan General.

En el punto Tercero de dicho acuerdo, se acordaba la enajenación directa, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, a D. Alfredo Blasco Sánchez y Dª Ángeles Soler Lloret, de dos sobrantes de vía pública, de 30,26 y 15,17 m², respectivamente, éste último, procedente de la finca registral 51.707.

El citado acuerdo fue elevado a escritura pública con fecha 20 de mayo de 2005, ante el Notario D. Jesús María Izaguirre Ugarte, bajo el nº de protocolo 1.216. En dicha escritura se procedía asimismo a la agrupación de los sobrantes de vía pública con la propiedad de D. Alfredo Blasco Sánchez y Dª Ángeles Soler Lloret, en cumplimiento de lo acordado en el punto Sexto del mencionado acuerdo.

Con fecha 18 de julio de 2005, D. Alfredo Blasco Sánchez, propietario colindante de la parcela sobrante, ubicada en la confluencia de la calle Ronda del Monte Tossal con Alférez Díaz Sanchis, de superficie 15,17 m2, y que fue enajenada en la citada escritura, previo ingreso de su importe en la Tesorería Municipal, presenta un escrito en el que comunica que en relación con la citada compraventa, el Sr. Registrador de la Propiedad nº 3 no permite su inscripción registral, adjuntando copia de la Nota de Calificación desfavorable, en la que se procedía a la suspensión de los asientos solicitados, puesto que en la inscripción de la finca registral 51.707, expropiada en su día por el Ayuntamiento de Alicante, no constaba el consentimiento de los antiguos titulares expropiados, a cuyo favor consta inscrito el Derecho de Reversión preferente, establecido en la vigente Ley de Expropiación Forzosa, considerándolo un defecto subsanable. Por lo que el interesado solicita del Ayuntamiento, sea subsanado tal defecto.

Como contestación a dicho escrito, con fecha 22 de agosto este Ayuntamiento presentó las alegaciones oportunas ante el Sr. Registrador de la Propiedad nº 3, justificando la licitud de la compraventa en los artículos 7 y 115 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, ya que la parcela de 15,17 m2 es inedificable por sí sola debido a su escasa dimensión, por cuyo motivo no puede considerarse parcela independiente, reuniendo la condición de sobrante de vía pública. Por tanto, "el destino de la parcela ha sido en todo momento acorde con el fin previsto en el P.G.M.O.U. que era el objeto de la expropiación, no habiéndose producido, en consecuencia, exceso de expropiación ni desafectación del bien expropiado, habiéndose ejecutado la obra y cumplido el destino previsto, por lo que no procede reversión alguna a favor de los expropiados ni, por tanto, obligación de la Administración municipal de efectuar la notificación a que se refiere el artículo 54.3 de la LEF ya que la cualidad de "sobrante" atribuida al bien deviene ex artículo 7 del RBEL y no ex artículo 54.3 de la LEF".

No obstante, con fecha 20 de octubre de 2005 D. Alfredo Blasco Sánchez, comunica la nueva denegación del Sr. Registrador a inscribir la parcela enajenada, por lo que, ante la imposibilidad de encontrar una solución viable desde el punto de vista urbanístico, el interesado solicita la resolución de la compraventa de la parcela sobrante de vía pública, adquirida al Ayuntamiento por el precio de 8.433,46 euros, más I.V.A., procediendo a la devolución del importe abonado, así como de los intereses que se hayan podido devengar.

Consta en el expediente la siguiente documentación:

- El Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 25 de abril de 2005, de enajenación de las parcelas sobrantes, objeto del expediente.
- Carta de Pago de fecha 20 de mayo de 2005, por el importe total de la compraventa, nº de operación 120050003435.
- Copia de la escritura de compraventa otorgada ante Notario, el 20 de mayo de 2005.
- Nota Simple Informativa registral de la finca 51707
- Escrito del interesado de fecha 18 de julio de 2005.
- Escrito presentado ante el Sr. Registrador de la Propiedad nº 3 de Alicante
- Escrito del interesado de fecha 20 de octubre de 2005, adjuntando la siguiente documentación:

- 1) Nota de calificación desfavorable del Sr. Registrador, respecto de la finca registral 51.707.
 - 2) Copia de la escritura de fecha 30 de septiembre de 2005, nº de protocolo 2.816, de rectificación y complementaria de la de 20 de mayo de 2005, otorgada ante el mismo Notario, D. Jesús Mª Izaguirre Ugarte, solicitando del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción parcial de la misma, dejando fuera de la agrupación la finca proveniente de la registral 51.707.
- Informe del Departamento de fecha 30 de enero de 2006.
 - Informe favorable del Sr. Interventor General de fecha 15 de febrero de 2006.

