

9 NOV. 1990

SERVICIO TERRITORIAL
ALICANTE

Núm. 675



29517

Año 1.990

Escritura

DE

PROTOCOLIZACION DE PROPUESTA DE PARCELACION
VOLUNTARIA.

otorgada por

DON MANUEL FERNANDEZ MOLTO, en represen-
tación de la mercantil AUGE I, S.A.

.....

FECHA: 21 de marzo de 1990.

918

Registro de la Propiedad n.º UNO - Alicante	
Presentado a las 9 horas del día	
de 16 FEB. 1991	de 1 con el nú-
mero 1070	del Diario 26

ante el Notario

D. José María Iriarte Calvo

Avda. Alfonso El Sabio, 16 - 1.º - Teléfono 521 15 57

03004 - ALICANTE



1F1980591



CLASE 7.a

=====

PARCELACION

AG.

NUMERO SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO.-

En Alicante, a veintiuno de marzo de mil novecien--
tos noventa. -----

Ante mi, JOSE MARIA IRIARTE CALVO, Notario del Ilus-
tre Colegio de Valencia, con residencia en Alicante,

COMPARECE:

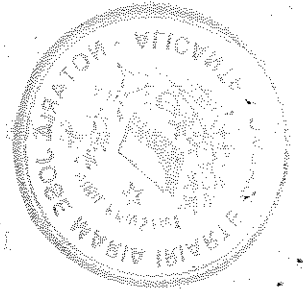
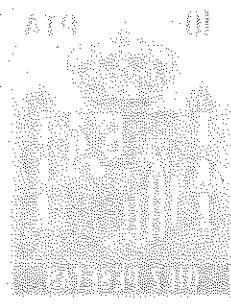
DON MANUEL FERNANDEZ MOLTO, mayor de edad, casado,
Arquitecto Técnico, vecino de Alicante, domiciliado en
calle Alemania, número 10, piso 4º, letra D, provisto
de D.N.I. número 21.318.877.

Y DON ERNESTO URIARTE JURADO, mayor de edad, casado
con doña Magdalena Estarellas Bibiloni, jubilado, -----
vecino de Alicante, domiciliado en José Serra Lloret, 5
bajo, provisto de D.N.I. numero 21.178.253.-----

Intervienen: El señor Fernandez Moltó, en nombre y
representación de la mercantil denominada AUGE I, S.A.,
constituída por tiempo indefinido en escritura de 4
de abril de 1.986, ante el Notario de Madrid, don
Jesus Cadahia Cicuendez, con domicilio en esa capital,

=====

1F180291



2= = = = =
en la calle Ramón Gomez de la Serna, s/n; la que
tiene por objeto social: La promoción, gestión, cons-
trucción, adquisición y venta de bienes inmuebles,
tanto para renta libre como para protección oficial-
en sus diferentes modalidades, es decir, promoción
privada, Cooperativa de Viviendas, Comunidades de
Propietarios o cualquier otra modalidad. Asimismo,
podrá arrendar los bienes de su propiedad; inscrita
en el Registro Mercantil de Madrid número UNO, al -
tomo 966 general, 935 de la sección 3ª, folio 30,
hoja 69.949-1, inscripción 1ª; con C.I.F. número A-
78238813

Actúa en dicha representación en virtud del poder a
su favor conferido por el Consejero Delegado de la mer-
cantil DON JUAN RAMON GARCIA CRESPO, en escritura auto-
rizada en Madrid, por su Notario don Jesús Cadahia Ci-
cuendez, el 26 de Octubre de 1.988, copia autorizada de
dicho poder me exhibe y transcribo a continuación lo
pertinente:

"ARTICULO 24º.- COMPETENCIA DEL CONSEJO DE ADMINIS-
TRACION.- Corresponde al Consejo de Administración, la
representación social en juicio y fuera de él, así como
la función gestoria, ... y especialmente le compete.

= = = = =



3= = = = =

.....10.- Representar a la sociedad en juicio y fuera de él en todo lo referente al giro o tráfico de Empresa.

.....

12.- Adquirir, enajenar, aportar a sociedades, gravar e hipotecar bienes muebles e inmuebles y toda clase de derechos a ellos asimilados; acciones cuotas y participaciones.

.....

21.- Otorgar poderes con las facultades que estime oportunas y revocarlos.

22.- Cobrar, pagar y en general realizar todos aquellos actos que sean propios del desarrollo del objeto social y del giro o tráfico de la empresa.

.....

25.- Y en general, realizar cuantos actos exija la marcha del tráfico social y el gobierno y administración de la Compañía con la máxima amplitud, pues la enumeración no implica limitación o concreción de las facultades generales, sino únicamente, previa aprobación de facultades concretas, dentro de los amplísimos límites de actuación y representación.

.....

= = = = =

4= = = = =

"OTORGA: V. 01511/78 bsbst30z NY b' 34982srq201 - .01. 078...

"Que, confiere poder SOLIDARIO, tan amplio y bastante como en derecho se requiera a favor de DON MANUEL FERNANDEZ MOLTO,....., para que en nombre y representación de la sociedad "AUGE - I, S.A.", puedan ejercer todas las facultades transcritas en la intervención de esta escritura, bajo los números 10, ...12, ...22.- ... y 25, que se dan aquí por íntegramente reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

Así resulta de la copia autorizada de dicho poder que he tenido a la vista sin que en lo omitido haya nada que altere, modifique, restrinja ni condicione lo transcrito, aseverándome el compareciente la subsistencia de la mercantil que representa y la vigencia del poder invocado.

