

RC044



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

*[Firma]*

RC → 44

PROYECTO DE REPARCELACION  
UNIDAD I DEL PERI SECTOR APD/7  
"CERAMICA LOS ANGELES"

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-

miento en sesión de 5 Julio 1992

SERVICIO DE GESTION URBANISTICA

EL ARQUITECTO :

MIGUEL ANGEL CAMPOS PEREZ

*[Firma]*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

UNIDAD DE ACTUACION Nº 1.

SECTOR APD/7.

PROYECTO DE REPARCELACION.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

### INDICE

#### I.- MEMORIA

##### 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

##### 2.- UNIDAD REPARCELABLE

2.1.- Descripción

2.2.- Condiciones de Ordenación y normativa Urbanística

2.3.- Estructura de la propiedad

2.4.- Usos, edificaciones e infraestructura existente.

##### 3.- DERECHOS INICIALES

3.1.- Criterios de valoración

3.2.- Cálculo de derechos iniciales.

##### 4.- ADJUDICACION

4.1.- Criterios de adjudicación

4.2.- Valoración de adjudicaciones.

##### 5.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

5.1.- Conceptos integrales

5.2.- Diferencias de adjudicación

5.3.- Elementos que no pueden conservarse por sus propietarios  
iniciales.

5.4.- Costes de urbanización

5.5.- Resumen de la cuenta de liquidación provisional.

#### II.- ANEXOS

I.- RELACION DE PROPIETARIOS Y FINCAS INICIALES

II.- VALORACIONES

III.- CUADRO GENERAL DE ADJUDICACIONES

IV.- FINCAS RESULTANTES

V.- RESULTADO DE LA EXPOSICION PUBLICA DEL EXPEDIENTE

VI.- CUADRO RESUMEN CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

I. MEMORIA



1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987 define como Sector de Planeamiento el Area de Planeamiento Diferido APD/7, clasificando su suelo como Urbano.

Habiendose redactado sobre el Sector el Avance de Planeamiento que se dispone en el Art. 125 del Reglamento de Planeamiento, y habiendo finalizado los Trabajos de redacción del Plan Especial de Reforma Interior del Sector, en los cuales se delimita la Unidad de Actuación, al tiempo que se determinan tanto su normativa y potencial de edificación (aprovechamiento) como las cargas a asumir por la misma, procede ahora la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, con los objetivos siguientes:

- a) Llevar a cabo las cesiones de suelo que el PERI señala a tal efecto.
- b) Determinar las parcelas edificables, asignándolas el aprovechamiento que les corresponde.
- c) Adjudicar dichas parcelas a los propietarios con derecho a ello, en la proporción que señale dicho derecho.
- d) Establecer y distribuir las cargas urbanísticas derivadas de la ejecución del Planeamiento.

Todo ello, con la finalidad genérica de hacer posible un reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas de la gestión del planeamiento urbanístico.

El presente Proyecto de Reparcelación se aprobó inicialmente por el Pleno Municipal el 5 de octubre de 1990. Durante su exposición al público se produjeron algunas alegaciones que, junto con la documentación registral que se incorporó al expediente más adelante, motivaron algunas variaciones sobre el Proyecto original.

Dichas variaciones se recogen en el presente Proyecto, redactado para obtener la aprobación definitiva.

El resumen y estudio de las alegaciones presentadas se incorporan en el Anexo V.



2.- UNIDAD REPARCELABLE

2.1.- DESCRIPCION.

La Unidad de Actuación I posee una superficie total horizontal de 82.559 m<sup>2</sup>, estando comprendida entre los límites siguientes:

- Norte: Vía de Servicio de la Gran Vía, en su alineación exterior.
- Sur: Línea quebrada comprendida longitudinalmente dentro de la C/ Olof Palme y su prolongación.
- Este: Alineación interior de la actual calle de la Cerámica.
- Oeste: Alineación exterior de la prolongación de la calle Pintor Baeza.

La situación de la Unidad en el marco del Planeamiento General y la delimitación descrita se reflejan en los Planos 1 y 2 del presente Proyecto.

2.2.- ORDENACION URBANISTICA.

2.2.1. Condiciones superficiales.

Ateniéndose a la ordenación de la Unidad llevada a cabo en el PERI, la distribución superficial de asignaciones y usos de suelo es la siguiente:

SUPERFICIE EDIFICABLE:

Manzana I .....	2.712 m <sup>2</sup>
Manzana II .....	2.696 m <sup>2</sup>
Manzana III .....	2.180 m <sup>2</sup>
Manzana IV .....	3.055 m <sup>2</sup>
Manzana V .....	3.055 m <sup>2</sup>
Manzana VI .....	2.700 m <sup>2</sup>
Manzana VII .....	2.696 m <sup>2</sup>
Manzana VIII .....	2.236 m <sup>2</sup>
Manzana IX .....	2.260 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL S. EDIFICABLE</b>	<b>23.590 m<sup>2</sup></b>



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

## SUPERFICIE DE CESION:

Superficie libre pública L/V	8.951 m2
Superficie uso docente E/D	10.595 m2
Superficie equipo admvo.S/A	900 m2
Superficie de viario	38.523 m2
<u>TOTAL S. DE CESION</u>	<u>58.969</u>
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	82.559

Dicha ordenación superficial se grafía en el plano nº 3, del presente Proyecto.

2.2.2.- Condiciones de ordenación volumétrica y normativa de edificación.

La Ordenación volumétrica de la Unidad, grafiada en plano 4 del Presente Proyecto, así como la normativa específica de edificación se ajusta a los siguientes extremos:

## I. Usos Admitidos.

- a) En planta baja sobre la alineación a viario se exige el uso terciario comercial, con un fondo mínimo de nueve metros (9'00 m.), y un fondo máximo de trece metros (13'00 m.).
- b) En las plantas superiores de los edificios se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 al 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".

## IIII. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en la edificación en planta baja, los residenciales, industriales, dotacionales y terciarios no comerciales.



III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta o desde éste a los locales vinculados para el uso común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aerosubterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Cada una de las nueve manzanas incluidas en esta zona  $Z_a$  es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

No obstante lo anterior, siempre que, bien a través del proyecto de compensación o de reparcelación, o simultáneamente con la parcelación, se constituyere sobre el área libre privada definida por las alineaciones interiores de la edificación residencial de la manzana, destinada a utilización conjunta, una comunidad de propietarios que garantice, según proceda en derecho, un uso común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la manzana, podrán admitirse parcelaciones siempre que las bandas edificables de las nuevas parcelas tuvieren una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200'00 m<sup>2</sup>) y los linderos laterales fueren perpendiculares a la alineación exterior.

### VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos.

a) Frente al viario principal del sector (Gran Vía, viario de conexión Av. Novelda con prolongación de la Av. Pintor Baeza y calle central norte-sur), la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de trece (13'00 m) y mínima de nueve metros (9'00 m), medida a partir de dichas alineaciones exteriores.

b) Frente a las restantes calles la edificación no podrá sobrepasar las alineaciones interiores definidas en el plano de usos pormenorizados.

### VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

En el supuesto contemplado en el epígrafe V anterior las edificaciones deberán adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.



VIII. Ocupación de parcela.

- a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación, no podrá exceder de siete (7) plantas, es decir, baja y seis (B +6); ni será inferior a cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres (B + 3).
- b) Se permite la construcción de un (1) sótano.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de veinte metros y cincuenta centímetros (20'50 m), sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera 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 será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 m) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

### X. Aspecto exterior de las edificaciones.

a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.

b) Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).

c) Los cerramientos de parcela frente a los viales públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las construcciones, con la regulación establecida en el artículo 60 del Plan General Municipal.

### XI. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida de uso comercial.

### XII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación que no se destine a la circulación de peatones deberá estar ajardinado, dedicado a áreas de juego o a piscina.

### XIII. Edificabilidad.

a) El número máximo de viviendas permitido es de cincuenta y una (51) en la manzana Z<sub>a1</sub>; sesenta y cinco (65) en la manzana Z<sub>a2</sub>; cincuenta y cinco (55) en la manzana Z<sub>a3</sub>; sesenta (60) en cada una de las manzanas Z<sub>a4</sub> y Z<sub>a5</sub>; cincuenta (50) en la manzana Z<sub>a6</sub>;



sesenta y cinco (65) en la manzana  $Z_{a7}$ ; cincuenta y cinco (55) en la manzana  $Z_{a8}$ ; y cuarenta (40) en la manzana  $Z_{a9}$ .

b) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de trece metros (13'00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores señaladas en el plano de usos pormenorizados.

Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos a un metro (1'00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores y a medio metro (0'50 m) en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos la longitud de aquéllos será libre.

No obstante, en las alineaciones interiores de manzana, siempre que la superficie de los vuelos interiores en cada planta no exceda de la que correspondería por la aplicación de la regla anterior podrá variarse su dimensión, sin que sobrepase ésta un metro (1'00 m). Los tendederos sin forjado señalados en el epígrafe X.b podrán alcanzar hasta un metro veinte centímetros (1'20 m) desde la alineación de fachada.

La superficie construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, seis (6), de edificación de uso residencial, más la superficie construida de uso "terciario comercial" de las plantas bajas.

### 2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Se detectan en la Unidad un total de 16 propiedades diferentes, incluyendo en ellas tres parcelas iniciales de propiedad municipal asignadas en su adquisición a viario público.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Respecto a sus dimensiones, debe señalarse que dos de las fincas iniciales concentran el 82'62 % de la superficie total de la Unidad, y las restantes, con excepción de tres de ellas, no superan los 500 m<sup>2</sup>.

El parcelario de la Unidad se grafía en los planos 2, 3 y 4 del presente Proyecto.

### 2.4.- EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

En la Unidad existen diferentes edificaciones, entre las que destaca una agrupación formada por viviendas y naves de almacén, de una planta de altura en su práctica totalidad, que, con las superficies de patios interiores, forman un conjunto de 2.500 m<sup>2</sup>. La antigüedad de tal agrupación es de unos 50 años.

A lo largo de la zona Norte de la Unidad se sitúan cuatro edificaciones destinadas a vivienda Unifamiliar todas ellas de planta baja, así como una construcción de Hidroeléctrica Española, destinada centro de transformación.

En el vértice Suroeste, la delimitación de la Unidad afecta parcialmente a una edificación, asimismo dedicada a vivienda de planta baja.

La antigüedad de las edificaciones se estima en 45 años, con excepción de la última reseñada, que data de 1955.

Como elementos de infraestructura de urbanización debe señalarse que la Unidad está atravesada en sentido NO-SE por la prolongación de la C/ Colombia, que, con ancho y trazado irregular, esta dotada de red de saneamiento. De forma independiente, existen varias líneas aéreas de suministro de energía eléctrica en B.T., que abastecen a las viviendas existentes, y un tendido en M.T. que cruza parcialmente la Unidad en su zona Norte.

El terreno, en la parte no ocupada por las edificaciones, es baldío.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

### 3.- DERECHOS INICIALES.

#### 3.1.- CRITERIOS DE VALORACION.

Conforme a las determinaciones del Reglamento de Gestión Urbanística relativas a este aspecto, el criterio inicial para determinar los derechos de adjudicación de los propietarios es la superficie de suelo bruto de cada uno de ellos incluida dentro de la Unidad de Actuación.

Dado que el valor urbanístico del suelo es uniforme para toda la Unidad, no se estima necesario proceder a la valoración de las superficies iniciales, sino, simplemente, traducir las mismas a porcentaje de aprobación sobre el suelo total de la Unidad, aplicando posteriormente estos porcentajes sobre el valor total de la Unidad para obtener las Unidades de valor correspondientes a cada propietario inicial.

Debe señalarse, a este respecto dos circunstancias.

A) Las parcelas iniciales 2 y 7 constituyen en la actualidad suelo de viario público. Asimismo, la 14 fue adquirida por el Ayuntamiento con analogo fin. Se estima que, por lo tanto, no generan derechos de adjudicación.

B) La parcela inicial nº 6, propiedad de Hidroeléctrica Española, alberga en la actualidad un centro de Transformación, que posibilita la distribución en Baja Tensión de energía a las edificaciones colindantes.

Dado el carácter público de tal servicio, que, en cualquier caso, debe seguir produciéndose, y el carácter funcional de la empresa propietaria, se suponen compensados los derechos de esta última con la asunción por los propietarios de la Unidad de las cargas relativas a la implantación de las nuevas instalaciones suficientes y capaces para dicho suministro, logicamente ampliado por las necesidades de la Unidad en desarrollo.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

Así pues, como en el caso anterior, se estima que la parcela inicial 6 tampoco genera derechos de adjudicación.

### 3.2.- CALCULO DE DERECHOS INICIALES.

Tal y como se desarrolla en el ANEXO II.- VALORACIONES, se establece como Valor de la Unidad el de 85.582'14 Unidades de Valor (U.V.), con la equivalencia de 2.350 ptas./U.V.

Conforme a ello, y con los criterios expresados en el apartado anterior, la estimación de derechos iniciales se lleva a cabo en las correspondientes columnas del ANEXO III.- CUADRO GENERAL.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

### 4.- ADJUDICACION.

#### 4.1.- CRITERIOS DE ADJUDICACION.

Como criterio inicial se adopta el de proporcionalidad con los derechos iniciales de los propietarios. No obstante, existen una serie de circunstancias específicas que corrigen este criterio básico. Tales son:

A.- La adjudicación mínima superficial posee una valoración de 1.400 U.V. (200 m<sup>2</sup> x 7 U.V/m<sup>2</sup>), por lo que los derechos mínimos para poder realizar adjudicación de terrenos edificable es de 1.190 U.V. Tan sólo superan esta cifra las parcelas iniciales 3, 12 y 13.

Los restantes propietarios, conjuntamente, reúnen los derechos iniciales suficientes para una adjudicación en proindiviso. No obstante, dado que los números 1, 4, 5 y 10 se hallan edificadas, la 11 contienen una edificación en ruinas, y los escasos derechos de la 16, parece aconsejable la indemnización en metálico para todas ellas.

Ello sin perjuicio de que, conforme a lo establecido en el RGU para las Reparcelaciones en Suelo Urbano, los propietarios manifiesten otros criterios de adjudicación prevalentes sobre el adoptado.

B.- Parece aconsejable traducir los derechos de las parcelas 8, 9 y 15, propiedad del Ayuntamiento, en una sola finca adjudicada. No obstante, en función de las determinaciones del PERI y a partir de las previsibles expectativas de promoción municipal, temporalmente diferentes de las propias de la iniciativa privada, parece lógico no adjudicar al Ayuntamiento superficie libre de uso privado, que mermaría el aprovechamiento del espacio libre de la manzana, sino establecer sobre este último una servidumbre de vistas y vuelos en favor de la parcela de propiedad municipal. Lógicamente, esta servidumbre debe modificar la valoración de las adjudicaciones en ambos casos.

C.- En las adjudicaciones debe procurarse respetar el criterio de proximidad de éstas con las fincas iniciales previsto en el Art. 95. del R.G.U.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

## 4.2.- VALORACION DE LAS ADJUDICACIONES.

De acuerdo con las determinaciones del PERI, se establecen dos tipos de suelo a adjudicar.

- A) Suelo de ocupación máxima SE: ocupa las zonas señaladas en el plano 4 del presente Proyecto. Su valor, particularizado para cada manzana, se calcula en el ANEXO II.- VALORACIONES.
- B) Suelo de ocupación nula SL: ocupa las zonas señaladas en el plano 4 del presente. Su valor, particularizado para cada manzana se calcula en el ANEXO II.- VALORACIONES.

El resumen de ambos valores es el siguiente:

Manzana	Valor SE (U.V.)	Valor SL (U.V.)
I	7'00	1'00
II	7'51	1'07
III	7'61	1'09
IV	7'00	1'00
V	7'00	1'00
VI	7'00	1'00
VII	7'51	1'07
VIII	7'60	1,09
IX	6'96	0'99.

Adoptandose como Unidad de valor U.V. = 2.350 ptas.

El proceso de adjudicación, así como la valoración de las fincas resultantes, se lleva a cabo en el ANEXO IV.- CUADRO RESUMEN DE ADJUDICACIONES, y se grafía en el plano 5 del presente Proyecto.