Son de aplicación los artículos 1.290, 1.295, 1.485 y 1.486 del Código Civil, y demás normas concordantes.

El órgano competente para resolver el presente expediente es la Junta de Gobierno Local, en virtud del artículo 127.1f) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por el artículo primero, punto cuarto de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

Como consecuencia de lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, adopta los siguientes **acuerdos**:

Primero.- Resolver el contrato de compraventa del sobrante de vía pública, procedente de la finca registral 51.707, de 15,17 m², que fue enajenado a favor de D. Alfredo Blasco Sánchez y Dª Ángeles Soler Lloret, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Alicante, D. Jesús Mª Izaguirre Ugarte, con fecha 20 de mayo de 2005, debido a las dificultades surgidas para su inscripción registral.

Segundo.- Devolver a D. Alfredo Blasco Sánchez y a Dª Ángeles Soler Lloret, el importe abonado en su día por la adquisición del sobrante de vía pública, que asciende a la cantidad de ocho mil cuatrocientos treinta y tres euros con cuarenta y seis céntimos (8.433,46), más I.V.A., en cuantía de mil trescientos cuarenta y nueve euros con treinta y cinco céntimos (1.349,35), lo que hace un total de nueve mil setecientos ochenta y dos euros con ochenta y un céntimos (9.782,81), así como los intereses devengados hasta la fecha de la propuesta de resolución, calculados al interés legal del 5%, que ascienden a trescientos setenta y cinco euros con un céntimos (375,01), lo que hace un total de **diez mil ciento cincuenta y siete euros con ochenta y dos céntimos (10.157,82)**.

Tercero.- Facultar a la Sra. Delegada de Contratación y Patrimonio, Dª Mª Teresa Revenga Ortiz de la Torre, para la firma de cuantos documentos sean precisos, en relación con la ejecución del presente acuerdo.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, D. Alfredo Blasco Sánchez y Dª Ángeles Soler Lloret y al Notario, D. Jesús María Izaguirre Ugarte, y comunicársela al Servicio de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, al Departamento Técnico de

Patrimonio Inmobiliario y Valoraciones, así como al Sr. Interventor y la Sra. Tesorera Municipal, a los efectos oportunos.”

Se lo comunico a los efectos oportunos.



El Vicesecretario,
P.D. La Técnico de Admón. Gral.

Fdo.: Macarena Fuentes Guzmán

Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de agosto de 2007.

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,

Miguel Valor Peidró.

7.- PLANIMETRIA

Se aporta la planimetría siguiente:

Plano nº 1	Situación	Escala	1:1.000 1:2.000
Plano nº 2	Alineaciones vigentes P.G.O.U.	Escala	1:500
Plano nº 2a	Alineaciones coordinadas con los Servicios Técnicos Municipales	Escala	1:500 1:2.000
Plano nº 3	Alineaciones propuestas	Escala	1:500
Plano nº 4	Cálculo de edificabilidad	Escala	1:1.000
Plano nº 5	Superficie propuesta	Escala	1:1.000
Plano nº 6	Perspectivas	Escala	1:1.000

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión del día 17 de diciembre de 2007.
El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Capet Fortea.

Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria de 21 de diciembre de 2007.

El Secretario General del Pleno,

Carlos Arceaga Castano.



Determinado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión del día 17 de diciembre de 2007.
El Secretario de la Comisión,



Aprobado definitivamente por el Pleno de la sesión ordinaria de 21 de diciembre de 2007.
El Secretario General del Pleno,



Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de agosto de 2007.

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,

Miguel Viqueo Peidro,



ESTUDIO DE DETALLE
para la ordenación de edificaciones y reutilización de Abarronamientos de la manzana.

PROMOTOR: CAUDETE HOUSES, S.L.