Y además en nombre y representación como mandatario verbal de los herederos de DON ALFREDO SURROCA AZORIN, su esposa DOÑA JUANA CARRASCOSA CASTELLANOS, y sus hijos, DON ALFREDO, DON JUAN PEDRO, DOÑA MARIA GLORIA y DOÑA MARIA EUGENIA SURROCA CARRASCOSA, lo que acreditará o será ratificado.

Y don Ernesto Uriarte Jurado,-----

= = = = =

4 = = = = =

"OTORGA: Y otorga en virtud de la sociedad a favor de DON MANUEL FERNANDEZ MOLTO, , para que en nombre y representación de la sociedad "AUGE - I, S.A.", puedan ejercitar todas las facultades transcritas en la intervención de esta escritura, bajo los números 10, . . . 12, . . . 22. - . . . y 25, que se dan aquí por íntegramente reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

Así resulta de la copia autorizada de dicho poder que he tenido a la vista sin que en lo omitido haya nada que altere, modifique, restrinja ni condicione lo transcrito, aseverándome el compareciente la subsistencia de la mercantil que representa y la vigencia del poder invocado.

Y además en nombre y representación como mandatario verbal de los herederos de DON ALFREDO SURROCA AZORIN, su esposa DOÑA JUANA CARRASCOSA CASTELLANOS, y sus hijos, DON ALFREDO, DON JUAN PEDRO, DOÑA MARIA GLORIA y DOÑA MARIA EUGENIA SURROCA CARRASCOSA, lo que acreditará o será ratificado.

Y don Ernesto Uriarte Jurado,

Y don Ernesto Uriarte Jurado,

= = = = =



1F1980593



ASE 7.ª

5= = = = =

en su propio nombre y derecho.

Tiene a mi juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de PROTOCOLIZACION DE PROPUESTA DE REPARCELACION VOLUNTARIA, y

EXPONEN:

I.- Que los comparecientes y representados junto con el Ayuntamiento de Alicante, son propietarios de todos los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación número 11 del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

II.- Que han llevado a efecto de común acuerdo PROPUESTA DE REPARCELACION VOLUNTARIA, y han decidido que se protocolice.

III.- Y llevando a efecto lo enunciado, llevan a efecto la elevación a público de tal Propuesta de Reparcelación Voluntaria, Y EN CONSECUENCIA:

PRIMERO.- Que me hacen entrega de los siguientes documentos:

1.-PROPUESTA DE REPARCELACION VOLUNTARIA, que comprende diez folios de papel común escritos por una sola cara.

2.- NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, con la descripción de las fincas iniciales,

= = = = =

LF1980523



ASE 76

6= = = = =

comprendiendo en total once folios, escritos todos ellos por una sola cara.

3.- Y cuatro folios escritos por una sola de sus caras en la que se contiene la descripción de las parcelas resultantes y el resultado de la cuenta de liquidación.-

4.- Y cinco planos en los que se contienen la descripción de las operaciones comprendidas en la presente propuesta de reparcelación.-

IV.- por los comparecientes se procede por medio de la presente a la elevación a publico de la citada propuesta de reparcelación, remitiendose a su contenido, el cual declaran conocer y no se transcribe en aras de evitar innecesarias repeticiones.-

Asi lo dicen y otorgan.

Hago las reservas y advertencias legales y en particular, a efectos fiscales, advierto de las obligaciones tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, asi como de las consecuencias de su posible inexactitud y de las afectaciones legales.

Leída por mi esta escritura, prevenidos los otorgan-

= = = = =

19890593

CAPITULO I - GENERALIDADES

7= = = = =
tes de su derecho de hacerlo por sí, que no usaron, la
aprueban y firman.

De quedar identificados por medio de los documentos
de Identidad exhibidos y de lo contenido en este ins-
trumento público, extendido en cuatro folios de la 8a
clase, serie OP, números 6.977.748 y siguientes correla-
tivos, yo, el Notario, doy fe.

APLICACION ARANCEL, DISPOSICION ADICIONAL TERCERA LEY
8/1989 de 13 de ABRIL.

BASES DE CALCULO 40.000.000.-

DERECHOS ARANCELARIOS 92.510.-MAS EL IVA, por 11.101.

Sigue la firma del compareciente.- Signado: Iriarte. --
Rubricados.- Sello de la Notaría. -----

DOCUMENTOS UNIDOS: -----

Y EN CONSECUENCIA:

DOCUMENTO II

PRIMERO: Que se hacen entrega de los siguientes
folios

SITUACION Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL

3.- DELIMITACION DE LA UNIDAD Y PARCELARIO

4.- ORDENACION
INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA
5.- FICHAS RESULTANTES
6.- PLAN DE LA UNIDAD Y PARCELARIO

UA-11. REPARCELACION VOLUNTARIA

DOCUMENTO I

MEMORIA

CAPITULO I.- GENERALIDADES

- 1.- Procedencia de la Reparcelación.
- 2.- Justificación del procedimiento y tramitación subsiguiente.

