



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

PROYECTO DE REPARCELACION
UNIDAD DE ACTUACION Nº: 13

SERVICIO DE GESTION URBANISTICA

EL ARQUITECTO :

MIGUEL ANGEL CAMPOS PEREZ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
S.T. GESTION URBANISTICA

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA

UNIDAD DE ACTUACION Nº 13



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

INDICE

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

2. UNIDAD REPARCELABLE

2.1. Determinaciones del P.G.M.O.U.

2.2. Delimitación, superficies y afecciones.

2.3. Condiciones particulares de la Unidad.

2.4. Relación de propietarios y descripción de fincas resultantes en la Unidad.

3. DERECHOS INICIALES

4. ADJUDICACION

5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

6. RESUMEN: PARCELAS RESULTANTES

II. PLANOS

1. Situación..... 1/500

2. Determinaciones del P.G.M.O.U..... 1/2.000

3. Información y delimitación..... 1/500

4. Ordenación..... 1/500

5. Parcelas resultantes..... 1/500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

I. MEMORIA

I. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 27 de Marzo de 1.987, define como ámbito de ejecución integral la Unidad de Actuación nº 13, clasificando su suelo como urbano, y estableciendo para su desarrollo el sistema de cooperación.

Si bien, tal y como se describe en el cuerpo del presente Proyecto, el proceso de Reparcelación no sería exigible para el desarrollo de la Unidad, se considera conveniente para la viabilidad del mismo utilizar la reparcelación como instrumento de gestión que garantice de forma efectiva tanto la publicidad de la actuación como la asunción de las cargas urbanísticas (cesión y urbanización) por las parcelas edificables resultantes de la actuación.

Así pues, se redacta el presente Proyecto con el doble objetivo de:

- Llevar a cabo la cesión de las áreas de suelo incluido en la Unidad de Actuación destinadas a viario.
- Determinar las parcelas edificables, asignándoles la edificabilidad y cargas urbanísticas que les corresponden.

A fin de, en términos generales, contribuir al reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Todo ello, dentro del marco técnico y jurídico establecido por el Título III y Capítulo III del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

Simultáneamente, como instrumento que sirve de base para establecer las condiciones reales de partida, se tramita un Estudio de Detalle para concretar las alineaciones, superficies y afecciones propias de la Unidad, así como para reglar la ubicación de volúmenes y usos dentro de las parcelas edificables resultantes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2. UNIDAD REPARCELABLE

2.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

La Unidad de Actuación nº 13 queda definida en el Plan General de la forma que se grafía en el Plano nº 2, siendo inicialmente sus características las siguientes:

2.1.1. Condiciones superficiales

- Superficie bruta..... 9.580 m²
- Superficie edificada..... 3.760 m²
- Superficie de cesión..... 5.820 m²
- Coef. de cesiones (suelo público/
superficie total)..... 0,6075

2.1.2. Calificación y condiciones de uso.

El suelo edificable queda calificado como Zona de Edificación Abierta, grado 1, con las condiciones de edificación y uso reseñadas en el Capítulo 6º del Título V de las Normas Urbanísticas que, en síntesis, son las siguientes:

Art. 139 Delimitación y caracterización

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

Art. 140. Condiciones de parcelación

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos una superficie de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

superficie de la parcela, y el resto de linderos de longitud mínima de 15 m.

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

Art. 141 Condiciones de volumen

1. Cuando las actuaciones se realicen sobre parcela superior a 10.000 m², se redactará un Estudio de Detalle en el que se determine específicamente la ordenación y volumetría de la edificación, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos de ordenación que para esta zona se expresan en el Capítulo 7 de la Memoria del presente Plan General.

2. Ninguna edificación producirá sombra sobre los espacios calificados como playas, durante el equinoccio de otoño, desde las 8 horas A.M. hasta las 4 horas P.M. de horario solar.

3. La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquélla. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la línea imaginaria que une las rasantes oficiales para los linderos laterales.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos distintos al de vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas.

Las edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupada por el primer edificio.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.

4. La ocupación máxima de parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.

5. La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas, será 1'16 m²/m².

6. La altura máxima será de 10 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'70 m.

7. Las obras de nueva edificación quedan condicionadas a su sujeción a un Estudio de Detalle que, con un ámbito no inferior a una manzana, determine la ordenación de volúmenes de la edificación y los usos de las diferentes plantas. A través de estos Estudios de Detalle se podrá hacer excepción de las condiciones de retranqueos establecidas en el apartado 3 de este artículo, de manera que la edificación podrá alcanzar la alineación exterior y linderos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Art. 142 Condiciones estéticas

1. La proyección en alzado de cada edificación independiente no arrojará una superficie superior a 1.500 m².

2. La edificación podrá disponer elementos salientes en las fachadas sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en el artículo 58 de las presentes Normas Urbanísticas. Cuando tal regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados lindero o paramento inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de estas Normas Urbanísticas.

3. Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mita de su superficie total.

4. Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura.

Art. 143 Condiciones de calidad e higiene

1. Los huecos de iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta superior al desnivel recto existente entre el pavimento o alfeizar del hueco y la coronación del paramento enfrentado. Si se tratara de un espacio cerrado por la edificación en más de dos tercios de su perímetro, la dimensión indicada se ampliará en un 50%.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2. La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

Art. 144 Usos

2. Como usos complementarios del uso residencial predominante, se admiten los siguientes:

- a) Uso terciario: en planta baja, en edificio exclusivo y en planta de piso, solamente, en este último caso, si se tratara de una edificación exclusivamente destinada a usos terciarios o a éstos mezclados con dotacionales.
- b) Uso industrial: en planta baja y en edificio exclusivo.
- c) Equipamientos: en planta baja, en edificio exclusivo y en planta de piso, solamente, en este último caso, si se tratara de una edificación exclusivamente destinada a usos dotacionales o a éstos mezclados con terciarios.

3. Cuando los usos terciarios, industriales o dotacionales se dispongan en una parcela en la que existan usos de vivienda, deberá preverse acceso directo desde el exterior para los indicados usos complementarios, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima a la vía pública que se permita por aplicación de las condiciones expresadas en las presentes Normas Urbanísticas.

4. Cuando la edificación en una parcela se destine a uso hotelero con carácter exclusivo, podrá hacer excepción de las siguientes condiciones



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

de volumen establecidas en el artículo 141:

- a) La ocupación máxima de la parcela será de $2/3$ de la superficie de la misma.
- b) La edificabilidad máxima se incrementará en un 25% respecto al coeficiente del Grado de que se trate, observando el resto de condiciones asignadas para dicho Grado.

2.2. DELIMITACION, SUPERFICIE Y AFECCIONES.

Para evitar segregaciones innecesarias parece adecuado, tal y como se expone en el Estudio de Detalle tramitado simultáneamente con el presente Proyecto, que los límites de la Unidad de Actuación se adapten al parcelario real existente, siempre que ello no suponga excesos significativos en las afecciones superficiales y condiciones volumétricas previstas inicialmente para la Unidad.

En este caso, se da la circunstancia de que la Unidad originalmente delimitada comprende dos pequeñas porciones de suelo que forman parte de otras propiedades mayores incluidas en la Unidad de Actuación 14, colindante. Dado que las citadas porciones no generarían en la Unidad 13 sino indemnizaciones en metálico (art. 94.3 Reglamento de Gestión Urbanística), disminuyendo los derechos iniciales de adjudicación en la Unidad 14, parece lógico ajustar los límites de ambas unidades, ajustándolos, como se ha dicho, a la realidad parcelaria del suelo.

Con este ajuste, y la concreción de alineaciones que se lleva a cabo en el Estudio de Detalle, el resumen de datos superficiales de la Unidad es el siguiente:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SUPERFICIE EDIFICABLE:

Manzana I.....	1.321 m2
Manzana II.....	<u>1.464 m2</u>
TOTAL.....	2.785 m2
VIARIO.....	<u>5.011 m2</u>
TOTAL SUPERFICIE BRUTA.....	7.796 m2
COEFICIENTE DE CESIONES.....	0'6428

EDIFICABILIDAD MAXIMA:

$$1,16 \text{ m2.útiles/m2} \times 2.785 \text{ m2} = 3.230 \text{ m2.útiles}$$

Según se aprecia, existe un ligero aumento, del 0,0353%, en las cesiones. Sin embargo, esta leve diferencia se estima compensada por la eliminación de las cargas económicas debidas a indemnizaciones a los propietarios que resultarían sin derecho a parcela resultante.

La delimitación de la Unidad y la ordenación de la misma quedan representadas respectivamente en los planos 3 y 4.

2.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD.

2.3.1. Propiedades

La totalidad del suelo de la Unidad delimitada constituye una única parcela registral.

2.3.2. Usos, edificaciones e infraestructura existente.

La totalidad del suelo de la Unidad es terreno baldío, careciendo de elementos o redes de infraestructura de urbanización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

2.4. PROPIETARIOS Y FINCAS INCLUIDOS EN LA UNIDAD

PARCELA INICIAL UNICA

DESCRIPCION:

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

- Superficie: 7.796 m2.
- Forma: poligonal irregular, sensiblemente rectangular.
- Límites: * Norte: C/ Famorca, fincas de Ramona Javaloyes y Alfonso García Gázquez, y resto de finca matriz de la que procede.
 - * Sur: resto de la finca matriz de la que procede.
 - * Este: resto de la finca matriz de la que procede.
 - * Oeste: alineación este de la Travesía de Famorca.

PROPIETARIO: Elvira Abad Leon.

INSCRIPCION: * Finca: 6.886
 * Tomo: ...
 * Libro: 116
 * Folio: 242, 243, 244.
 * Inscripción: 3a.