La descripción literal de las fincas resultantes, así como de las cesiones al Ayuntamiento, se realiza en el ANEXO II.- FINCAS RESULTANTES.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

### 5.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

#### 5.1.- CONCEPTOS INTEGRANTES.

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, los conceptos integrantes de la Cuenta de Liquidación Provisional se resumen en:

- Diferencias de adjudicación: los particulares (exceso o defecto) de cada parcela inicial, calculadas en el Cuadro de Adjudicación.
- Indemnizaciones por elementos a destruir o que no permanecen en poder de sus primitivos propietarios.
- Costes de urbanización.

#### 5.2.- DIFERENCIAS DE ADJUDICACION.

Se obtienen para cada propietario inicial por aplicación del valor de la U.V. (ANEXO II) sobre las diferencias calculadas en el ANEXO III.-

#### 5.3.- INDEMNICACIONES A LOS PROPIETARIOS POR ELEMENTOS QUE NO PUEDEN CONSERVARSE.

En este capítulo se incluyen tanto los elementos que se ven afectados por las obras de urbanización de la unidad como todos aquellos existentes en parcelas edificables que no se adjudican a sus primitivos propietarios.

Sus desglose pormenerizado se lleva a cabo en el ANEXO II.- VALORACIONES, resultando la cifra total de 24.799.721 ptas. Estos costes serán repartidos entre los propietarios de parcelas resultantes, con arreglo al coeficiente de participación en la Unidad fijado para estas últimas.

#### 5.4.- COSTES DE URBANIZACION.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

La estimación de costos de Urbanización se lleva a cabo en el ANEXO II.- VALORACIONES, resultando la suma total de 285.690.800 ptas. Esta cifra debe ser prorrateada entre los Propietarios de parcelas edificables, con arreglo al coeficiente de participación de estas últimas en la Unidad.

## 5.5.- RESUMEN DE LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

La totalidad de conceptos enumerados y las cifras resultantes se reflejan en el cuadro del ANEXO V, con el siguiente significado de signos:

+ = cantidad a satisfacer por la propiedad.

- = cantidad a percibir por la propiedad.

Alicante, Noviembre 1.991

EL ARQTO. JEFE S.T. GESTION URBANISTICA.

Fdo.: Miguel A. Campos Pérez.

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 5 JUN: 1992

EL SECRETARIO GENERAL,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ANEXO I

RELACION DE PROPIETARIOS Y FINCAS

INICIALES INCLUIDAS EN LA UNIDAD



## ANEXO I-A

## RELACION DE PROPIETARIOS, SUPERFICIES AFECTADAS Y DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS INICIALES

FINCA	PROPIETARIO/DOMICILIO	DATOS REGISTRALES						PARTE DE LA FINCA INCLUIDA EN LA UD. S/MEDICION	OBSERVACIONES
		FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCR.	SUPERFICIE		
10	VICENTE SAMPER RODES C/ Juan de Juanes, 12. Alicante Tlf. 5 23 29 72	26.389	821	525	204		175	220	
11	ALBERTO MONTOYA PEREZ C/ Rodrigo Caro, 5. Alicante	32.037	1004	652	39	3a	180	180	
12	JUAN PASTOR DEVESA Y OTROS (*) Avda. Alfonso el Sabio, 36. Alicante.	20.477	-	339	217				(*) ver NOTA final.
		20.479	-	389	221				
		86.650	-	1566	135				
		26.269	-	523	223				
		25.957	-	519	196				
		24.333	-	662	179				
		25.955	-	519	188				
		86.652	1566	1566	139				
		20.475	1198	339	214			36.165	
13	ARIÑO PEREZ PASCUAL (50%) C/ Coslada, 21. Madrid. EDUARDO PEREZ PASCUAL (50%) C/ Barón de Carcer, 46. Valencia	83.417	2407	1479	194	1a	2.500	2.500	

## ANEXO I - A

## RELACION DE PROPIETARIOS, SUPERFICIES AFECTADAS Y DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS INICIALES

FINCA	PROPIETARIO/DOMICILIO	DATOS REGISTRALES					PARTE DE LA FINCA INCLUIDA EN LA UD. S/MEDICION	OBSERVACIONES
		FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCR.		
14	AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	-	-	-	-	-	7.238	Viario Público.
15	AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	-	-	-	-	-	233	
16	VICENTA PINA BLASCO C/ Llinares, 8. Alicante	21.287	153	94	195	10	40	
	TOTAL UNIDADES						32.559	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

\* NOTA: PROPIETARIOS DE LA FINCA INICIAL 12

<u>Finca Reg.</u>	<u>Subparcela</u>	<u>Superficie</u>	<u>Propietario</u>
20.477	12 A.	1.607	- Vicenta Bertomeu Devesa. 1/4
	12 B.		Carmen Bertomeu Devesa. 1/4
			José Bertomeu Devesa. 1/4
			Fermín Bertomeu Devesa. 1/4
20.479	12 A.	1.607	- Mercedes Devesa Ramos
86.650	12 B.	6.828	- Mercedes Devesa Ramos. 1/4
			- Vicente Devesa Ramos. 1/4
			- Vicenta Bertomeu Devesa. 1/4 x 1/4
			Carmen Bertomeu Devesa. 1/4 x 1/4
			José Bertomeu Devesa. 1/4 x 1/4
			Fermín Bertomeu Devesa. 1/4 x 1/4
			- Juan Pastor Devesa. 1/2 x 1/4
			- Miguel Pastor Devesa. 1/2 x 1/4
26.269	12 B.	4.804	- Mercedes Devesa Ramos
25.957	12 C.	12.644	- Vicente Devesa Ramos
24.333	12 C.	521	- Vicente Devesa Ramos
25.955	12 D.	3.460	- Vicenta Bertomeu Devesa. 1/4
			Carmen Bertomeu Devesa. 1/4
			José Bertomeu Devesa. 1/4
			Fermín Bertomeu Devesa. 1/4
86.652	12 D.	3.087	- Juan Pastor Devesa. 1/2
			- Miguel Pastor Devesa. 1/2
20.475	12 B.	1.607	- Juan Pastor Devesa. 1/2
			- Miguel Pastor Devesa. 1/2
TOTAL SUPERFICIE		36.165	





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PORCENTAJES DE PARTICIPACION SOBRE EL TOTAL DE LA FINCA nº 12.

<u>PROPIETARIO</u>	<u>APORTACION TOTAL</u>	<u>%</u>
JUAN PASTOR DEVESA	3.200,50	8,85%
MIGUEL PASTOR DEVESA	3.200,50	8,85%
VICENTE DEVESA RAMOS	14.872,00	41,13%
MERCEDES DEVESA RAMOS	8.118,00	22,45%
VICENTA BERTOMEU DEVESA	1.693,50	4,68%
CARMEN BERTOMEU DEVESA	1.693,50	4,68%
JOSE BERTOMEU DEVESA	1.693,50	4,68%
FERMIN BERTOMEU DEVESA	1.693,50	4,68%
<hr/>		
TOTALES	36.165,00	100,00%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 1

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 490 m2.
- Limites: Norte: C/ de Llinares.  
Sur: Resto de la finca de la que forma parte.  
Este: Parcela de Vicente Pina Blasco  
Oeste: C/ de la Cerámica

PROPIETARIO: DESCONOCIDO.

INSCRIPCION: Finca: Se desconocen datos registrales.  
Tomo:  
Libro:  
Folio:  
Inscripción:

TITULO DE ADQUISICION:

Se desconoce.

CARGAS:

Se desconocen.

OBSERVACIONES:

La parcela alberga una edificación de planta baja de 139 m2.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 3

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 32.048 m<sup>2</sup>.
- Limites: Norte: Resto de la finca de la que forma parte y C/ Colombia.  
Sur: Calle Llinares y resto de la finca de la que forma parte.  
Este: Finca de Juan Pastor Devesa y otros  
Oeste: Calle de la Cerámica y casas de Virginia Pastor, Vicente Sabater e Hidroeléctrica Española.

PROPIETARIO: FRANCISCO RAMON BORJA SEMPERE (95,010%); ENRIQUE RAMON BORJA (2,495%); y JUAN CASANOVA CIVERA (2,495%).

INSCRIPCION: Finca: 67.583

Tomo: 1.969

Libro: 1.089

Folio: 54

Inscripción: 1ª

TITULO DE ADQUISICION: Adjudicación por disolución de sociedad.