CAPITULO II.- DEFINICION DE LA UNIDAD REPARCELABLE

- 1.- Descripción.
- 2.- Estado actual.
- 3.- Condiciones urbanísticas.
- 4.- Diferencias respecto a las previsiones del P.G.M.O.U.
- 5.- Resumen de datos superficiales y ordenación.

CAPITULO III.- PARCELARIO INICIAL, PROPIETARIOS Y DERECHOS DE ADJUDICACION

- 1.- Fincas incluidas en la Unidad de Actuación.
- 2.- Notas simples informativas del Registro de la Propiedad.
- 3.- Derechos iniciales.

CAPITULO IV.- PARCELAS RESULTANTES

- 1.- Parcelas edificables de la Unidad de Actuación.
- 2.- Fincas resultantes exteriores a la Unidad.
- 3.- Cesiones al Ayuntamiento.

CAPITULO V.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

- 1.- Diferencias de adjudicación.
- 2.- Indemnizaciones.
- 3.- Costes de urbanización.
- 4.- Saldos resultantes.

DOCUMENTO II

PLANOS

1.- SITUACION Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL

2.- REPLANTEO

3.- DELIMITACION DE LA UNIDAD Y PARCELARIO

4.- ORDENACION

5.- FINCAS RESULTANTES



OP6977766



CLASE 8ª

UA-11. REPARCELACION VOLUNTARIA

PROPUESTA DE REPARCELACION VOLUNTARIA

1.- GENERALIDADES

1.- JUSTIFICACION DE LA REPARCELACION

La Unidad de Actuación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante queda definida en el mismo, a través de su clasificación dentro del Suelo Urbano y de la delimitación y base de datos físicos y urbanísticos que se lleva a cabo en el Anexo del Plan.

El Sistema de Actuación previsto para la Unidad es el de Cooperación. Por ello, a partir de lo establecido en el Artº 186.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, queda plenamente justificada la Propuesta de Reparcelación que se lleva a cabo en el presente Documento.

2.- JUSTIFICACION DEL PROCEDIMIENTO Y DE LA TRAMITACION SUBSIGUIENTE

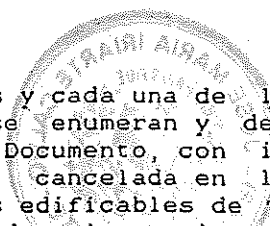
A partir de la voluntad expresa de los propietarios del suelo incluido en la Unidad Reparcelable, se opta por el procedimiento abreviado y tramitación prevista en el Artº 115 del Reglamento de Gestión Urbanística que, literalmente, dispone:

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

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

Asimismo, la inscripción en el Registro de la Propiedad se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el Artº 114 del Reglamento de Gestión Urbanística, en virtud del cual se llevarán a cabo las siguientes operaciones jurídicas:

- a) Se cancelarán las hojas registrales correspondientes a las fincas reparceladas que se enumeran y describen en el Apartado III-1 del presente Documento.



b) Se abrirá nueva hoja registral a todas y cada una de las fincas resultantes adjudicadas, que se enumeran y describen en el Capítulo IV del presente Documento, con indicación expresa de la hoja registral cancelada en las definidas en el Apartado 1.- "Parcelas edificables de la Unidad", y llevando a cabo un asiento de primera instancia en las descritas en los Apartados 2 y 3.- "Fincas resultantes exteriores a la Unidad" y "Cesiones al Ayuntamiento".

II.- DEFINICION DE LA UNIDAD REPARCELABLE

1.- DESCRIPCION

La Unidad de Actuación abarca una superficie total horizontal de 5.943,47 m², adoptando forma poligonal irregular. Su delimitación gráfica es la que se representa en el Plano 2 del presente Documento, siendo sus límites: al Norte, suelo edificado urbano que presenta fachada a la C/ Conde de Lumières; al Sur, alineación exterior de la C/ José Serra Lloret; al Este, suelo edificado urbano que presenta fachada a la C/ Zarandieta y al Oeste, alineación interior de la C/ Luis Braille.

2494
 1566
 100
 86632
 1

2.- ESTADO ACTUAL

2.1.- Estructura de la propiedad

La Unidad está constituida por cuatro propiedades registrales diferentes, que se describen en el Capítulo III del presente Documento. Los propietarios, superficies y datos registrales de las parcelas son los siguientes:

PARCELA	PROPIETARIO	FINCA	LIBRO	FOLIO	SUPERFICIE
I	AUGE-I, S.A.	85.610	1.523	84	2.690,52 m ²
II	Ernesto Uriarte	34.899	720	136	2.109,00 m ²
III	Alfredo Surroca	22.117	248	456	711,35 m ²
IV	Vía Pública	--	--	--	432,60 m ²

2.2.- Edificaciones y usos

Las parcelas I, II y III, que se describirán más adelante, se hallan parcialmente consolidadas, con las peculiaridades siguientes:

- En la parcela I existen una serie de naves-almacén de planta baja, con una antigüedad aproximada de 30 años y estado de conservación aceptable, destinadas en su momento a taller de cristalería.



