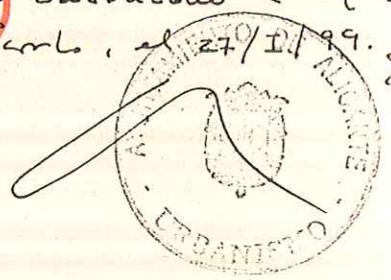


R.C. 73

Ejemplar rectificado con las observaciones de Miguel Ferrás, el 27/II/99. 26



PROGRAMA DE DESARROLLO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
UNIDAD DE ACTUACION U.A 33
ALICANTE

PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA

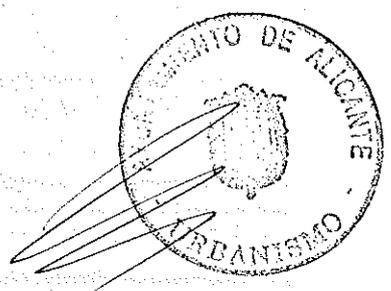
Promotor: OBRAMAR DEL MEDITERRÁNEO S.L

Equipo Redactor: José. A. Murcia Meseguer
Juan Carlos Oliva Bielsa ARQUITECTOS

9

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de
30 MAR. 1999

EL SECRETARIO GENERAL,



**PROGRAMA DE DESARROLLO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
UNIDAD DE ACTUACION U.A 33
ALICANTE**

PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA

Índice

I.- MEMORIA

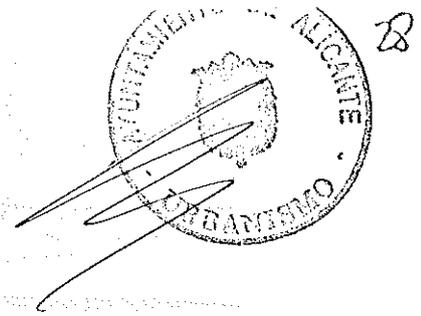
- 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.
 - 1.1.- Antecedentes y justificación.
 - 1.2.- Promotor y encargo.
 - 1.3.- Proceso reparcelación.

- 2.- UNIDAD REPARCELABLE
 - 2.1.- Situación y delimitación.
 - 2.2.- Condiciones de Ordenación.
 - 2.2.1. Clasificación y calificación.
 - 2.2.2 Condiciones de edificación.
 - 2.3.- Aprovechamiento Urbanístico.
 - 2.4.- Usos, edificaciones e infraestructura existente.
 - 2.5.- Estructura de la propiedad.

- 3.- FINCAS INICIALES.
- 4.- FINCAS RESULTANTES.
- 5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS.
- 6.- ANEXO: NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DESCRIPTIVAS DE LAS FINCAS INICIALES

II.- PLANOS

PR-1.- SITUACIÓN Y PREVISIONES DEL P.G.M.O.....	1/2.000
PR-2.- PROPIEDADES CATASTRALES.....	1/500
PR-3.- PARCELARIO Y TOPOGRÁFICO. SITUACIÓN ACTUAL.....	1/200
PR-4.- ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS.....	1/500
PR-5.- PARCELAS RESULTANTES.....	1/500



I.- MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

1.1. Antecedentes y justificación.

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante define la Unidad de Actuación nº33 como ámbito de actuación integral clasificando su suelo como urbano y asignando inicialmente para su gestión y desarrollo el Sistema de Compensación.

Más adelante la entrada en vigor de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la actividad urbanística, (en adelante L.R.A.U.), desvirtúa la técnica de gestión prevista, estableciéndose como único procedimiento de gestión a aplicar para el desarrollo de este tipo de suelos la puesta en práctica de una Actuación Integrada, adecuadamente programada en tiempo e inversión. La justificación y legitimación del presente documento tiene su base, por lo tanto, en el cumplimiento estricto de las previsiones y normativa predeterminada por el Plan General.

Esta situación lleva a la mercantil OBRAMAR DEL MEDITERRÁNEO S.L. a elaborar la propuesta de programa de desarrollo correspondiente. Dentro de esta propuesta de Programa, y como documento adjunto se precisa la elaboración del correspondiente proyecto de reparcelación como requisito indispensable para optar a la Adjudicación Preferente cuyo régimen se describe en el artículo 50 de la vigente L.R.A.U.

Este Proyecto de Reparcelación es en este caso el instrumento que garantiza la liberación del suelo asignado a usos públicos por el Planeamiento General.