SITUACION: C/ Maestro Caballero 24 / Maestro Caballero ALICANTE

CONTRIBUCIÓN SITUACIÓN

ARQUITECTO: J. PABLO RUIZ	ESCALA:	Nº
JORGE QUINQUEBAUT		1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFÍA

1/2000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFÍA

FECHA: MAYO - 2009
ENTR: 06-6155

TIP: 06183 HOJA: 14-9
ESCALAS: 1/2000

DESIGNADO: J. PABLO RUIZ
TEC. ADJ. TOPOGRAFÍA: VICENTE MORALES GARCÍA

-  SUELO DE LA PARCELA DESTINADO A VIARIO
-  SUELO SOBROANTE DE VIA PÚBLICA



Aprobado definitivamente por el Pleno en la sesión ordinaria de 21 de diciembre de 2007.
 El Secretario General del Pleno,
 Carlos Artega Ceballos



Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de agosto de 2007.
 El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,
 Miguel Valor Peidró.

Disposición favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión del día 17 de diciembre de 2007.
 El Secretario de la Comisión.

Gregorio Canal Fortea

E.: 1/2000



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 DEPARTAMENTO TÉCNICO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA
 DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFÍA

SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES

EMPLAZAMIENTO C/ ALFARER DIAZ SANCHIS, Nº 103 - ALICANTE
 SOLICITANTE:

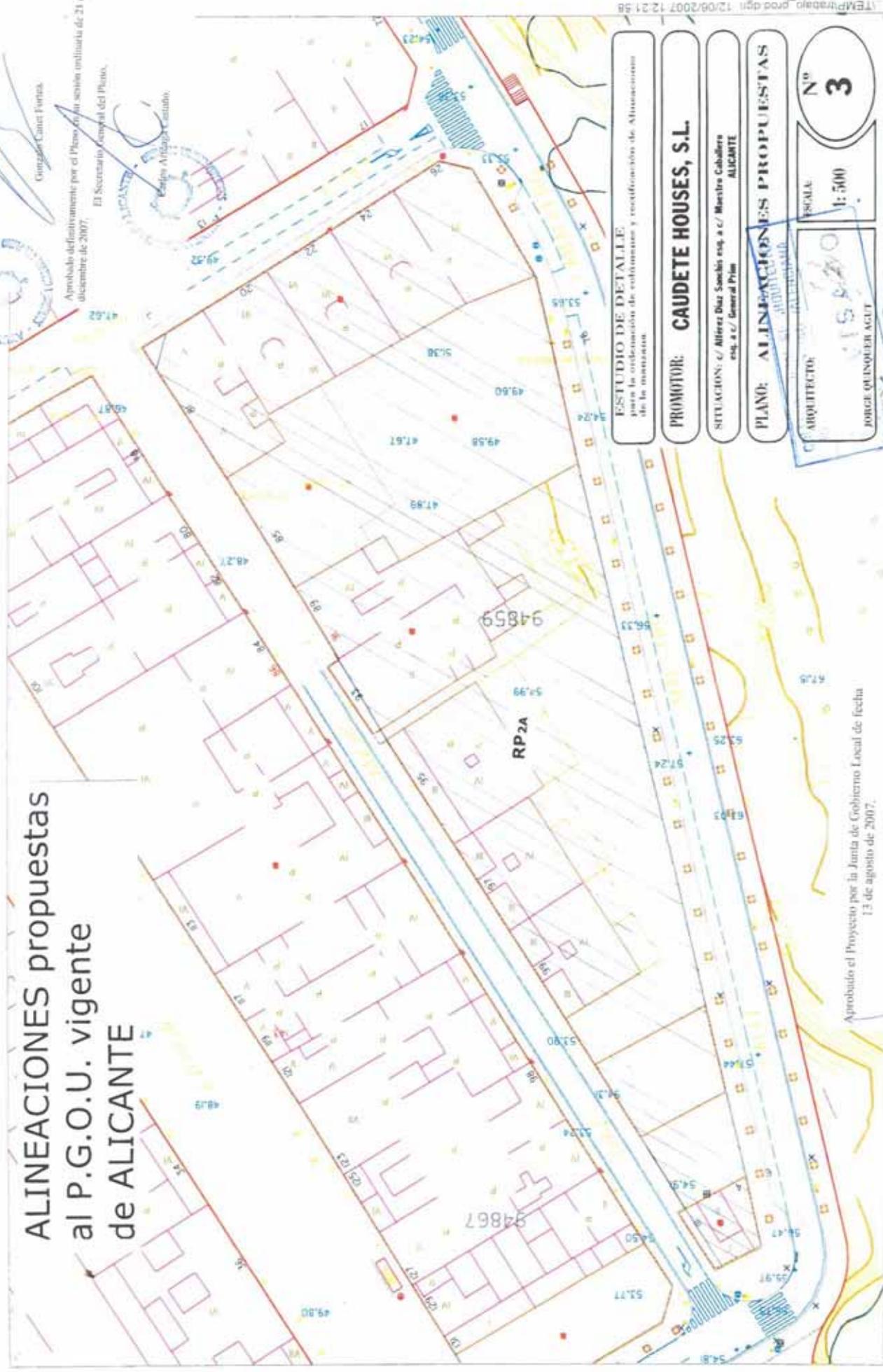
TOP: 06183	HQJA: 11-9	DELEGADO: FELIX RUIZ	FECHA: MAYO 2006
ESCALA: 1/500	Y: 1/2000	TEL. ALR. TOPOGRAFIA: VICENTE FERNANDEZ SANCHEZ	ENTR: 06-6153