OP6977768

UA - II - REPARCELACION VOLUNTARIA

- En la parcela II se ubica una edificación. destinada a vivienda unifamiliar aislada, conocida como la Torre Urriarte, en regular estado de conservación. El resto de terreno de la parcela es baldío.
- En la parcela III existen una serie de edificaciones de baja calidad, destinadas a vivienda, en planta baja.

La parcela IV está constituida por la calle José Serra Lloret, que posee asfaltado y aceras en su total longitud y testero.

2.3.- Infraestructura de urbanización

La Unidad de Actuación posee la totalidad de servicios de infraestructura (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y acceso pavimentado) a través de las redes públicas existentes en la calle Luis Braille. Tan sólo existe, como tendido provisional, una línea aérea telefónica que da servicio a la Torre Uriarte.

3.- CONDICIONES URBANISTICAS

3.1.- Condiciones de Ordenación

Las previsiones del Plan General relativas a la Ordenación de la Unidad se reflejan en los Planos 1 y 4 del presente Documento. En el primero de ellos se sintetizan las condiciones superficiales teóricas, mientras que en el segundo se concretan las superficies y zonas sobre el levantamiento topográfico realizado al efecto.

3.2.- Condiciones de edificación

Las condiciones de edificación propias de las parcelas edificables resultantes son las propias de la clasificación de suelo como Zona de Ensanche, Grado 2, nivel A, que, según las vigentes Normas Urbanísticas, se resumen en:

Condiciones de parcelación (Artº 122)

1. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 250 m², un lindero frontal de, al menos, 15 m de longitud, y podrá inscribirse en ellas un círculo de 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.

Condiciones de volumen (Artº 123)

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

UA-11. REPARCELACION VOLUNTARIA

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

2. La edificación tendrá un fondo delimitado por las alineaciones interiores, que se establecerán con arreglo a los siguientes criterios

- a) La superficie de cada manzana ocupada por la edificación no podrá exceder del 85% de la superficie total de la manzana en cuestión. Si, como consecuencia de estas reglas para señalamiento de alineaciones interiores, resultaran fondos edificables superiores a 20 m, el porcentaje citado se disminuirá en lo necesario para lograr dicho fondo máximo. Asimismo, deberá reducirse la ocupación lo necesario para evitar que la anchura del patio de manzana sea inferior a la mitad de su altura.
- b) Las alineaciones interiores serán paralelas a las exteriores, configurando un fondo edificable de anchura uniforme para toda la manzana y de profundidad no superior a 20 m.
- c) Las alineaciones interiores se establecerán por el Ayuntamiento para cada manzana con motivo de la primera petición de cédula urbanística que se solicite sobre un solar de la misma.
- d) Cuando, en aplicación de las anteriores reglas, no se pudiera alcanzar en una manzana un fondo edificable de al menos 7,50 m, no se formará patio de manzana en la misma.

3. Cuando por las condiciones preexistentes sea imposible la configuración de patio de manzana según las reglas del apartado anterior, podrá formularse un Estudio de Detalle con el objeto de modificar las alineaciones interiores. Dicho Estudio de Detalle abarcará una manzana completa y no podrá suponer aumento de la altura permitida ni de la ocupación del 85% de la superficie de la manzana, ni causar perjuicios a terceros.

4. Si una parcela no alcanza el fondo edificable, podrá construirse en ella siempre que con ello no se impida que las colindantes alcancen el referido fondo. Si lo impidiera, y por las condiciones de consolidación de la manzana no fuera posible acudir a una Normalización de Fincas para resolver tal situación, la parcela en cuestión tratará el testero de la misma como fachada si el fondo de ésta es superior a 10,50 m, y como medianera si es inferior.



OP6977769

UA-11. REPARCELACION VOLUNTARIA

5. Podrán sobresalir de la alineación interior:

- a) Las construcciones subterráneas.
- b) Las construcciones que se realicen en planta baja, en patios de manzana delimitados según las reglas del apartado 2 de este artículo, cuya superficie no exceda de 200 m2. En todo caso, tales edificaciones cumplirán las condiciones establecidas en los artículos 70 y 71 de estas Normas Urbanísticas.
- c) Los elementos salientes según la regulación que de los mismos se contienen en el Artº 58 de estas Normas Urbanísticas. Cuando en esta regulación se tome como referencia el ancho de calle, se entenderá como tal la distancia existente entre la fachada interior y el lindero enfrentado a la misma. Si se tratara de patios transitables, la distancia de los elementos salientes al lindero enfrentado será, como mínimo, igual al tercio de la altura del elemento en cuestión.

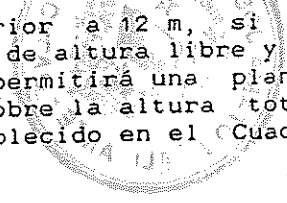
6. La edificación no sobrepasará las siguientes alturas:

Fachada	Ancho calle (m)	Nº plantas	Altura (m)
C/Luis Braille	9	3	9,85
C/Rafael Asín	10	3	9,85
Zona L/V	12	4	12,65
C/Zarandieta	12	4	12,65
C/Conde de Lumiares	22	6	18,25

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 o más que la proyectada. Si el tramo de fachada no alcanzada por el ático según la excepción anterior fuese inferior a 3,00 m, o a 6,00 m si dicha excepción se diera en los dos linderos laterales, el ático podrá avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratase de una planta de piso.