1.2. Promotor y encargo.

El presente Proyecto, parte integrada del Programa de Desarrollo de la Unidad, se promueve por iniciativa de OBRAMAR MEDITERRÁNEO S.L., entidad mercantil domiciliada en Alicante, Explanada de España, 2 - 1º izda., con C.I.F. B-53044656. El encargo profesional de su redacción se realiza a los Arquitectos D. J. Antonio Murcia Meseguer, colegiado nº 1.345, y D. J. Carlos Oliva Bielsa, colegiado nº 1.828, ambos del C.O.A.C.V.-Delegación de Alicante.

1.3. Proceso reparcelatorio.

En este caso, en realidad, el proceso reparcelatorio se limita a la mera descripción, de una parte, de las fincas edificables delimitadas por el planeamiento, y de otra a la definición de los espacios asignados al uso público: zona libre pública y viario, que pasarán a ser de propiedad pública, así como asignar cargas de urbanización a cada parcela edificable.

Ello, debido a que OBRAMAR DEL MEDITERRÁNEO S.L., promotora del Programa es la propietaria registral de la totalidad del terreno incluido en la Unidad.



2. UNIDAD REPARCELABLE

2.1. Situación y delimitación del ámbito de la unidad.

La Unidad de Ejecución comprende un terreno con superficie total horizontal de 3.355,09 m2. Se halla integrada por dos porciones de suelo, de superficie respectiva 1.046,12 m2. y 2.308,97 m2., configurando una unidad de actuación discontinua. Su perímetro es prácticamente coincidente con el de la Unidad de Actuación nº 33 delimitada en el Plan General, y se halla situada entre los siguientes linderos:

Manzana A:

- Norte: Pza. de América.
- Sur: Medianerías con los edificios nº 26, de la c/ Ingeniero Sanchís Pujalte y 15 de la c/ Javier Carratalá.
- Este: c/ Javier Carratalá.
- Oeste: c/ Ingeniero Sanchís Pujalte.

Manzana B:

- Norte: c/ Fco. Carratalá Cernuda.
- Sur: Testeros de las fincas 6, 8 10, 12 y 14 de la c/ Dámaso Abad.
- Este: c/ Javier Carratalá.
- Oeste: c/ Ingeniero Sanchís Pujalte.

La situación y delimitación de la Unidad en referencia al Plan General se grafía en los Planos PR-2 PR-3, y PR-4.

2.2. Condiciones de ordenación.

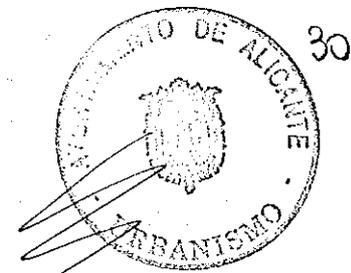
2.2.1.- Clasificación y calificación del terreno.

El terreno objeto del presente programa se halla clasificado como Suelo Urbano por el Plan General Municipal de Ordenación, con la calificación para el suelo edificable lucrativo de "Zona Ensanche, grado 2, nivel A. (ES 2a)

El resumen superficial de afecciones de suelo se resume en el cuadro que se inserta a continuación:

CUADRO I.- RESUMEN DE SUPERFICIES Y AFECCIONES DE SUELO DE LA ACTUACIÓN

SUPERFICIE EDIFICABLE:	
Manzana A 786,29 m2
Manzana B 833,86 m2
TOTAL EDIFICABLE 1.620,15 m2
ZONA LIBRE PUBLICA:	
Zona LV 857,53 m2
TOTAL ZONA LIBRE PUBLICA 857,53 m2
VIARIO 877,41 m2
TOTAL SUPERFICIE BRUTA 3.355,09 m2



2.2.2.- Condiciones de edificación.

Además de la Normativa General prevista en el Plan General, la Normativa Particular para esta Zona es la siguiente.

Art. 122. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 6'00 m.
2. 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 achafanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 60° sexagesimales.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 123 Condiciones de volumen.

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

Como excepción a esta regla, en Grado 2 se admiten patios abiertos en fachada, según la definición de los mismos contenida en el artículo 70.8 de estas Normas Urbanísticas.

2. La edificación 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, resultarán 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.