CARGAS: Libre.

OBSERVACIONES:

La parcela incluida en la Unidad forma parte de la finca matriz cuyos datos registrales se refieren.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 4

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 152 m2.
- Limites: Norte: Parcela de Virginia Pastor Pastor.  
Sur: Terrenos de la Cerámica "Los Angeles".  
Este: Terrenos de la Cerámica "Los Angeles".  
Oeste: Calle de la Cerámica.

PROPIETARIO: Vicente Sabater Pastor y Milagros Aliaga Santacreu, conjuntamente, para su sociedad conyugal.

INSCRIPCION: Finca: 65.782  
Tomo: 1.956  
Libro: 1.082  
Folio: 137  
Inscripción: 1ª

TITULO DE ADQUISICION: Compra a Concepción Santacreu Romeu, en escritura ante Notario D. Pedro Angel Navarro Arnal, el 26 de Enero de 1.979.

CARGAS: Libre.

OBSERVACIONES:

La parcela alberga una edificación destinada a vivienda, de 113 m2.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 5

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 128 m2.
- Limites: Norte: Parcela de la Sociedad Distribuidora de Electricidad.  
Sur: Casa de Tomas Santacreu  
Este: terrenos de la Cerámica Los Angeles.  
Oeste: calle de la Cerámica.

PROPIETARIO: VIRGINIA PASTOR PASTOR

INSCRIPCION: Finca: 23.820  
Tomo: -  
Libro: 481  
Folio: 101  
Inscripción: 5ª

TITULO DE ADQUISICION: Disolución de comunidad de bienes, mediante escritura de 13 noviembre de 1972, ante el Notario Pedro Jesús de Azurza y Oscar.

CARGAS: Libre.

OBSERVACIONES:

La finca alberga una edificación de 94 m2, con destino a vivienda.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 6

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 160 m2.
- Limites: Norte: Terrenos de la cerámica los Angeles.  
Sur: Terrenos de D. José Coloma  
Este: Terrenos de la Cerámica Los Angeles  
Oeste: Calle de la Cerámica.

PROPIETARIO: COMPAÑIA DE RIEGOS DE LEVANTE.

INSCRIPCION: Finca: 22.612  
Tomo: 731  
Libro: 464  
Folio: 41  
Inscripción: 3ª

TITULO DE ADQUISICION: Aportación de la Sociedad Anónima "DISTRIBUCION ELECTRICA ALICANTINA", en escritura de 28 de Marzo de 1932, ante Notario D. Faustino Bardenas Soler.

CARGAS: Libre.

OBSERVACIONES:

La parcela alberga una construcción de carácter técnico, para el suministro de energía de 20 m2.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA N° 8

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 909 m<sup>2</sup>.
- Limites: Norte: Resto de la finca de la que forma parte.  
Sur: Calle Colombia  
Este: Parcela de Vicente Samper Rodas y parcela del Ayuntamiento de Alicante.  
Oeste: Calle Colombia.

PROPIETARIO: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

INSCRIPCION: Finca:  
Tomo:  
Libro:  
Folio:  
Inscripción:

TITULO DE ADQUISICION:  
Adquisición a la Congregación de oblatas del Stmo. Sacramento.

CARGAS: Libre

OBSERVACIONES:

La superficie incluida en la Unidad forma parte de la finca matriz cuyos datos se refieren, quedando un resto de la misma al Norte de la Unidad de Actuación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 9

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 367 m2.
- Limites: Norte: resto de la finca de la que forma parte.

Sur: parcela de Vicente Samper Roder.

Este: parcela de Juan Pastor Devesa y otros y finca de Vicente Samper Rodes.

Oeste: parcela del Ayuntamiento de Alicante.

PROPIETARIO: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

INSCRIPCION: Finca:  
Tomo:  
Libro:  
Folio:  
Inscripción:

TITULO DE ADQUISICION: Adjudicación a la Congregación de Oblatas del Stmo. Sacramento.

CARGAS: libre.

OBSERVACIONES:

La superficie incluida en la Unidad forma parte de la finca matriz cuyos datos registrales se refieren, quedando un resto de la misma al Norte de la Unidad de Actuación.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 10

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 175 m2.
- Limites: Norte: finca de la Congregación de Oblatas del Stmo. Redentor.  
Sur: calle Colombia.  
Este: terrenos de Vicenta Ramos Rosselló  
Oeste: finca de la Congregación de Oblatas del Stmo. Redentor.

PROPIETARIO: VICENTE SAMPER RODES

INSCRIPCION: Finca: 41.131  
Tomo: --  
Libro: 652  
Folio: 96  
Inscripción:

TITULO DE ADQUISICION: Se desconoce.

CARGAS: Se desconocen

OBSERVACIONES:

Superficie de la finca incluida en la Unidad: Según medición a escala 1/500, 220 m2.

La finca alberga una edificación de planta baja, con 143 m2, destinada a vivienda.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 11

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 180 m2.
- Limites: Norte: finca de la Cerámica de los Angeles  
Sur: calle en Proyecto  
Este: finca de la Cerámica los Angeles  
Oeste: finca de la cerámica los Angeles.

PROPIETARIO: ALBERTO MONTOYA PEREZ y ANGELES VALVERDE RODRIGUEZ, conjuntamente y para su sociedad conyugal.

INSCRIPCION: Finca: 32.037  
Tomo: 1.004  
Libro: 652  
Folio: 39  
Inscripción: 3ª

TITULO DE ADQUISICION: Compra a Juan Martínez López, en escritura de 5 junio de 1964 ante el Notario D. Pedro Jesús de Azurza Oscar.

CARGAS: Libre.

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 12

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 36.165 m<sup>2</sup>
- Límites: Norte: restos de las diversas fincas que la constituyen.  
Sur : calle Olof Palme.  
Este: calle Pintor Rodes.  
Oeste: Terreno de la Cerámica Los Angeles, parcela de Vicente Samper Rodes y parcela del Ayuntamiento de Alicante.

INSCRIPCION: Está constituida por las unidades registrales siguientes:

A) INSCRIPCION : Finca: 20.477  
Tomo: --  
Libro: 339  
Folio: 217

Superficie incluida en la Unidad = 1.607 m<sup>2</sup>

B) INSCRIPCION: Finca: 20.479  
Tomo: --  
Libro: 339  
Folio: 221

Superficie incluida en la Unidad = 1.607 m<sup>2</sup>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

C) INSCRIPCION: Finca: 86.650  
Tomo: --  
Libro: 1.566  
Folio: 135

Superficie incluida en la Unidad = 6.828 m2

D) INSCRIPCION: Finca: 26.269  
Tomo: --  
Libro: 523  
Folio: 223

Superficie incluida en la Unidad = 4.804 m2

E) INSCRIPCION: Finca: 25.957  
Tomo: --  
Libro: 519  
Folio: 196

Superficie incluida en la Unidad = 12.644 m2

F) INSCRIPCION: Finca: 24.333  
Tomo: --  
Libro: 662  
Folio: 179

Superficie incluida en la Unidad = 521 m2

G) INSCRIPCION: Finca: 25.955  
Tomo: --  
Libro: 519  
Folio: 188

Superficie incluida en la Unidad = 3.460 m2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

H) INSCRIPCION: Finca: 86.652  
Tomo: 2.494  
Libro: 1.566  
Folio: 139

Superficie incluida en la Unidad = 3.087 m<sup>2</sup>

I) INSCRIPCION: Finca: 20.475  
Tomo: 1.198  
Libro: 339  
Folio: 214

Superficie incluida en la Unidad = 1.607 m<sup>2</sup>

PROPIETARIOS: De la documentación registral del expediente se deduce que la propiedad de la finca incluida en la Unidad corresponde a:

JUAN PASTOR DEVESA..... 8,85%  
MIGUEL PASTOR DEVESA ..... 8,85%  
VICENTE DEVESA RAMOS .....41'13%  
MERCEDES DEVESA RAMOS .....22'45%  
VICENTA BERTOMEU DEVESA.... 4'68%  
CARMEN BERTOMEU DEVESA .... 4'68%  
JOSE BERTOMEU DEVESA ..... 4'68%  
FERMIN BERTOMEU DEVESA..... 4'68%

CARGAS: La totalidad de las Unidades registrales se hallan libres de cargas.