UA-11. REPARCELACION VOLUNTARIA

- 
- b) En calles con ancho inferior a 12 m, si la planta baja tuviera 4,50 m de altura libre y no admitiera entreplanta, se permitirá una planta más de piso y 1,55 m más sobre la altura total de cornisa, sobre lo establecido en el Cuadro anterior.
 - c) 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.
 - d) Se permite la construcción de entreplantas, cumpliendo las condiciones señaladas en el Artº 55.2d) de estas Normas Urbanísticas.
 - e) 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 linderó 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.
 - f) La altura mínima de planta baja será de 5,75 m. la altura mínima de las plantas de pisos será de 2,70 m.
 - g) En parcelas en esquina, si las calles que la conforman tuvieran asignadas distintas alturas de cornisa, la mayor de éstas podrá continuarse por la calle de menor altura hasta 3,00 m antes de la medianería, en una longitud no superior a la del fondo edificable que le corresponda a la manzana. El paramento resultante se tratará como fachada y se podrán abrir huecos en él.

Condiciones estéticas (Artº 124)

1. El espacio de retranqueo del ático se cubrirá con terraza o azotéa 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.

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

Condiciones higiénico-sanitarias (Artº 125)

1. No se permiten patios ingleses recayendo a fachada exterior.

2. No se permite que las estancias de las nuevas viviendas resuelvan la iluminación y ventilación exclusivamente por huecos recayentes a patios cerrados.



OP6977770



BASE 8ª.

UA-11.REPARCELACION VOLUNTARIA

Condiciones de uso (Artº 126)

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

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- a) Terciario-alojamiento temporal: en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.
- b) Terciario-comercial: en planta baja y primer piso. Se prohíben los grandes establecimientos comerciales, según la definición que de los mismos se contiene en el Artº 95.1.c) de estas Normas Urbanísticas. Se permiten salas de reunión en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.
- c) Terciario-oficinas: en planta baja, primer piso y plantas de pisos, limitándose en este último caso a los edificios destinados, al menos en la mitad de su superficie, a usos terciarios.
- d) Industrial (sólo se admiten almacenes, talleres de reparación y talleres artesanales): en planta baja y edificio exclusivo.
- e) Dotacional e infraestructuras: en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de pisos, limitándose en este último caso a los edificios destinados, al menos en la mitad de su superficie, a usos terciarios y/o dotacionales.

3. A los efectos de aplicación de las anteriores reglas de compatibilidad de usos en los edificios existentes, tendrán la consideración de plantas de pisos aquéllas que resulten como tales de la definición que de las mismas se contiene en el Artº 55 de estas Normas Urbanísticas, aunque en el proyecto que sirvió de base para su edificación hubiese recibido la denominación de entreplanta.

Por el contrario, si en una planta denominada piso primero en el proyecto que sirvió de base para su edificación, se hubiesen realizado, o se realizaran en el futuro, obras por las que se uniese a la planta baja formando un sólo local, tendrá la consideración de planta baja, a los referidos efectos de compatibilidad de usos.

UA-11. REPARCELACION VOLUNTARIA

4.- DIFERENCIAS RESPECTO A LAS PREVISIONES DEL P.G.M.O.U.

Debe señalarse la diferencia que se produce entre la superficie señalada para la Unidad por el Plan General (6.160 m²) y la obtenida a través del levantamiento topográfico y replanteo realizado, que se aporta en el Plano 3 del presente Documento (5.943,47 m²). Dicha diferencia, que representa una disminución global del 3,51 %, se considera como admisible por la normativa específica de las Unidades de Actuación, prevista en el Plan General de Ordenación de Alicante, siendo achacable a la diferencia de procedimientos de medición.

Por razones evidentes, se adopta como superficie de la Unidad la obtenida mediante el levantamiento topográfico.

Por otra parte, parece lógico conservar fijo el porcentaje de cesiones de la Unidad previsto por el Plan General (32,47 %), como elemento determinante de la proporción entre beneficios y cargas derivadas de la ejecución de la Unidad.

Por tanto, la superficie de Zona Libre Pública a ceder en la Unidad será:

$$L/V = 5.943,47 \text{ m}^2 \times 32,47 \% = 1.930 \text{ m}^2.$$

Por razones de índole práctica, y a partir de las dimensiones fijadas por los Servicios Técnicos Municipales en la Cédula Urbanística concedida sobre la Unidad, se fijan las dimensiones de la Zona Libre Pública en 39,50 m de profundidad por 48,90 m de frente, obteniéndose una superficie total de 1.931,55 m², ligeramente superior a la fijada anteriormente.

5.- RESUMEN DE DATOS SUPERFICIALES Y ORDENACION

A partir de la Cédula Urbanística expedida por el Ayuntamiento, cuya copia se grafía en el Plano 4 del presente Documento, se han fijado las alineaciones y superficies sobre el levantamiento topográfico, obteniéndose la Ordenación que se grafía en el Plano antes citado. El resumen de superficies de la Unidad es el siguiente:

Superficie edificable.....	4.011,92 m ² .
Superficie Zona Libre Pública.....	1.931,55 m ² .
Superficie Total.....	5.943,47 m ² .
% cesiones.....	32,50 %



OP6977771



UA-11. REPARCELACION VOLUNTARIA

III.- PARCELACION INICIAL. PROPIETARIOS Y DERECHOS DE ADJUDICACION

1.- FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE ACTUACION

A.- Finca inicial I.