5. Podrán sobresalir de la alineación interior:

a) Las construcciones subterráneas.

b) Los espacios libres de parcela no edificables en plantas de pisos por tratarse de patio de manzana, sólo podrán construirse en planta baja si la superficie de dichos espacios libres no alcanza los 200 m².

c) Los elementos salientes, según la regulación que de los mismos se contienen en el artículo 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 tercero de la altura del elemento en cuestión.

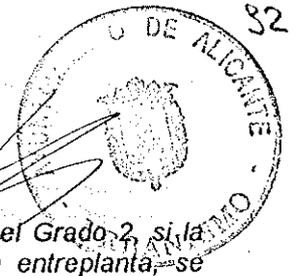
d) Cuando la parcela esté en todas sus medianerías laterales y testero rodeada de edificaciones que no hubiesen previsto el patio de manzana, y la alineación interior, fijada por el fondo máxima edificable, no permitiese que las dimensiones del patio de manzana que le correspondiera fuese iguales o superiores a las dimensiones mínimas exigidas a los patios de parcela, la edificación podrá alcanzar el testero de la parcela.

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

Ancho de calle (m)	GRADO 1		GRADO 2	
	nº plantas	H (m)	nº plantas	H (m)
menor de 9 m.	3	10'10	2	7,50
9 m. a menos de 12 m.	3	10,10	3	9'85
12m. a menos de 16 m.	4	12'90	4	12'65
16 m. a menos de 19 m.	6	18'50	5	15'45
19 m. a menos de 23 m.	7	21'30	6	18'25
23 m. y superiores	7	21'30	7	21'05

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 la 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 de 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 o en edificaciones en esquina que por recaer a calles de distintos anchos tuvieran diferentes alturas máximas, - la de mayor altura se considerará como un lindero con las circunstancias antes establecidas- el ático podrá entonces avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratara de una planta de piso.



b) En calles con ancho inferior a 16 m. en el Grado 1 y a 12 m. en el Grado 2, si la planta baja tuviera 4'50 m. la altura 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 la establecida 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 artículo 55.2.d) 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 lindero frontal o fachada independiente de la parcela. Si 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 en Grado 1 de 4'50m. en calles de ancho inferior a 16m. y de 6'00m. en el resto y en Grado 2 de 5'75m., excepto cuando se aplique lo establecido en el apartado b) anterior que podrá ser de 4'50m. La altura mínima de las plantas de pisos será de 2'70m. en ambos grados.

Quando la planta baja ocupe el patio de manzana, en las condiciones determinadas en el art. 123.5.b), su altura máxima será igual a la mínima establecida para ella en los diferentes grados.

Quando se trate de edificios de uso exclusivo terciario, en cualquiera de sus modalidades, se permitirá que la altura mínima de la planta baja sea de 4'50m., siempre que se mantenga a lo largo de al menos todo un lado de la manzana y se realice una transición armónica en los lados adyacentes.

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 3'00m. 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.

Art. 124 Condiciones estéticas

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

2. A fin de armonizar las alturas de las plantas bajas, en calles de ancho inferior a 16m. en Grado 1 la altura de la planta baja se dispondrá en función de las colindantes, pudiendo llegar a 6'00m. (+ - 0'50m.) de altura si ambas colindantes ya la tuvieran.

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

Art. 125 Condiciones higiénico-sanitarias

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.



Art. 126 Usos

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

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en Niveles "a" y "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo; en el Nivel "c", además, en plantas de pisos.

b) Terciario-comercial: en Nivel "a" en planta baja y primera piso; en Niveles "b" y "c" en planta baja. Se prohíben los grandes establecimientos comerciales, según la definición que de los mismos se contiene en el artículo 95.2.c) de estas Normas Urbanísticas. Se permiten salas de reunión en Nivel "a" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "c" en planta baja, primer piso, plantas de piso y edificio exclusivo.

c) Terciario-oficinas: en niveles "a" y "b" en planta baja y plantas de pisos; en Nivel "c" en planta baja y plantas de pisos, excepto en los locales en planta baja con fachada a la Avda. de Ramón y Cajal, en los que en esta planta y en un fondo de 10m. solamente se permiten elementos de circulación de acceso al primer piso.

d) Industrial (sólo se admiten almacenes, talleres de reparación y talleres artesanales): en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja.

e) Dotacional e infraestructuras: en Niveles "a" y "b" 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; en Nivel "c" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

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 artículo 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 realizarán en el futuro, obras por las que se uniese a la planta baja formando un solo local, tendrá la consideración de planta baja, a los referidos efectos de compatibilidad de usos.