TITULO DE ADQUISICION:

Herencia de D. Vicente Marco Ruiz, sin que consten en el Registro de la Propiedad datos relativos a la escritura pública de transmisión.

CARGAS: Libre.

OBSERVACIONES: La finca descrita es parte de otra mayor, a la que corresponden los datos registrales reseñados.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3. DERECHOS INICIALES.

Al considerarse una sola unidad registral constitutiva de la totalidad de la Unidad de Actuación, los propietarios acreditan el derecho a la totalidad del aprovechamiento de la Unidad, distribuido en las dos manzana edificables, conforme se lleva a acabo más adelante.

4. ADJUDICACION

No cabe en este caso hablar de adjudicación en términos estrictos, sino de mera asignación de edificabilidades a las manzanas edificables.

Dicha asignación es la siguiente:

	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2 t. útiles)	% S/Unidad
MANZANA I	1.321	1.532	47,43
MANZANA II	1.464	1.698	52,57
TOTALES	2.785	3.230	100,00

5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

En este caso, la Cuenta de Liquidación Provisional se limita a la asignación de los costes de urbanización correspondientes a cada una de las parcelas resultantes.

El reparto de los mismos deberá hacerse de forma proporcional a las edificabilidades.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Los costes de urbanización repercutibles a través de cuotas de urbanización se establecen en 22.700.910 ₧., a partir del Proyecto de Urbanización redactado por los Servicios Técnicos Municipales.

6. RESUMEN: PARCELAS RESULTANTES

(6.1. PARCELAS INTERIORES A LA UNIDAD.)

PARCELA I

Descripción:

Parcela situada en la Partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, en la Unidad de Actuación nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana.

- Superficie: 1.321 m².
- Forma: rectangular.
- Límites: * Norte: C/ Famorca.
* Sur: Gran Vía.
* Este: C/ Benifallim.
* Oeste: Travesía Famorca.

Propietario: Elvira Abad Leon.

Título de adquisición:

Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 13 del Plan General de Ordenación, por la titularidad de la parcela inicial Unica (regstral nº 6.886).

Cargas: La parcela está afecta al pago del 47,43% de los costes originados por la reparcelación, resultando un saldo provisional en la Cuenta de Liquidación de 10.767.042 ₧.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PARCELA II

Descripción:

Parcela situada en la Partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, en la Unidad de Actuación nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana.

- Superficie: 1.464 m².
- Forma: rectangular.
- Límites: * Norte: C.N. "Carlos Arniches" y resto de finca de la que procede, con una banda situada en terreno de estas últimas, destinada a prolongación de la C/Famorca.
- * Sur: Gran Vía.
- * Este: resto de la finca de la que procede, en terreno situado en este último, destinado a plaza pública.
- * Oeste: C/ Benifallim.

Propietario: Elvira Abad Leon.

Título de adquisición:

Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 13 del Plan General de Ordenación, por la titularidad de la finca inicial Unica (registral nº 6.886).

Cargas:

La parcela está afecta al pago del 52,53% de los costes originados por la Reparcelación, resultando un saldo provisional de la Cuenta de Liquidación de 11.933.868 ₧.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

6.2. PARCELAS EXTERIORES A LA UNIDAD.

RESTO DE LA FINCA REGISTRAL 6.886 NO INCLUIDO EN LA UNIDAD

Descripción: Parcela situada en la Partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante.

- Superficie: 12.596 m². según escritura. Según medición sobre cartografía 1/500, 9.857 m².
- Forma: poligonal irregular, en forma de L en espejo
- Límites: * Norte: Vía de servicio de la Gran Vía y parcela de Manuel García Ramos.
 - * Sur: propiedad de Antonio Cernuda.
 - * Este: C/ Alonso Cano.
 - * Oeste: C.N. "Carlos Arniches", parcela edificable de Elvira Abad, Vía de servicio de la Gran Vía y zona central de la Gran Vía.

Propietario: Elvira Abad Leon.

Procedencia:

Restos de la finca registral 6.886 inscrita al libro 116, folio 244, inscripción 3ª, tras la segregación derivada del Expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 13 del Plan General de Ordenación.

6.3. CESIONES AL AYUNTAMIENTO

VIARIO PUBLICO

Descripción: Partida de Los Angeles, Término Municipal de Alicante, en la Unidad de Actuación nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana.

- Superficie: 5.011 m².



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

La parcela está integrada por parte de la prolongación de la C/ Famorca, parte de la Gran Vía, ensanche de la Travesía de Famorca y prolongación de la C/ Benifallim, con las superficies y límites expresados en el Proyecto de Reparcelación.

Título de Adquisición:

Cesión obligatoria en el expediente de Reparcelacion de la Unidad de Actuación nº 13 del Plan General de Ordenación de Alicante.

Cargas: Libre.

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 11 JUN. 1990

Alicante, Mayo de 1.990

EL ARQUITECTO-JEFE S.T. GESTION

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Miguel A. Campos Pérez.