Parcela de Terreno Urbano, situada en el Casco Urbano de Alicante, de forma poligonal irregular y superficie de 2.690,52 m2. Linda: al Norte, con restos de la finca matriz de la que procede y Comunidades de Propietarios de la C/ Conde de Lumières números 14 y 18; al Sur, con propiedad de D. Ernesto Uriarte; al Este, con propiedad de D. Alfredo Surroca Azorín; y al Oeste, con Calle Luis Braille.

La parcela descrita es propiedad de AUGE-I, S.A., por adquisición a la mercantil CAPEGAL, S.A., mediante escritura otorgada ante el Notario D. Salvador Perepérez Solís el 27 de Octubre de 1989 y forma parte de la finca inscrita con el nº 85.610, al folio 84 del libro 1.523, inscripción 2ª del Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante. De esta última quedan dos restos, no incluidos en la Unidad de Actuación, cuya descripción se efectúa en el Apartado IV.- FINCAS RESULTANTES, del presente documento.

La parcela se halla libre de cargas, y afecta a la condición resolutoria que se señala en la inscripción 2ª de la finca matriz.

B.- Finca inicial II.

Parcela de Terreno Urbano, situada en el Casco Urbano de Alicante, de forma sensiblemente trapezoidal, y superficie de 2.109 m2. Linda: al Norte, con parcela propiedad de AUGE-I, S.A., descrita en el apartado A anterior; al Sur, con Calle José Serra Lloret; al Este, con parcela de D. Alfredo Surroca Azorín, descrita en el apartado C subsiguiente; y al Oeste, con Calle Luis Braille.

La parcela descrita es propiedad de D. Ernesto Uriarte Jurado y Dª Magdalena Estarellas Babiloni, conjuntamente, en virtud de compra a D. José y D. Manuel Jurado Gálvez el 25 de Mayo de 1965, en escritura otorgada ante el Notario D. Francisco Mata Pallarés. Se halla inscrita con el nº 34.899, al tomo 1.100, libro 720, folio 134 inscripción 2ª del Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante.

La parcela se halla libre de cargas y gravámenes.

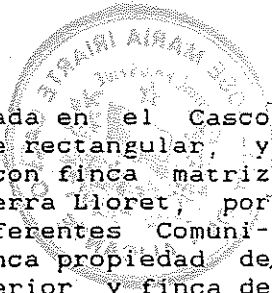
REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº UNO ALICANTE
Tomo 2494
Libro 1566
Sección 1.
Folio 108
Finca 85610
Inscop.º 1.
Antec.º

1566
50
25966

Woy Augu 11

177778990

UA-11. REPARCELACION VOLUNTARIA



C.- Finca inicial III.

Parcela de Terreno Urbano, situada en el Casco Urbano de Alicante, de forma sensiblemente rectangular, y superficie de 711,35 m2. Linda: al Norte, con finca matriz de la que procede; al Sur, con C/ José Serra Lloret, por cuyo número 9 tiene acceso; al Este, con diferentes Comunidades de Propietarios; y al Oeste, con finca propiedad de AUGÉ-I, S.A., descrita en el apartado A anterior, y finca de D. Ernesto Uriarte, descrita en el apartado B anterior.

Libro	2494
Folio	1566
Sección	1-
Partida	109
Parcela	86630
Libro nº	1-
Parcela nº	

1566 19
11

La parcela descrita es propiedad de D. Alfredo Surroca Azorín, adquirida por donación de Dª Pascuala Azorín en dos quintas partes, en escritura otorgada el 24 de Septiembre de 1941 ante el Notario D. Luis Verdú Verdú, y en los tres quintos restantes, por compra a Dª Asteria, D. Antonio y D. Luis Surroca Azorín, en escritura otorgada ante el Notario D. José María Martínez Feduchi, el 25 de Junio de 1953.

Esta parcela forma parte de la finca matriz inscrita con el número 22.117, folio 248 y 249/110 y 111/243, de los libros 456/Alte, 362/Alte y 708/G y respectivamente, las inscripciones 8ª, 10ª y 11ª del Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante. De dicha finca matriz queda un resto, no incluido en la Unidad de Actuación, cuya descripción se efectúa en el Apartado IV.- FINCAS RESULTANTES, del presente documento.

La parcela se halla libre de cargas.

D.- Finca inicial IV.

Parcela de terreno, situada en el Casco Urbano de Alicante, de forma sensiblemente rectangular, con superficie de 432,60 m2, que en la actualidad constituye parte de la Calle José Serra Lloret. Linda: al Norte, con finca de D. Ernesto Uriarte, descrita en el apartado B anterior, y finca de D. Alfredo Surroca, descrita en el apartado C anterior; al Sur, con Comunidad de Propietarios de la C/ Rafael Asín nº 1; al Este, con Comunidad de Propietarios de la C/ Rafael Asín nº 3; y al Oeste, con la C/ Luis Braille.