2. 3.- Aprovechamiento Urbanístico.

Conforme a las condiciones de edificación reseñadas, aplicadas sobre cada una de las manzanas edificables de la Unidad de Ejecución, puede obtenerse el aprovechamiento total de la misma. Este aprovechamiento se refleja en el siguiente Cuadro:

CUADRO II.- RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS POR EL PLAN

MANZANA		pl.baja	e/pta.	pl.1ª	pl.2ª	pl.3ª	pl.4ª	Ático	TOTALES
MA	sup. edificable	650,96	260,38	650,96	650,96	650,96	650,96	431,65	3.946,83
MB	sup. edificable	682,23	272,89	682,23	682,23	682,23	682,23	444,51	4.128,55
TOTAL S. EDIFICABLE		1.333,19	533,27	1.333,19	1.333,19	1.333,19	1.333,19	876,16	8.075,38



2.4.- Usos, edificaciones e infraestructura existente.

La Unidad se halla parcialmente urbanizada, existiendo obras de urbanización antiguas correspondientes a las redes de agua potable, saneamiento, distribución de energía eléctrica y alumbrado, excepto en la fachada de la Manzana A recayente a la Pza. de América y a los tramos iniciales de acera de las calles Javier Carratalá e Ingeniero Sanchis Pujalte. Existe una red de telefonía que cruza transversalmente dicha Manzana A. La acera en la fachada de ambas manzanas a la calle Ingeniero Sanchis Pujalte es inexistente.

La Manzana A en su totalidad es terreno baldío y desocupado. En la Manzana B se halla un antiguo edificio que presenta tres plantas de altura en la primera crujía a la calle Fco. Carratalá Cernuda, dos plantas de altura al restante tramo de la calle Javier Carratalá y una planta de altura a la parte final de la calle Ingeniero Sanchis Pujalte. Se trata de una antigua nave de almacenamiento, manipulación y exportación de almendras, hoy abandonada y fuera de uso, que deberá ser demolida por estar afectada por el viario previsto.

2.5. Estructura de la propiedad.

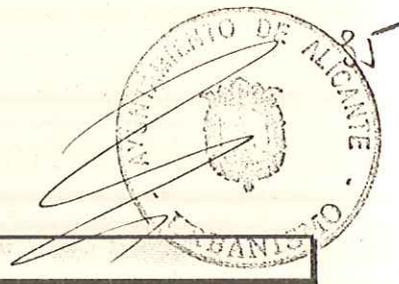
A través de consultas al Registro de la Propiedad se han detectado tres unidades registrales diferentes:

- Finca registral 68.281, inscrita al tomo, libro 706, folio 92, con superficie registral de 1.881,37 m2.
- Finca registral 94.048, inscrita al tomo 2.786, libro 1.858, folio 52, con superficie registral de 1.040,89 m2.
- Finca registral 12.217, inscrita al tomo 1.055, libro 200, folio 109, con superficie registral de 509 m2.

Todas ellas son propiedad de OBRAMAR DEL MEDITERRÁNEO, S.L., promotora del presente PROGRAMA.

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de
30 MAR 1999.

EL SECRETARIO GENERAL,



3. FINCAS INICIALES.

Las fincas que integran la Unidad de Ejecución son las siguientes; todas ellas propiedad de OBRAMAR DEL MEDITERRANEO, S.L.:

FINCA Nº 1.

Coincidente con la catastral 97.875/01

Descripción:

Edificio destinado a almacén de manipulación y exportación de almendras, sito en la partida de los Ángeles, calle Javier Carratalá, en la que figura con el número uno, término de Alicante, que comprende una superficie de MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN METROS Y TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS, en el cual existen dos cobertizos, un patio descubierto para la carga y descarga, con puertas para la salida y entrada de carruajes, un gran almacén compuesto de sótano y dos plantas, con su correspondiente escalera para el acceso a oficinas, Todo forma una sola finca que linda: por el frente, Avenida de su situación; derecha entrando, calle de Francisco Carratalá Cernuda, izquierda Sur, casas de Cosme Sirvent, Francisco Jordá y José Miguel, José Alarcón y Enrique Martínez; y espaldas, calle de Ingeniero Sanchis.

Título de Adquisición:

Compra a la Mercantil "ALMENDRAS DE ALICANTE, S.L." mediante escritura de 19 de Febrero de 1.998 ante Notario D. Antonio Ripoll Jaén.

