PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA DE LA UNIDAD DE ACTUACION 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APD-8-DEPOSITOS DE ALICANTE.

I.- MEMORIA

a) Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades que concurren.

b) Descripción de la unidad reparcelable.

c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

e) Criterios de adjudicación.

e) Criterios de adjudicación.

f) Criterios de valoración de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicados.

II.- RELACION DE PROPIETARIOS, INTERESADOS Y DERECHOS

III.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES

IV.- TASACION DE DERECHOS

V.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

VI.- ANEJO: DESCRIPCION DE FINCAS INICIALES Y RESULTANTES

I.-MEMORIA

a) Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades que concurren.

Esta reparcelación es necesaria para la ejecución de la Unidad de Actuación 1 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) APD-8-DEPOSITOS de Alicante y tiene por objeto la distribución justa de los beneficios y cargas de esta ordenación urbanística, entre los propietarios en ella comprendidos.

Concretamente se trata de repartir justamente la edificabilidad que concede el Plan, las cesiónes gratuitas de terrenos públicos y las cargas de la urbanización.

b) Descripción de la unidad reparcelable.

AREA.

El área de planeamiento es la Unidad de Actuación 1 prevista en el PERI APD-8-DEPOSITOS, delimitada por las calles Jávea, Céres y Peatonal, con una superficie total de 1.449,34 m2.

CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

La Unidad es un terreno de caracteristicas urbanas, con algunas excavaciones realizadas y parte de valla y terrenos usados por el Colegio Público.

USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

Las vias incluidas en esta Unidad de Actuación están sin urbanizar: concretamente son la parte de trazado nuevo de la calle Céres y la calle Peatonal, ya que la parte sin urbanizar de la calle Jávea queda fuera de la Unidad y sus obras se realizarán de acuerdo con el Art. 40 del Rto. de Gestión.

DATOS GENERALES DEL PERI.

Superficie Unidad	1.449,34	m^2	(100,000 %)
Superficie de cesión	512,34	m^2	(35,350 %)
Superficie edificación privada	937,00	m^2	(64,650 %)

NORMAS URBANISTICAS

Son de aplicación las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior APD-8-DEPOSITOS.

c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

De acuerdo con los art. 85 y 86 del Rto. de Gestión, tienen derecho a adjudicación en propiedad de las fincas resultantes, los propietarios de las fincas comprendidas en esta Unidad, en proporción a las superficies respectivas de las mismas.

Dado que la cesión gratuita de terrenos públicos supone, como hemos dicho en el punto anterior, el 35,350 % del total de la Unidad, cada propietario tiene que ceder este tanto por ciento de su parcela original, quedandole el 64,650 % como nueva parcela edificable.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

De acuerdo con el art. 88 y 144 y siguientes del Rto. de Gestión, la superficie de aprovechamiento privado objeto de adjudicación, se tasará con arreglo al valor urbanístico, con criterios objetivos y generales para toda la Unidad, teniendo en cuenta las circunstancias de volumen edificable, uso asignado por el plan, situación, características de la edificación permitida y grado de urbanización. Dado que estas circunstancias son las mismas para toda la unidad, no las consideramos y tomamos como valor urbanístico el determinado a efectos de la contribución territorial urbana para estas fincas, que, según los datos facilitados por el Catastro, es de 33.639 pts/m^2.

e) Criterios de adjudicación.

De acuerdo con los criterios señalados en el Rto. de Gestión, hemos consultado a los propietarios de la Unidad, aplicando los criterios manifestados por los mismos, dentro de lo posible (art.87 R.G.).

De esta forma las fincas resultantes están situadas en lugar próximo al de las primitivas (art.95 R.G.) y su superficie es proporcional, como se ha dicho, a las fincas primitivas.

f) Criterios de valoración de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicados.

Definitivos (son los que conocemos su importe exacto):

REDACCION DE PROYECTOS:

PERI	500.000 pts.
REPARCELACION	500.000 pts.
URBANIZACION	341.867 pts.
PLANO TOPOGRAFICO	50.000 pts.
TOTAL	1.391.867 pts.