OBSERVACIONES: La medición de las parcelas se ha efectuado por superficiación global sobre cartografía 1/500.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 13

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 2.500 m<sup>2</sup>.
- Limites: Norte: parcela de Juan Pastor Devesa y otros.  
Sur: " " " " " "  
Este: " " " " "  
Oeste: " " " " "

PROPIETARIO: ARTURO Y EDUARDO PEREZ PASCUAL, por mitades iguales.

INSCRIPCION: Finca: 83.417  
Tomo: 2.407  
Libro: 1.479  
Folio: 194  
Inscripción: 1ª

TITULO DE ADQUISICION: Compra a D. Francisco Torrella López y otros en escritura de 12 de junio de 1971 ante el Notario D. Gonzalo Franco Vazquez.

CARGAS: Libre.

OBSERVACIONES:

La finca alberga una edificación dedicada a vivienda unifamiliar y naves-almacen, de superficie total 1.833 m<sup>2</sup>.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 15

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 233 m2.
- Limites: Norte: Resto de la finca de la que forma parte.  
Sur: calle Pintor Rodes  
Este: parcela del Hospital INSALUD  
Oeste: -

PROPIETARIO: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

INSCRIPCION: Finca:  
Tomo:  
Libro:  
Folio:  
Inscripción:

TITULO DE ADQUISICION:

CARGAS: libre.

OBSERVACIONES:

La superficie incluida en la Unidad forma parte de la finca matriz cuyos datos registrales se refieren. Queda un resto de esta última al Noreste de la Unidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA Nº 16

DESCRIPCION.

Parcela situada en la partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, con las siguientes características:

- Superficie: 40 m<sup>2</sup>
- Limites: Norte: calle de Llinares  
Sur: resto de la finca de la que forma parte.  
Este: -  
Oeste: finca de Francisco Fuster Such.

PROPIETARIO: VICENTE PINA BLASCO

INSCRIPCION: Finca: 21.287  
Tomo: 264  
Libro: 164  
Folio: 123  
Inscripción: 10<sup>a</sup>

TITULO DE ADQUISICION: Compra a D. Antonio Coloma Compañ, mediante escritura del 13 septiembre 1945, ante el Notario D. José Ma Feduchi.

CARGAS: Libre.

OBSERVACIONES:

La superficie incluida en la Unidad forma parte de la finca matriz cuyos datos registrales se reseñan. Queda un resto de la misma al Sur de la Unidad.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

ANEXO II

VALORACIONES



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

## ANEXO II

VALORACIONES:1.- VALORES DE SUELO.

## A) DATOS DE PARTIDA.

Valor en venta m<sup>2</sup> techo (MOD. VPO ponderado) =

83.000,-pts/m<sup>2</sup> útil x 0'80 m<sup>2</sup> útil/m<sup>2</sup> construido = 66.400,-pts/m<sup>2</sup> Techo.

Repercusión estimada de suelo urbanizado sobre valor en venta = 15 %.

Costes de Urbanización = 285.690.800 ptas.

## B) ESTIMACION DEL VALOR DE SUELO BRUTO NO URBANIZADO.

Rendimiento óptimo =

66.400 ptas/m<sup>2</sup> x 68.852 m<sup>2</sup> = 4.571.772.800 ptas.

Valor suelo bruto s/urbanizar

$$V_{sb} = \frac{4.571.772.800 \times 0'15 - 285.690.800}{82.559} = 4.846 \text{ ptas/m}^2 \text{ inicial.}$$

## C) VALOR DE REPERCUSION.

$$V_r = \frac{4.571.772.800 \times 0'71 \times 0'15 - 285.690.800}{68.852} = 2.922 \text{ ptas./m}^2 \text{ constr.}$$

## D) VALORES DE SUELO FORMENORIZADOS.

Se detallan a continuación, a partir de la siguiente fórmula:

$$A \times V_r = V_{se} \times S_e + V_{sl} \times S_l / V_{sl} = \frac{1}{n + 1} \times V_{se}$$

A = Edificabilidad máxima de manzana

V<sub>r</sub> = Valor de repercusión de suelo.

V<sub>se</sub> = Valor unitario de suelo edificable de ocupación máxima.

V<sub>sl</sub> = Valor unitario de suelo edificable de ocupación nula.

S<sub>e</sub> = Superficie de suelo edificable de ocupación máxima.

S<sub>l</sub> = Superficie de suelo edificable de ocupación nula

n = número de plantas máximo de la edificación.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MANZANA	Se(m2)	Sl(m2)	Vse(ptas/m2)	Vsl(ptas/m2)
I	1.004	1.708	16.456	2.351
II	1.278	1.418	17.657	2.522
III	1.086	1.094	17.882	2.555
IV	1.131	1.924	16.456	2.351
V	1.131	1.924	16.456	2.351
VI	998	1.702	16.448	2.350
VII	1.278	1.418	17.657	2.522
VIII	1.110	1.126	17.867	2.552
IX	820	1.440	16.353	2.336
TOTALES	9.836	13.754		

## E) TRADUCCION A UNIDADES DE VALOR

Se adopta como UNIDAD DE VALOR el correspondiente al m2 de suelo edificable de ocupación nula en las manzanas I, IV y V.

U.V = 2.350 ptas.

MANZANA	Se	Sl	Vse	Vsl	VALOR TOTAL
I	1.004	1.708	7'00	1'00	8.736'00
II	1.278	1.418	7'51	1'07	11.115'04
III	1.086	1.094	7'61	1'09	9.456'92
IV	1.131	1.924	7'00	1'00	9.841'00
V	1.131	1.924	7'00	1'00	9.841'00
VI	998	1.702	7'00	1'00	8.681'00
VII	1.278	1.418	7'51	1'07	11.115'04
VIII	1.110	1.126	7'60	1'09	9.663'34
IX	820	1.440	6'96	0'99	7.132'80
TOTALES UD	9.836	13.754			85.582'14.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.- VALORACION DE SERVIDUMBRE DE VISTAS.

A partir de la O.M. de 11 de Julio de 1.986, "Normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana", se fija el valor de la servidumbre de vista en el 20% del valor del predio sirviente.  $V_a = 1.094 \times 1,09 \times 0,20 = 238,49$  U.V.

3.- ESTIMACION DE COSTES DE URBANIZACION.

A partir de la evaluación realizada por los S.T. competentes, se resume en lo siguiente:

- Red de alcantarillado	39.750.000 Pts
- Red de agua potable	22.875.000 Pts
- Red distribución Energía Eléctrica (M.T.)	12.755.000 Pts
- Red distribución Energía Eléctrica (B.T.)	9.676.000 Pts
- Centros de transformación	44.000.000 Pts
- Alumbrado público	45.295.000 Pts
- Red de telefonía	11.180.000 Pts
- Movimiento de tierras y pavimentado	80.898.300 Pts
- Jardinería	10.741.200 Pts
- Derribos	2.160.000 Pts
- Honorarios facultativos redac. Proyecto	6.361.300
	<hr/>
	285.690.800 Pts

4.- VALORACION DE ELEMENTOS A DESTRUIR O QUE NO PUEDEN CONSERVARSE POR SUS PROPIETARIOS INICIALES.

Se conceptúan como tales los siguientes:

PARCELA 1

- Edificación de 139 m<sup>2</sup>, estado de conservación aceptable, antigüedad 35 años..... 2.346.184 Pts
- Vallado..... 800.000 Pts

PARCELA 4

- Edificación de 113 m<sup>2</sup>, estado de conservación aceptable, antigüedad 45 años..... 3.031.774 Pts



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA 5

Edificación de 94 m2, estado de conservación aceptable,  
antigüedad 45 años. .... 2.556.578 ptas.

PARCELA 10

Edificación de 143 m2, estado de conservación aceptable,  
antigüedad 45 años. .... 2.117.281 ptas.

PARCELA 12.

Diversas edificaciones, con un total de 1.461 m2, estado  
de conservación deficiente, antigüedad 50 años. . 7.317.388 ptas.

PARCELA 13

Conjunto de edificaciones, con un total de 1.833 m2, estado  
de conservación aceptable, antigüedad 50 años. ... 9.003.993 ptas.

PARCELA 16.

Vallado. .... 150.000 ptas.

TOTAL INDEMNIZACIONES ..... 24.799.721 ptas.