ALINEACIONES propuestas al P.G.O.U. vigente de ALICANTE

Declarado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión del día 17 de diciembre de 2007.
El Secretario de la Comisión.

Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria de 21 de diciembre de 2007.
El Secretario General del Plano.



ESTUDIO DE DETALLE
para la ordenación de edificaciones y modificaciones de Alineamiento de la manzana

PROMOTOR: CAUDETE HOUSES, S.L.

SITUACION: c/ Alférez Días Sánchez esp. a c/ Maestro Caballero ALICANTE esp. a c/ General Prim

PLANO: ALINEACIONES PROPUESTAS

ARQUITECTO: JORGE QUINQUER AGUT

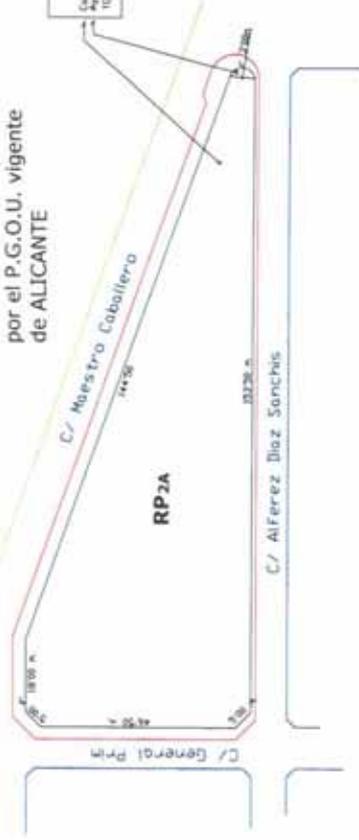
ESCALA: 1:500

Nº 3

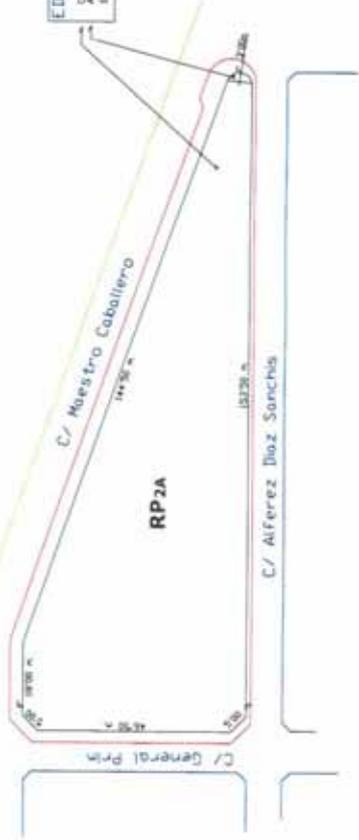
Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de agosto de 2007.

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,
Miguel Valor Peidro.