Provisionales:

3.- OBRAS DE URBANIZACION _____ 5.745.661 pts.

II.- RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS CON EXPRESION DE LA NATURALEZA Y CUANTIA DE SU DERECHO.

Los terrenos que comprende la manzana son de dos propietarios y la naturaleza y cuantía de sus derechos es, para cada uno de ellos, nuevas fincas de superficie el 64,650% de las iniciales, cediendo gratuitamente para terreno de uso público (viales) el resto. En Anejo relacionamos los datos registrales de las fincas iniciales.

RELACION Y DATOS DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIE DE FINCAS INICIALES.

FINCA INICIAL nº.1:

Superficie: 457,78 m2.

Propietario: AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, con domicilio en Alicante, calle Alona nº.31, representada por D. Juán Badías López de Longoria, con D.N.I. nº. 21.170.161.

FINCAS nº.2 y 3:

Superficie: 622,77 m2. y 368,79 m2. respectivamente, es decir, total 991,56 m2.

Propietario: URIMARE EMPRESA CONSTRUCTORA S.L., con domicilio en Alicante, calle Virgen del Socorro, nº.67, representada por D. Carlos Dolado Llopis, con D.N.I. nº.21.936.185.

IV.- TASACION DE LOS DERECHOS, ETC.

Para la ejecución del Plan no es necesaria la extinción o destrucción de derechos, edificaciones, etc.

V.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

En la liquidación provisional interviene únicamente los gastos, en los que participa cada propietario proporcionalmente a la superficie de su finca (inicial o resultante, es lo mismo):

GASTOS DEFINITIVOS.....1.391.867 pts.

AGUAS MUNICIPALIZADAS	31,585% s/1.391.887....	439.621 pts.
URIMARE	68,415% s/1.391.887....	952.246 pts.

GASTOS PROVISIONALES:

Son los de las obras de urbanización, que se conocen a nivel de proyecto y serán definitivos en el momento en que concluyan dichas obras. En ellos participa cada uno de los propietarios con los porcentajes señalados, proporcionales a las superficies de sus respectivas fincas, que, repetimos, son:

AGUAS MUNICIPALIZADAS	31,585%
URIMARE	68,415%
	100,000%

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 21 JUL. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

Alicante 29 de Marzo de 1989

Fdo. José Blanco Cantó

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 6 OCT. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
DEMARCACION DE ALICANTE
VISADO

ANEJO AL PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA DE LA UNIDAD DE ACTUACION 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APD-8-DEPOSITOS DE ALICANTE, QUE SE REDACTA EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 113 DEL REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA, PARA FORMALIZAR EL RESULTADO DE LA REPARCELACION ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

I.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS INICIALES.

FINCA INICIAL 1.

ANTECEDENTES.

Aguas Municipalizadas es propietaria de una finca situada en la partida de Los Angeles de Alicante, de forma irregular y superficie actual de 14.008,29 m^2, delimitada por las calles Aguas de Sax y Aureliano Ibarra y cruzada por la calle Ceres.

Una parte, entre otras, de esta finca, la de referencia U.T.M. 90.904-11, ocupada actualmente por un Centro Escolar, delimitada por las calles Aguas de Sax y Ceres y con una superficie, incluído el vial, de 6.280,00 m^2, se encuentra afectada por el PERI APD-8 y de ella, una superficie de 457,78 m^2, con la descripción que detallamos seguidamente, está incluida en la Unidad de Actuación 1 de dicho PERI

DESCRIPCION FINCA INICIAL 1.

Parcela de forma irregular, de 457,78 m^2 de superficie. Linda por el Norte con la Mercantil "MUNDIAL 82, S.A.", hoy Comunidad de Propietarios de calle Jávea, 6 y 8 ; por el Este en parte, con Dª. Jerónima Milán Esteban y en parte con finca matriz; por el Sur con la calle Ceres y por el Oeste con dos fincas propiedad de "URIMARE EMPRESA CONSTRUCTORA S.L."

Es propiedad de la Compañía AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE.

Tiene la inscripcion de la finca matriz: en el Registro de la Propiedad de Alicante, al libro 408, folio 2, finca 18.987, inscripción primera.