Para el cálculo de los valores de reposición de los elementos reseñados se han tomado los valores básicos propuestos en la O.M. de 3 julio 1986, sobre Normas para determinar el valor catastral de los Bienes de Naturaleza Urbana.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

ANEXO III

CUADRO GENERAL DE ADJUDICACIONES

ANEXO III.- CUADRO GENERAL DE ADJUDICACIONES.

PROPIETARIO	DERECHOS INICIALES		ADJUDICACION				DIFERENCIAS DE ADJUDICACION		
	SUPERFICIE (m2)	% S/UNIDAD	APROVECHAMIENTO (U.V.)	PARCELA	SUPERFICIE		VALOR (U.V.)	EXCESO DEFECTO (U.V.) (U.V.)	
					OCUP. MAX. (m2.)	OCUP. NULA (m2.)			TOTAL (m2.)
1	490	0'67	573'40					573'40	
				Adjudicación en metálico.					
3	32'048	43'64	37.348'05	I-1	1.004	1.708	2.712	8.736'00	233'35
				II-1	1.278	1.418	2.696	11.115'04	296'90
				IV-1	1.131	1.924	3.055	9.841'00	262'86
				VI-1	998	1.702	2.700	8.681'00	231'88
				TOTAL				38.373'04	1.024'99
4	152	0'21	179'72						179'72
				Adjudicación en metálico					
5	128	0'17	145'49						145'49
				Adjudicación en metálico					
10	220	0'30	256'75						256'75
				Adjudicación en metálico					
11	180	0'25	213'96						213'96
				Adjudicación en metálico					
12	36.165	49'25	42.149'20	III-2	884	1.094	1.978	7.681'21 <sup>(1)</sup>	66'51
				V-1	796	1.353	2.149	6.925'00	59'97
				VIII-1	1.278	1.418	2.696	11.115'04	96'25
				VIII-1	1.110	1.126	2.236	9.663'34	83'68
				IX-1	820	1.440	2.260	7.132'80	61'78
				TOTAL				42.517'39	368'19

ANEXO III.- CUADRO GENERAL DE ADJUDICACIONES.

PROPIETARIO	DERECHOS INICIALES		ADJUDICACION				DIFERENCIAS DE ADJUDICACION			
	SUPERFICIE (m2)	% S/UNIDAD (U.V.)	APROVECHAMIENTO (U.V.)	PARCELA	SUPERFICIE		VALOR (U.V.)	EXCESO (U.V.)	DEFECTO (U.V.)	
					OCUP. MAX. (m2.)	OCUP. NULA (m2.)				TOTAL (m2.)
13	2.500	3'40	2.909'79	V-2	335	571	2.916	6'21		
16	40	0'05	42'79	Adjudicación en metálico					42'79	
8-9-15	1.509	2'06	1.762'99	III-1	202	-	1.775'71 <sup>(1)</sup>	12'72		
2-7-14	8.967	Derechos nulos		-	-	-	-	-	-	
6	160	Derechos nulos		-	-	-	-	-	-	
TOTALES	82.559	100'00	85.582'14		9.836	13.754	23.590	85.582'14	1.412'11	1-412'11

NOTAS: (1) Se impone sobre la parcela III-2 la servidumbre de vistas y vuelos en favor de la parcela III-1, lo que, valorado en la cuantía que se define en el Anexo II-2.- modifica el valor intrínseco de ambas parcelas, y, por tanto, el valor total de las adjudicaciones correspondientes.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

ANEXO IV

FINCAS RESULTANTES.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ANEXO IV. - A

RESUMEN PARCELAS RESULTANTES.

PARCELA	% S/UNIDAD	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2 +)	EDIFICAB. TERCARIO (m2 +)	PROPIETARIO
I-1	10'21	2.712	6.024	1.004	Fco. Ramón Borja y otros (1)
II-1	12'99	2.696	7.668	1.278	Fco. Ramón Borja y otros (1)
III-1	2'07	202	1.212	202	Excmo. Ayuntamiento
III-2	8'98	1.978	5.304	884	Juan Pastor Devesa y otros(
IV-1	11'50	3.055	6.796	1.131	Fco. Ramón Borja y otros (1)
V-1	8'09	2.149	4.776	796	Juan Pastor Devesa y otros ( 2 )
V-2	3'40	906	2.010	335	Arturo Pérez Pascual Eduardo Pérez Pascual
VI-1	10'15	2.700	5.988	998	Fco. Ramón Borja y otros (1)
VII-1	12'99	2.696	7.668	1.278	Juan Pastor Devesa y otros ( 2 )
VIII-1	11'29	2.236	6.660	1.110	Juan Pastor Devsa y otros ( 2 )
IX-1	8'33	2.260	4.920	820	Juan Pastor Devesa y otros ( 2 )
TOTALES	100'00	23.590	9.836	13.754	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

NOTAS:

( 1 ).- Los adjudicatarios de las parcelas resultantes I-1, II-1, III-2 y VI-1 son:

FRANCISCO RAMON BORJA .....	95'010%
ENRIQUE RAMON BORJA LOPEZ ....	2'495%
JUAN CASANOVA CIVERA .....	2'495%

( 2 ).- Los adjudicatarios de las parcelas resultantes III-2, IV-1, V-1, VII-1 y IX-1 son:

JUAN PASTOR DEVESA .....	8'85%
MIGUEL PASTOR DEVESA .....	8'85%
VICENTE DEVESA RAMOS .....	41'13%
MERCEDES DEVESA RAMOS .....	22'45%
CARMEN BERTOMEU DEVESA .....	4'68%
VICENTA BERTOMEU DEVESA.....	4'68%
JOSE BERTOMEU DEVESA .....	4'68%
FERMIN BERTOMEU DEVESA .....	4'68%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

ANEXO IV.- B.

DESCRIPCION DE PARCELAS RESULTANTES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA I-1.

SITUACION: Partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7, en  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 2.712 m<sup>2</sup>.
- Linderos: Norte: Gran Vía.  
Sur: Calle Transversal 1ª.  
Este: Calle 1.  
Oeste: Calle de la Cerámica.

PROPIETARIO: FRANCISCO RAMON BORJA SEMPERE (95,010%);  
ENRIQUE RAMON BORJA LOPEZ ( 2,495%) y  
JUAN CASANOVA CIVERA ( 2,495%).

TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actua-  
ción I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, por la  
titularidad de la finca inicial nº 3 .

CARGAS:

Como resultado del Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de  
la Reparcelación, la finca queda afecta al pago de 32.507.102ptas.

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA II-1.

SITUACION: Partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 2.696 m2.
- Linderos: Norte: Gran Vía  
Sur: Calle Transversal 1ª.  
Este: Calle Martín Luther King.  
Oeste: Calle 1.

PROPIETARIO: FRANCISCO RAMON BORJA SEMPERE (95,010%);  
ENRIQUE RAMON BORJA LOPEZ (2,495%) y  
JUAN CASANOVA CIVERA (2,495%).

TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, por la titularidad de la finca inicial nº 3.

CARGAS:

Como resultado del Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, la finca queda afecta al pago de 41.358.233 ptas.

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA III-1

SITUACION: Partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 202 m2.
- Linderos: Norte: parcela III-2, de Juan Pastor Devesa y otros.  
Sur: Calle Transversal 1ª.  
Este: parcela III-2, de Juan Pastor Devesa y otros.  
Oeste: calle Martín Luther King.

PROPIETARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, por la titularidad de las fincas iniciales nº 8, 9 y 15.

CARGAS:

Como resultado del Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, la finca queda afecta al pago de 6.509.282 ptas.

OBSERVACIONES:

La finca es predio dominante en la servidumbre impuesta sobre la parcela III-2, consistente en la facultad de poder abrir huecos practicables y edificar los cuerpos volados permitidos por el Planeamiento vigente sobre la superficie libre de edificación de la parcela sirviente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA III-2

SITUACION: Partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 1.978 m<sup>2</sup>.
- Linderos: Norte: Gran Vía.  
Sur: calle Transversal 1<sup>a</sup>. y parcela III-1, del Ayuntamiento de Alicante.  
Este: Calle 2.  
Oeste: calle Martín Luther King y parcela III-1, del Ayuntamiento de Alicante.