Cargas y gravámenes:

Libre.

Inscripción:

Finca 68.281, del libro 706/General, folio 92, inscripción 9ª del Registro de la Propiedad nº1 de Alicante.

FINCA Nº 2.

Coincidente en parte con la catastral 98.871/01.

Descripción:

Solar de forma muy irregular, en la partida de Los Ángeles, término de Alicante, que mide MIL CUARENTA METROS Y OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, (de los que más de la mitad corresponden a viarios, encontrándose la parte restante a la Unidad de Actuación nº 33 del P.G.O.U.). Linda todo ello: Frente, prolongación de la calle Jaime Segarra (Norte); Derecha, Calle Ingeniero Sanchis Pujalte (Sur); Izquierda, prolongación de calle Javier Carratalá (Este), y Fondo, calle Ingeniero Sanchis Pujalte (Oeste).



No obstante, tras ocuparse con obras de Urbanización actualmente existentes gran parte de la superficie que, según se cita, corresponde a viales, la descripción actual de la parte de finca incluida en la Unidad, es:

Solar de forma poligonal irregular, con superficie de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS Y VEINTISIETE DECÍMETROS CUADRADOS m². Linda: al Norte, con la actual Plaza de América; Sur, con edificio nº 26 de la C/ Ingeniero Sanchis Pujalte; Este, con finca propiedad de Obramar del Mediterráneo; y Oeste, con C/ Ingeniero Sanchis Pujalte.

Título de adquisición:

Compra a D. Bienvenido, D^a. Carmen, D. Eduardo y D^a. Adelina Ripoll Puchades, D^a. Vicenta Linares Ripoll, D^a. María Dolores, D^a. Adelina y D^a. Rita Ripoll Poveda, D^a. Remedios Borja Martínez, D^a. Remedios, D. Rafael y D. José Ángel Ripoll Borja, en escritura de 12 de Enero de 1.998 ante Notario D. Javier Teijeiro Vidal.

Cargas:

Afecta a lo descrito en Nota al Margen de la inscripción 8^a.

Inscripción:

Finca 94048, inscrita al tomo 2.786, libro 1.858, folio 52, del Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante.

FINCA Nº 3:

Coincidente en parte con la catastral 98.871/01.

Descripción:

Parcela de terreno solar, en término Municipal de Alicante, partida de los Ángeles. Ocupa una superficie de QUINIENTOS METROS CUADRADOS, determinada por las siguientes fincas y linderos: Este, que se toma como frente, en línea de veintiocho metros y treinta y cinco centímetros, con calle de Javier Carratalá; derecha, entrada, Norte, en línea de dieciocho metros, con la calle de Rafael Asín; izquierda, Sur en línea de dieciocho metros y quince centímetros, con casa de la calle de Javier Carratalá, de diversos propietarios; fondo, Oeste, en línea de veintiocho metros y treinta y cinco centímetros, con resto de la finca donde se segrega. En la intersección de los linderos Este y Norte, hay un chaflán de cinco metros.

Título de Adquisición:

Compra a D^a. Prudencia Lillo Aliaga, en escritura de 5 de Noviembre de 1.997 ante Notario D. Salvador Perezperez Solís.

Cargas:

Afecta a lo descrito en las Notas Marginales de las inscripciones 2^a y 3^a.

Inscripción:

Finca 12.217, inscrita al tomo 1.055, libro 200, folio 109 del Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante.



4. FINCAS RESULTANTES.

4.1. FINCAS DE PROPIEDAD PRIVADA.

PARCELA A:

Descripción:

Terreno situado en Alicante, partida de lo Ángeles, de forma poligonal sensiblemente rectangular, con superficie de 786,29 m². Limita: al Norte, con Plaza de América en una longitud de 19.80 m. y chaflán a ambos lados de 5 m.; al Sur, con edificio nº 15 de la calle Javier Carratalá y edificio nº 26 de la calle Ingeniero Sanchis Pujalte; al Este, con la calle Javier Carratalá en una longitud de 25.90 m.; al Oeste, con la calle Ingeniero Sanchis Pujalte en una longitud de 21.91 m.

Propietario:

OBRAMAR DEL MEDITERRÁNEO, S.L.

Título de adquisición:

En virtud de Expediente de Reparcelación voluntaria, de la Unidad de Ejecución nº 33 del Plan General de Ordenación de Alicante, como titular de las fincas iniciales registrales nº 12.217, 94.048 y 68.281.