FINCA INICIAL 2.

Terreno ó solar en Alicante, con frente al Oeste, a la prolongación de la calle Jávea. Es de forma irregular y mide una total extensión superficial de seiscientos veintidós metros setenta y siete decímetros cuadrados, determinados por las siguientes líneas y linderos: por el Oeste, en línea de ventiun metros con la prolongación de la calle Jávea; por el Norte, en lineas de diecinueve metros setenta y ocho centímetros y nueve metros treinta centímetros, con Comunidad de Propietarios de la calle Jávea, nº.8; por el Este, en línea de diecisiete metros cuarenta centímetros, con finca de Doña Jerónima Milán, hoy Colegio Público Ausias March; y por el Sur en línea de diecisiete metros treinta centímetros y diecisiete metros setenta centímetros, con resto de la finca de donde se segrega.

Es propiedad de URIMARE EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.

INSCRITA: Registro de la Propiedad de Alicante nº 5, Libro 646, folio 79, finca número 40.687, 1ª.

FINCA INICIAL 3.

Terreno de solar en Alicante, con frente al Oeste, a la prolongación de la calle Jávea. Tiene una superficie total de trescientos sesenta y ocho metros y setenta y nueve decímetros cuadrados, y linda: por el Norte, con propiedad de Mundial 82, S.A. (hoy URIMARE EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.); por el Este, con Colegio Ausias March; por el Oeste, con prolongación de calle Jávea y por el Sur, calle Ceres. Estos dos últimos linderos son sendas vías públicas.

Es propiedad de URIMARE EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.

Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Tres de alicante, tomo 332, Ayuntamiento de Alicante.

II.-DESCRIPCION DE FINCAS RESULTANTES

FINCA RESULTANTE A.

Se corresponde con los derechos resultantes de la Finca inicial 1.

Parcela de forma irregular, situada en al Unidad de Actuación 1, del Area de Planeamiento Diferido APD-8 DEPOSITOS, delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante. Tiene una superficie de 295,95 m^2 y linda: Norte con Comunidad de Propietarios calle Jávea, 8; Sur: en parte con Finca resultante B Adjudicada a URIMARE EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. y en parte con calle PeatonaL en proyecto; Oeste con la Finca B citada y Este en parte con la calle Peatonal y en parte con finca propiedad de Doña Jerónima Milán Esteban.

Se adjudica esta finca en virtud de la reparcelación a AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE.

Tiene una participación en los gastos de la Unidad del 31,585 %

De acuerdo con este porcentaje, le corresponde una cuota de urbanización provisional de 1.814.767 pts.

Se crea una servidumbre recíproca sobre esta finca y la finca B descrita a continuación, propiedad de URIMARE EMPRESA CONSTRUCTORA S.L., consistente en un patio mancomunado de dimensiones 6,53 x 6,53 m., señalado en el plano nº.3 de este proyecto, para dar luces y vistas a los edificios que se construyan sobre dichas parcelas.

FINCA RESULTANTE B.

Se corresponde con los derechos resultantes de las Fincas iniciales 2 y 3.

Parcela de forma irregular, situada en al Unidad de Actuación 1, del Area de Planeamiento Diferido APD-8 DEPOSITOS, delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante. Tiene una superficie de 641,05 m^2 y linda: Norte en parte con Comunidad de Propietarios calle Jávea, 8 y en parte con Finca resultante A, adjudicada a AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE; Sur calle Ceres; Oeste calle Jávea y Este en parte con la Finca A citada y en parte con la calle Peatonal.

Se adjudica esta parcela en virtud de la reparcelación a URIMARE EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.

Tiene una participación en los gastos de la Unidad del 68,415%

De acuerdo con este porcentaje, le corresponde una cuota de urbanización provisional de 3.930.894 pts.

Se crea una servidumbre recíproca sobre esta finca y la finca a descrita anteriormente, propiedad de AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, consistente en un patio mancomunado de dimensiones 6,53 x 6,53 m., señalado en el plano nº.3 de este proyecto, para dar luces y vistas a los edificios que se construyan sobre dichas parcelas.