PROPIETARIO: Juan Pastor Devesa (8,85%); Miguel Pastor Devesa (8,85%);  
Vicente Devesa Ramos (41,13%); Mercedes Devesa Ramos (22,45%);  
Carmen Bertomeu Devesa (4,68%); Vicenta Bertomeu Devesa (4,68%);  
Fermín Bertomeu Devesa (4,68%) y José Bertomeu Devesa (4,68%).

TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, por la titularidad de la finca inicial nº 12.

CARGAS:

Como resultado del Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, la finca queda afecta al pago de 26.943.140 ptas.

OBSERVACIONES:

La finca es predio sirviente de la servidumbre impuesta en favor de la parcela III-1, consistente en la facultad del propietario de esta última de poder abrir huecos practicables y edificar los cuerpos volados permitidos - por el Planeamiento vigente sobre la superficie libre de edificación de la parcela sirviente.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA IV-1.

SITUACION: Partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 3.055 m2.
- Linderos: Norte: calle Transversal 1ª.  
Sur: calle Transversal 2ª.  
Este: calle Martín Luther King.  
Oeste: calle 3.

PROPIETARIO: FRANCISCO RAMON BORJA SEMPERE (95,010%);  
ENRIQUE RAMON BORJA LOPEZ ( 2,495%); y  
JUAN CASANOVA CIVERA (2,495%).

TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, por la titularidad de la finca inicial nº 3. . . . .

CARGAS:

Como resultado del Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, la finca queda afecta al pago de 36.614.330 ptas.

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA V-1,

SITUACION: Partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 2.149 m2.
- Linderos: Norte: calle Transversal 1ª.  
Sur: parcela V-2, de Arturo y Eduardo Pérez Pascual  
Este: calle 4  
Oeste: calle Martín Luther King.

PROPIETARIO: JUAN PASTOR DEVESA (8,85%); MIGUEL PASTOR DEVESA (8,85%); VICENTE DEVESA RAMOS (41,13%); MERCEDES DEVESA RAMOS (22,45%); CARMEN BERTOMEU DEVESA (4,68%); VICENTA BERTOMEU DEVESA (4,68%); JOSE BERTOMEU DEVESA (4,68%); y FERMIN BERTOMEU DEVESA (4,68%).  
TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, por la titularidad de la finca inicial nº 12.

CARGAS:

Como resultado del Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, la finca queda afecta al pago de 24.271.923 ptas.

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA V-2.

SITUACION: partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 906 m2.
- Linderos: Norte: parcela V-1, de Juan Pastor Devesa y otros.  
Sur: calle Transversal 2ª.  
Este: calle 4  
Oeste: calle Martín Luther King.

PROPIETARIO: ARTURO PEREZ PASCUAL y EDUARDO PEREZ PASCUAL, por iguales partes indivisas.

TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, por la titularidad de la finca inicial nº 13.

CARGAS:

Como resultado del Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, la finca queda afecta al pago de 1.653.077 ptas.

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA VI-1

SITUACION: partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 2.700 m2.
- Linderos: Norte: calle Transversal 2ª.  
Sur: calle Olof Palme.  
Este: calle 5  
Oeste: calle de la Cerámica.

PROPIETARIO: FRANCISCO RAMON BORJA SEMPERE (95,010%);  
ENRIQUE RAMON BORJA LOPEZ ( 2,495%); y  
JUAN CASANOVA CIVERA (2,495%).

TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, por la titularidad de la finca inicial nº 3.

CARGAS:

Como resultado del Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, la finca queda afecta al pago de 32.315.839 ptas.

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA VII-1

SITUACION: partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 2.696 m2.
- Linderos: Norte: calle Transversal 1ª.  
Sur: calle Olof Palme.  
Este: calle Martín Luther King.  
Oeste: calle 5.

PROPIETARIO: JUAN PASTOR DEVESA (8,85%); MIGUEL PASTOR DEVESA (8,85%);  
VICENTE DEVESA RAMOS (41,13%); MERCEDES DEVESA RAMOS (22,45%); CARMEN  
BERTOMEU DEVESA (4,68%); VICENTA BERTOMEU DEVESA (4,68%); JOSE BERTOMEU  
DEVESA (4,68%); y FERMIN BERTOMEU DEVESA (4,68%).  
TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actua-  
ción I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, por la  
titularidad de la finca inicial nº 12.

CARGAS:

Como resultado del Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de  
la Reparcelación, la finca queda afecta al pago de 38.973.839 ptas.

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA VIII-1

SITUACION: partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 2.236 m2.
- Linderos: Norte: calle Transversal 2ª  
Sur: calle Olof Palme.  
Este: calle 6.  
Oeste: calle Martín Luther King.

PROPIETARIO: JUAN PASTOR DEVESA (8,85%); MIGUEL PASTOR DEVESA (8,85%);  
VICENTE DEVESA RAMOS (41,13%); MERCEDES DEVESA RAMOS (22,45%); CARMEN  
BERTOMEU DEVESA (4,68%); VICENTA BERTOMEU DEVESA (4,68%); JOSE BERTOMEU  
DEVESA (4,68%); y FERMIN BERTOMEU DEVESA (4,68%).  
TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actua-  
ción I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, por la  
titularidad de la finca inicial nº 12:

CARGAS:

Como resultado del Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de  
la Reparcelación, la finca queda afecta al pago de 33.872.876 ptas.

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA IX-1

SITUACION: partida de los Anageles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 2.260 m2.
- Linderos: Norte: calle Transversal 2ª.  
Sur: calle Olof Palme.  
Este: calle Pintor Baeza  
Oeste: calle 6.

PROPIETARIO: JUAN PASTOR DEVESA (8,85%); MIGUEL PASTOR DEVESA (8,85%); VICENTE DEVESA RAMOS (41,13%); MERCEDES DEVESA RAMOS (22,45%); CARMEN BERTOMEU DEVESA (4,68%); VICENTA BERTOMEU DEVESA (4,68%); JOSE BERTOMEU DEVESA (4,68%); y FERMIN BERTOMEU DEVESA (4,68%).

TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, por la titularidad de la finca inicial nº12 .

CARGAS:

Como resultado del Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, la finca queda afecta al pago de 24.991.436 ptas.

OBSERVACIONES:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ANEXO IV. - C.

CESIONES AL AYUNTAMIENTO

JK





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA S/A.

SITUACION: Partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7.  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 900 m2.
- Linderos: Norte: Zona libre pública, que la separa de la Gran Vía.  
Sur: Zona libre pública que la separa de calle Transversal 1ª.  
Este: Zona libre pública que la separa de calle Pintor Baeza.  
Oeste: Zona libre pública que la separa de calle 2.

PROPIETARIO: Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

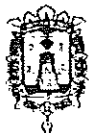
TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, como dotación de cesión obligatoria.

CARGAS: LIBRE.

OBSERVACIONES:

Esta parcela se asigna a uso terciario-servicios administrativos, de carácter público, con una edificabilidad máxima total de 6.146 m2 de tedio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA E/D.

SITUACION: partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 10.595 m2.
- Linderos: Norte: calle Transversal 1ª.  
Sur: calle Transversal 2ª.  
Este: calle 3.  
Oeste: calle de la Cerámica.

PROPIETARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actua-  
ción I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, como  
dotación de cesión obligatoria.

CARGAS: LIBRE.

OBSERVACIONES:

Esta parcela se asigna a uso docente público.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA L/V.- A

SITUACION: partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 7.505 m<sup>2</sup>.
- Linderos: Norte: calle Transversal 1ª.  
Sur: calle Transversal 2ª.  
Este: calle Pintor Baeza.  
Oeste: calle 4.

PROPIETARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, como dotación de cesión obligatoria.

CARGAS: LIBRE.

OBSERVACIONES:

Esta parcela se asigna al uso de Espacio Libre Público.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

### PARCELA L/V. B.

SITUACION: Partida de Los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7.  
Término Municipal de Alicante.

### DESCRIPCION:

- Superficie: 1.446 m2.
- Linderos: Norte: Gran Vía.  
Sur: Calle Transversal 1ª.  
Este: C/ Pintor Baeza.  
Oeste: Calle 2.

La parcela contiene en su interior un enclave cuadrado, de 900 m2 de superficie, que constituye la parcela resultante S/A, descrita anteriormente.