ALINEACIONES aprobadas
por el P.G.O.U. vigente
de ALICANTE



SUPERFICIES ACTUALES	
Cuenta Huecos y OTRAS	81728 m ²
Apartamiento de Acceso	976 m ²
TOTAL Superficie de la parcela	53876 m ²



EDIFICABILIDAD ACTUAL según RP2a	
Cuenta Huecos y OTRAS	179236 m ²
Apartamiento de Acceso	2076 m ²
EDIFICABILIDAD de la parcela	179728 m ²

Desestimado formalmente por el Comité Permanente de Urbanismo en su sesión del día 17 de octubre de 2007.
El Secretario General Urbanismo

[Signature]
Enrique David Ponce



Aprobado definitivamente por el Pleno de Gobierno Local en su sesión del día 21 de diciembre de 2007.
El Secretario General del Pleno

[Signature]
Carlos Arango Galván



Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de agosto de 2007.

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,
[Signature]
Miguel Ángel Pujado

ESTUDIO DE DETALLE
para la ordenación de volúmenes y distribuciones de Alcantarillas de la urbanización.

PROMOTOR: CAUDETE HOUSES, S.L.

SITUACION: C/ Alferez Diaz Sanchis s/n y C/ Maestro Caballero ALICANTE

PLANO: CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD

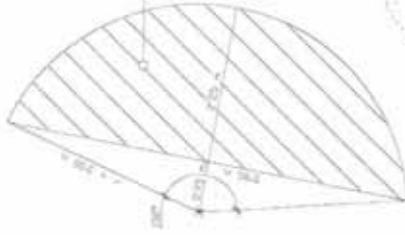
ARQUITECTO:
MIGUEL QUINQUER AGUI

ESCALA:
1:1.000

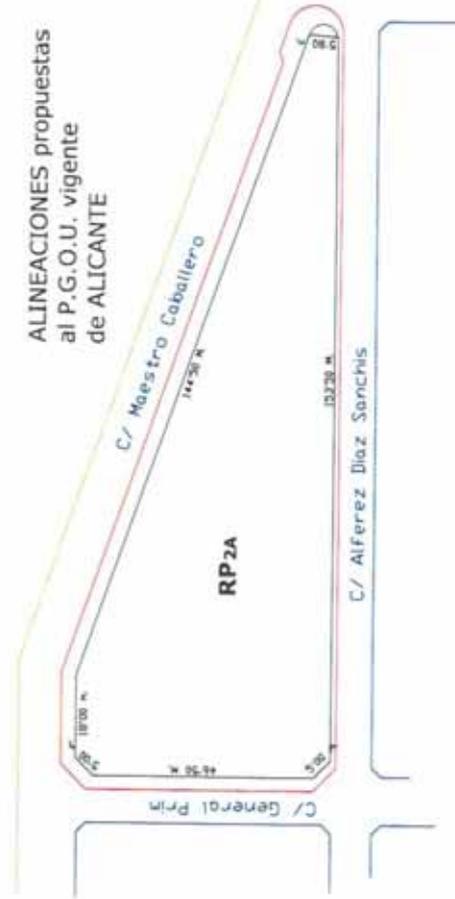
Nº
4

SOLAR propiedad del Ayuntamiento de Alicante deducido de la memoria afectada por el Estudio de Detalle

Superficie = 9.776 m²



ALINEACIONES propuestas al P.G.O.U. vigente de ALICANTE



CUADRO DE SUPERFICIES PROPOSTAS		
Propiedad	Superficie	Superficie propuesta
Caudete Houses S.L. y Otros Ayuntamiento de Alicante	51730 m ²	1795208 m ²
		9776 m ²

Dicaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión del día 17 de diciembre de 2007. El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canal Fontán

Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria de 21 de diciembre de 2007. El Secretario General del Pleno,

Ceballos Arriaga Castiblanco

Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de agosto de 2007.

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,

Miguel Valor Peidro

ESTUDIO DE DETALLE

para la ordenación de volúmenes y recubrimientos de Almacenamientos de la instancia.