La parcela constituye en la actualidad suelo de viario público, siendo propiedad del Ayuntamiento de Alicante. Se desconocen sus datos registrales, así como el título de adquisición. Se halla libre de cargas y gravámenes.



OP6977772



CLASE 8ª

UA-11. REPARCELACION VOLUNTARIA

2.- NOTAS SIMPLS INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1	AUGE-I, S.A.	46.00
II	Ernesto Uriarte	32.00
III	Alfredo Surtoc	12.00
TOTAL		90.00

IV.- PARCELAS RESULTANTES

Del proceso de la reparcelación voluntaria resultan las parcelas edificables:

1.- PARCELA EDIFICABLE INTERIOR A LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN URBANA DE ALICANTE, inscrita en el Libro de Propiedad Urbana de Alicante, tomo 1.º, finca 1.ª, con una superficie de 90 metros cuadrados, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, tomo 1.º, finca 1.ª, con una superficie de 90 metros cuadrados.

AUGE-I, S.A., inscrita en el apartado 1.º A del artículo 1.º de la Ley de Propiedad Urbana de Alicante, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, tomo 1.º, finca 1.ª, con una superficie de 90 metros cuadrados.

Ernesto Uriarte, con D.N.I. nº 1.º, con un domicilio en Alicante, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, tomo 1.º, finca 1.ª, con una superficie de 32 metros cuadrados.

Alfredo Surtoc, con D.N.I. nº 1.º, con un domicilio en Alicante, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, tomo 1.º, finca 1.ª, con una superficie de 12 metros cuadrados.

Se admiten a los anteriores propietarios:

- Alfredo Surtoc, con D.N.I. nº 1.º, con un domicilio en Alicante, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, tomo 1.º, finca 1.ª, con una superficie de 12 metros cuadrados.

- Ernesto Uriarte, con D.N.I. nº 1.º, con un domicilio en Alicante, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, tomo 1.º, finca 1.ª, con una superficie de 32 metros cuadrados.

- Magdalena Estrella, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, tomo 1.º, finca 1.ª, con una superficie de 46 metros cuadrados.

AUGE-I, S.A., inscrita en el apartado 1.º A del artículo 1.º de la Ley de Propiedad Urbana de Alicante, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, tomo 1.º, finca 1.ª, con una superficie de 90 metros cuadrados.

La presente reparcelación voluntaria se inscribe en el Libro de Propiedad Urbana de Alicante, tomo 1.º, finca 1.ª, con una superficie de 90 metros cuadrados.

577778890

3.- DERECHOS INICIALES

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística (Artº 86), por voluntad expresa de los propietarios, los derechos iniciales de adjudicación serán proporcionales a las respectivas aportaciones de terreno a la Unidad de Actuación, con la excepción de la parcela IV que, por su cualidad de bien de dominio público, no se considera generadora de derechos de adjudicación.

Así pues, los porcentajes de aportación de suelo y, por tanto, de participación en el reparto de suelo edificable son:

Parcela	Propietario	%
I	AUGE-I, S.A.	48,82
II	Ernesto Uriarte	38,27
III	Alfredo Surroca	12,91
TOTAL		100,00

IV.- PARCELAS RESULTANTES

Del proceso de la Reparcelación resultan las siguientes parcelas edificables:

1.- PARCELA EDIFICABLE INTERIOR A LA UNIDAD DE ACTUACION

Parcela de Terreno Urbano, situada en el Casco Urbano de Alicante, de forma poligonal irregular, con superficie de 4.011,92 m2. Linda: al Norte, con Comunidad de Propietarios de la C/ Conde de Lumiars 14, parcela de AUGE-I, S.A., descrita en el apartado 2-A siguiente, Comunidad de Propietarios de la C/ Conde de Lumiars 18 y parcela de AUGE-I, S.A. descrita en el apartado 2-B siguiente; al Sur, con Comunidad de Propietarios de la C/ Rafael Asín nº 1; al Este, con diversas Comunidades de Propietarios; y al Oeste, con Calle Luis Braille.

Se adjudica a los siguientes propietarios:

- Alfredo Surroca Azorín..... 12,91 %.
- Ernesto Uriarte Jurado y Magdalena Estarellas Babiloni, conjuntamente..... 38,27 %.
- AUGE-I, S.A..... 48,52 %.

La parcela asume la afección producida por la condición resolutoria que afecta a la finca inicial I, registral nº 85.610, en su inscripción 2ª.

2494
1566
112
86634
1.



OP6977773



UNIDAD 11 REPARCELACION VOLUNTARIA

2.- FINCAS RESULTANTES EXTERIORES A LA UNIDAD

A.- Resto de la Finca Registral 85.610

Parcela de Terreno Urbano, situada en el Casco Urbano de Alicante, de forma sensiblemente trapezoidal, con superficie de 340,80 m2. Linda: al Norte, con C/ Conde de Lumiars, por donde tiene acceso, con el nº 16 de policía; al Sur, con parcela propiedad de AUGE-I, S.A., Alfredo Surroca y Ernesto Uriarte; al Este, con Comunidad de Propietarios de la C/ Conde de Lumiars 18; al Oeste, con Comunidad de Propietarios de la C/ Conde de Lumiars 14.