PROPIEDAD: Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

### TITULO DE ADQUISICION:

Adjudicación en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación I del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7, como dotación de cesión obligatoria.

CARGAS: LIBRE.

### OBSERVACIONES:

Esta parcela se asigna al uso de Espacio Libre Público.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

VIARIO PUBLICO:

SITUACION: Partida de los Angeles, Sector de Planeamiento APD/7,  
Término Municipal de Alicante.

DESCRIPCION:

- Superficie: 38.523 m2.

La Parcela está integrada por las calles nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, Transversal 1ª y Transversal 2ª en toda su longitud y sección, y por las calles Vía de Servicio de la Gran Vía, Olof Palme, Martin Luther King, calle de la Cerámica y Pintor Baeza en las superficies y con los límites determinados en el Plano nº 3 del Proyecto de Reparcelación.

PROPIETARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

TITULO DE ADQUISICION:

Cesión obligatoria en el Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/7.

CARGAS: LIBRE.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ANEXO V

RESULTADO DE LA EXPOSICION AL PUBLICO DEL EXPEDIENTE.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

1.- RESULTADO DE LA EXPOSICION AL PUBLICO DEL PROYECTO  
APROBADO INICIALMENTE.

Durante el período de exposición se han producido de terminadas aportaciones de documentación, que han motivado algunas modificaciones sobre el Proyecto original aprobado inicialmente.

El resumen y análisis de las alegaciones presentadas y de la nueva documentación se refleja en el Informe Técnico que sigue.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

S.T. GESTION URBANISTICA

ASUNTO : Unidad I, Sector APD/7.- Cerámica "Los Angeles".-  
Proyecto de Reparcelación.  
Alegaciones a la aprobación inicial.

INFORME: Durante el período de exposición al público del Proyecto aprobado inicialmente, se han formulado las siguientes alegaciones:

- 1.- Suscrita por Alberto Montoya Pérez, propietario de la parcela inicial nº 11; en ella solicita la permuta de la parcela de su propiedad por el mismo módulo recayente al sur de la misma, y autorización para edificar en este último terreno el mismo almacén que había en la primitiva parcela.
- 2.- Suscrita por Vicente Sabater Pastor, propietario de la parcela inicial nº 4; en ella se opone al valor de la indemnización previsto en el Proyecto, por considerarla inferior al valor catastral.
- 3.- Suscrita por Virginia Pastor Pastor, propietaria de la parcela nº 5, con idéntica solicitud y fundamento que la alegación anterior.
- 4.- Suscrita por Juan Casanova Cillera, alegando ser copropietario de la parcela inicial nº 3, en un 2,495%. Solicita se modifiquen las condiciones de Ordenación, permitiéndose hacer hasta tres plantas de sótano.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONTESTACION A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS:

Respecto a los escritos aludidos, el Arquitecto que suscribe manifiesta lo siguiente:

- 1.- Con relación a la alegación nº 1, debe decirse que, tal como se describe y justifica en los apartados 3.1 y 4.1A del Proyecto, la parcela nº 11 no genera derechos de adjudicación suficientes para la adjudicación a su propietario de parcela independiente.

Por tanto, no debe estimarse la alegación.

- 2.- Respecto a las alegaciones 2 y 3:

Para ambos casos debe decirse que los valores catastrales que se aportan comprenden el valor del suelo más el valor de la edificación, para cada una de las parcelas en cuestión.

Por deducción del valor catastral de suelo (2.336.995,-Ptas para la parcela 4 y 1.967.962,-Ptas para la parcela 5), se obtendrían los respectivos Valores de la construcción, que resultan ser inferiores a los previstos como indemnización en el Proyecto.

No obstante, a fin de mantener el criterio previsto en el Artº 145 del R.G.U., y a la vista de la escasa repercusión económica de la modificación en el contexto total de la gestión de la Unidad se estima puedan aceptarse los Valores Catastrales totales como cuantías de indemnización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

4.- Respecto a la alegación nº 4:

En lo relativo a la propiedad de la parcela, se ha comprobado la Certificación Registral obrante en el expediente, encontrándose correcta la petición hecha en la alegación.

Se ha procedido a modificar el Proyecto en este sentido.

En cuanto a la segunda petición (aumento del número de plantas de sótano admitidas en la Ordenación del Sector), el Arquitecto que suscribe estima que se trata de una alegación al Plan Especial, cuya resolución excede de las competencias y objetivos del Proyecto de Reparcelación.

No debe estimarse esta segunda parte de la alegación.

NUEVA DOCUMENTACION APORTADA:

Por otra parte, se ha aportado al expediente documentación registral que denota algunas variaciones en la relación de fincas registrales primitiva, que incluye algunos nuevos propietarios, si bien todos ellos en régimen de proindiviso con los considerados inicialmente.

Se considera necesaria la inclusión de dichos propietarios si bien, en opinión del Arquitecto que suscribe, por su situación de titularidad no se considera necesario ampliar la exposición pública del Proyecto.

RESUMEN:

Por todo lo anterior, se ha procedido a rectificar el Proyecto aprobado inicialmente en los siguientes términos:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

- 1.- Estimando parcialmente la alegación nº 4, en lo relativo a su titularidad.
- 2.- Aceptando los Valores Catastrales como cantidades a indemnizar para las parcelas iniciales 4 y 5.
- 3.- Incluyendo a los nuevos propietarios en el régimen de titularidad que registralmente les corresponde.
- 4.- Actualizando el valor de la Unidad de adjudicación a efectos de compensaciones, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial.

Con todo ello, se estima el Proyecto adecuado para su aprobación definitiva.

Es cuanto se tiene a bien informar.

Alicante, 28 de Febrero de 1.992

EL ARQTº MUNICIPAL DEL S.T. GESTION

Fdo.: Miguel Angel Campos Pérez



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

---

ANEXO VI

CUADRO RESUMEN CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

ANEXO VI

RESUMEN CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

PROPIETARIO	PARCELA ADJUDICADA	% S. UNIDAD	DIFERENCIAS DE ADJUDICACION		INDEMNIZACIONES		CUOTA DE URBANIZACION PESETAS	SALDO TOTAL PESETAS
			EXCESO PESETAS	DEFECTO PESETAS	PERCIBIR PESETAS	SATISFACER PESETAS		
1	-	-	-	1.347.490	3.146.184	-	-	4.493.674,-
3	I-1	10'21	548.373	-	-	2.789.699	29.169.030	32.507.102,-
3	II-1	12'99	697.715	-	-	3.549.283	37.111.235	41.358.233,-
3	IV-1	11'50	617.721	-	-	3.142.168	32.854.442	36.614.330,-
3	VI-1	10'15	544.918	-	-	2.773.305	28.997.616	32.315.839,-
4	-	-	-	422.342	3.031.774	-	-	3.454.116,-
5	-	-	-	341.902	2.556.578	-	-	2.898.480,-
10	-	-	-	603.363	2.117.281	-	-	2.720.644,-
11	-	-	-	502.806	-	-	-	502.806,-
12	III-2	8'98	156.299	-	1.321.816	2.453.623	25.655.035	26.943.140,-
12	V-1	8'09	140.930	-	1.191.840	2.210.447	23.112.386	24.271.923,-
12	VII-1	12'99	226.188	-	1.912.867	3.549.283	37.111.235	38.973.839,-
12	VIII-1	11'29	196.648	-	1.663.052	3.084.789	32.254.491	33.872.876,-
12	IX-1	8'33	145.183	-	1.227.813	2.276.022	23.798.044	24.991.436,-
13	V-2	3'40	14.594	-	9.003.993	928.989	9.713.487	1.653.077,-
16	-	-	-	100.557	150.000	-	-	250.557,-

ANEXO VI

RESUMEN CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

PROPIETARIO	PARCELA ADJUDICADA	% S. UNIDAD	DIFERENCIAS DE ADJUDICACION		INDENIZACIONES		CUOTA DE URBANIZACION PESETAS	SALDO TOTAL PESETAS
			EXCESO PESETAS	DEFECTO PESETAS	PERCIBIR PESETAS	SATISFACER PESETAS		
8-9-15	III-1	2,07	29.892	-	-	565.590	5.913.800	6.509.282,-
2-7-14	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES		100,00	3.318.460	3.318.460	27.323.198	27.323.198	285.690.800	285.690.800,-