PROMOTOR: CAUDETE HOUSES, S.L

SITUACION: c/ Alferez Diaz Sanchis s/n y c/ Maestro Caballero ALICANTE

PLANO: SUPERFICIE PROPUESTA

ARQUITECTO:

JORGE QUINQUER AGUT

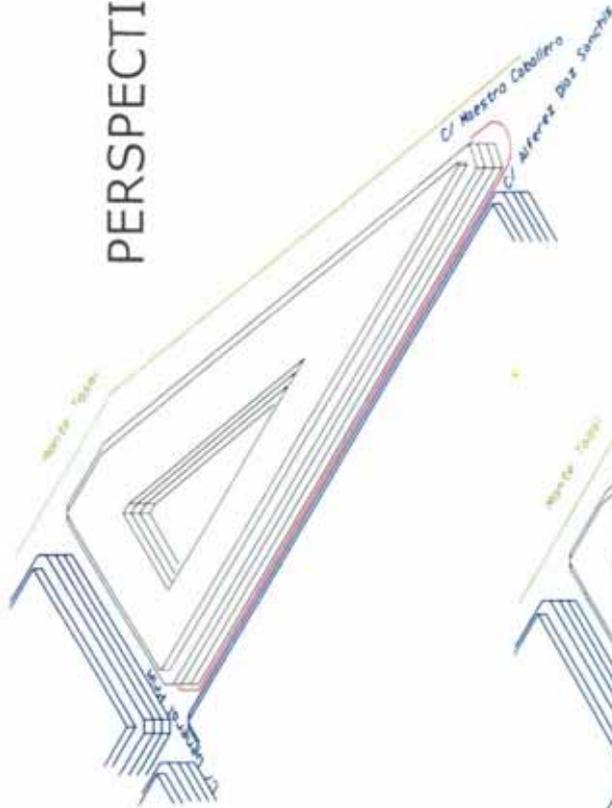
ESCALA:

1:1.000

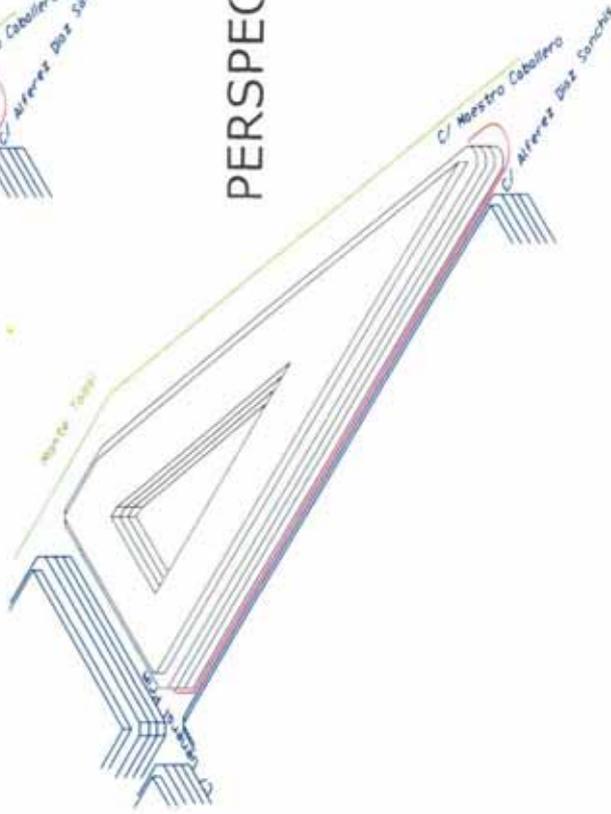
Nº

5

PERSPECTIVA PROPUESTA



PERSPECTIVA ACTUAL



Dichombrado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión del día 17 de diciembre de 2007.
El Secretario de la Comisión,

Genaro Canal Ferra,



Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria de 21 de diciembre de 2007.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arzaga Chabab,

Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de agosto de 2007.

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Miguel Vidor Peidro

ESTUDIO DE DETALLE
para la ordenación de volúmenes y redefinición de Alturas máximas de la manzana.

PROMOTOR: CAUDETE HOUSES, S.L.

SITUACIÓN: C/ Alférez Díaz Sanchez esq. a C/ Maestro Caballero ALICANTE

PLANO: PERSPECTIVAS

ARQUITECTO: JORGE QUENQUELAGUT

ESCALA: 1:1.000

Nº 6