Cargas:

En virtud del expediente de Reparcelación, la parcela queda afectada al pago de 20.141.182 ptas. (6.427.051 ptas. como urbanizador y 13.714.131 ptas. como propietario del suelo) como CUOTA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN, sin perjuicio del Establecimiento definitivo de ésta última a partir del Proyecto de Urbanización y/o de la Liquidación definitiva de las obras

PARCELA B:

Descripción:

Terreno situado en Alicante, partida de lo Ángeles, de forma poligonal, sensiblemente rectangular, con superficie de 833,86 m². Limita: al Norte, con zona libre pública en una longitud de 28.91 m.; al Sur, con Testeros de las fincas 6, 8, 10, 12 y 14 de la calle Dámaso Abad; al Este, con calle Javier Carratalá en una longitud de 29.77 m.; y al Oeste, con calle Ingeniero Sanchis Pujalte en una longitud de 26.58 m.

Propietario:

OBRAMAR DEL MEDITERRÁNEO, S.L.

Título de Adquisición:

En virtud de Expediente de Reparcelación voluntaria de la Unidad de Ejecución nº 33 del Plan General de Ordenación de Alicante, como titular de las fincas iniciales registrales nº 12.217, 94.048 y 68.281.



Cargas:

En virtud del expediente de Reparcelación, la parcela queda afectada al pago de 20.863.930 ptas. (6.657.680 ptas. como Urbanizador y 14.206.250 ptas. como propietario del suelo) como CUOTA PROVISIONAL DE URBANIZACIÓN, sin perjuicio del establecimiento definitivo de ésta última a partir del Proyecto de Urbanización y/o de la Liquidación definitiva de las obras

4.2. FINCAS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.

PARCELA DE ZONA LIBRE PÚBLICA.

Descripción:

Terreno situado en Alicante, partida de los Ángeles, de forma sensiblemente rectangular, con superficie total horizontal de 857,83 m². Linda: al Norte, con calle Francisco Carratalá Cernuda en una longitud de 22.84 m. y chaflán a ambos lados de 5 m.; al Sur, con finca propiedad de Obramar del Mediterráneo; al Este con calle Javier Carratalá en una longitud de 26.21 m.; y al Oeste, con calle Ingeniero Sanchis Pujalte en una longitud de 25.82 m..

Propietario:

Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Título de Adquisición:

En virtud de expediente de Reparcelación voluntaria de la Unidad de Ejecución nº 33 del Plan General Municipal de Ordenación, mediante cesión obligatoria de los terrenos asignados por el planeamiento a espacios de uso y dominio público.

Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

SUELO DESTINADO A VIARIO PÚBLICO.

Descripción:

Terreno situado en Alicante, partida de los Ángeles, formada por varias porciones de terreno, de 144,01 m², 159,84 m², y 573,56 m², que, conjuntamente con el terreno ya de propiedad pública, configura la sección total y tramado definitivo de las calles Javier Carratalá e Ingeniero Sanchis Pujalte, en las zonas colindantes a la Unidad de Ejecución.

Su superficie total es 877,41 m²., y su delimitación figura el plano PR. 5 del Proyecto.

Propietario:

Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Título de Adquisición.

En virtud de expediente de Reparcelación voluntaria de la Unidad de Ejecución nº 33 del Plan General Municipal de Ordenación, mediante cesión obligatoria de los terrenos asignados por el planeamiento a espacios de uso y dominio público.

Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.



5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS.

Al ser OBRAMAR DEL MEDITERRANEO S.L. propietaria de todas las fincas resultantes, se contabiliza como Costes de Urbanización tan sólo el concepto correspondiente a la ejecución material prevista para las obras de urbanización, que se distribuye entre los solares edificables proporcionalmente al aprovechamiento urbanístico teórico de cada uno de ellos.

Esta carga urbanística podrá ser actualizada y redistribuida con el establecimiento definitivo de los Costes de Urbanización, bien a través del Proyecto, bien a través del presupuesto real de Adjudicación de las obras.

En cualquier caso, esta carga urbanística deberá ser cancelada con la recepción por el Ayuntamiento de las obras ejecutadas.

Alicante, Julio de 1998.

Por el Equipo Técnico:

fdo.: J. Carlos Oliva Bielsa.

fdo.: J. Antonio Murcia Meseguer.



Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de _____

EL SECRETARIO GENERAL,