Esta parcela es un resto de la registral 85.610, al segregarse de ella la superficie 2.690,52 m2 incluida en la Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 11 del Plan General de Alicante y la finca descrita en el Apartado B siguiente. Pertenece a la mercantil AUGE-I, S.A., que adquirió la finca matriz a la mercantil CAPEGAL, S.A., en escritura otorgada ante el Notario D. Salvador Perepérez Solís, el 27 de Octubre de 1989.

La parcela está libre de cargas, asumiendo la condición resolutoria que figura en la inscripción 2ª de la finca matriz.

B.- Resto II de la Finca Registral 85.610

Parcela de terreno, situada en el Casco Urbano de Alicante, de forma triangular, con superficie de 27,68 m2. Linda: al Norte, con Comunidad de Propietarios de la C/ Conde de Lumiars, 18; al Sur, con parcela propiedad de AUGE-I, S.A., Alfredo Surroca y Ernesto Uriarte; y al Este, con finca propiedad de Alfredo Surroca.

Esta parcela es un resto de la registral 85.610, al segregarse de ella la superficie de 2.690,52 m2 incluida en la Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 11 del Plan General de Alicante y la finca descrita en el Apartado A anterior. Pertenece a la mercantil AUGE-I, S.A., que adquirió la finca matriz a la mercantil CAPEGAL S.A., en escritura otorgada ante el Notario D. Salvador Perepérez Solís, el 27 de Octubre de 1989.

La parcela está libre de cargas, y asume la condición resolutoria que figura en la inscripción 2ª de la finca matriz.

C.- Resto de la Finca Registral 22.117

Parcela de terreno, situada en el Casco Urbano de Alicante, de forma rectangular, con superficie de 354,65 m2. Linda: al Norte, con C/ Conde de Lumiars, por donde tiene acceso con el nº 20 de policía; al Sur, con parcela propiedad de AUGE-I, S.A., Alfredo Surroca y Ernesto Uriarte; al Este, con Comunidad de Propietarios de la C/ Conde de Lumiars, 22; y al Oeste, con Comunidad de Propietarios de la C/ Conde de Lumiars, 18.

Handwritten notes in a box: 2494, 1566, 1, 117, 86638, 1

Handwritten notes in a box: 2494, 1566, 1, 120, 86640, 1

Handwritten notes in a box: 2494, 1566, 1, 123, 86642, 1

Resto

Resto

Resto

UA-11. REPARCELACION VOLUNTARIA

09697773

Esta parcela es resto de la registral 22.117, al segregarse de ella la superficie de 711,35 m2 incluida en la Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 11 del Plan General de Alicante. Pertenece a D. Alfredo Surroca Azorín, que adquirió la finca matriz, en sus dos quintas partes, por donación de Dª Pascuala Azorín, en escritura otorgada ante el Notario D. Luis Verdú Verdú el 24 de Septiembre de 1941, y en las tres quintas partes restantes, por compra a Dª Asteria, D. Luis y D. Antonio Surroca Azorín, en escritura otorgada ante el Notario D. José Mª Martínez Feduchi, el 25 de Junio de 1953.

La parcela se halla libre de cargas.

3.- CESION AL AYUNTAMIENTO: ZONA LIBRE PUBLICA

Parcela de Suelo Urbano situada en el Casco Urbano de Alicante, de forma rectangular, con superficie de 1.931,55 m2. Linda: al Norte, Sur y Este, con parcela propiedad de AUGE-1, S.A., Alfredo Surroca y Ernesto Uriarte; y al Oeste, con C/ Luis Braille.

Esta parcela se afecta al Uso Público, como Zona Verde Libre, obteniendo el Ayuntamiento de Alicante su titularidad a través de sucesión dentro del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 11 del Plan General de Ordenación.

La parcela se halla libre de cargas y gravámenes.

V.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

Conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, la Cuenta de Liquidación Provisional debe estar compuesta por los siguientes conceptos y cuantías:

1.- DIFERENCIAS DE ADJUDICACION

No existen, en tanto en cuanto la participación de los propietarios en la propiedad de la parcela resultante se ajusta a la aportación inicial de suelo de cada uno.

2.- INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS A DESTRUIR

Por voluntad de los propietarios, no se consideran elementos en tales condiciones.

3.- COSTES DE URBANIZACION

No existen costes de urbanización debidos a la ejecución de la Unidad, puesto que el Planeamiento General vigente exime a la misma de los costes que pudieran derivarse del ajardinamiento de la Zona Libre Pública, única superficie de la Unidad que pasa a titularidad pública.

Handwritten numbers: 2494, 1566, 145, 86636, 1.



OP6977774



CLASE 8ª

UA-11. REPARCELACION VOLUNTARIA

4.- RESUMEN DE LA CUENTA DE LIQUIDACION

Al no existir cuantías por ninguno de los conceptos enumerados, el Saldo de la Cuenta de Liquidación es nulo para la parcela resultante, adjudicándose, por tanto, libre de cargas económicas debidas al proceso de Reparcelación.

Alicante, 20 de Marzo de 1990
EL ARQUITECTO

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

CARLOS COMPANY SEVA

Aprobado inicialmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
en sesión de 4 MAYO 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 6 JUL. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]