

MEMORIAI INTRODUCCION.-

1) El presente Proyecto de Reparcelación comprende la Unidad de Actuación "E"; del Plan Parcial del Polígono 3-2 de la Playa de San Juan.

Los propietarios que presentan este Proyecto constituyen el 100 por 100 de la Unidad, lo que unido a las circunstancias que concurren en la misma y muy especialmente a la ausencia de edificaciones, dan por resultado una reparcelación simple y perfectamente equilibrada de los derechos de cada titular.

2) Las características físicas de la Unidad podemos resumirlas de la siguiente forma:

1º Superficie total: 43.840 M2.

2º Volumen total : 58.746 M3, a razón de 1'34 M3/M2

3º Superficie de cesión: 14.467 M2; que se desglosan en:

- Zona deportiva: 7.747 M2

- Viales : 6.720 M2

4º Superficie neta resultante: 29.373 M2.

5º 10 por 100 de aprovechamiento medio:

-Superficie: 2.937 M2

-Volumen: 5.874 M3

3) Determinados así las magnitudes básicas de la Unidad, trazaremos seguidamente el esquema de la Memoria que comprende:

a) Relación de propietarios.

b) Descripción de las fincas iniciales.

c) Bases de Actuación.

d) Derechos de los propietarios en la reparcelación.

e) Adjudicaciones.

f) Descripción de las parcelas resultantes

g) Cesiones al Ayuntamiento.

h) Cuenta de liquidación provisional

- 4) Un último extremo debe citarse en esta introducción. De conformidad a lo establecido en el Art. 115 del Reglamento de Gestión Urbanística; los propietarios podían acudir al procedimiento autorizado en el mismo, en cuanto proscribire que: 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.

Quando recaiga 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".- Este precepto se relaciona en algún modo, con el Art. 73 e) - del mismo Reglamento de Gestión que permite la renuncia a la reparcelación cuando todos los propietarios afectados estén conformes en ello y la Administración actuante acepte la localización del aprovechamiento que le corresponda. En definitiva, se trata de un acuerdo entre los propietarios, elevado a escritura pública y comprensivo de las operaciones reparcelatorias de distribución de beneficios y cargas, con asignación al Ayuntamiento de los terrenos de cesión -incluido el 10 por 100 de aprovechamiento medio-

Este procedimiento simplificado es, desde luego, voluntario y ofrece el inconveniente de que las posibles rectificaciones que el Ayuntamiento pueda introducir -por ejemplos en materia de alineaciones o similares con posibles variaciones de las magnitudes- obligan a las consiguientes modificaciones en nueva escritura.

Por ello, parece preferible utilizar el procedimiento normal en que la escritura tiene lugar a "posteriori" de la aprobación definitiva en escritura o documento administrativo, - conforme determina el Art. del Reglamento, de Gestión. Este procedimiento es, pues, el llevado a cabo a través del presente Proyecto de Reparcelación.

## II RELACION DE PROPIETARIOS.-

Los propietarios que componen la totalidad de la Unidad de Actuación "E", con sus respectivas parcelas del Plano de Información de propiedades, son los siguientes:

- 1)- D.Ramon Sala Llopis                      Domicilio:c/Poeta Vila Blanco 8  
Parcela: 2
- 2)- D.Juan Sempere Sevilla                  Domicilio:c/Bailen 29  
Parcela: 4
- 3)- D.Antonio Coloma Company              Domicilio:c/Benito Perez Galdos 28  
Parcela: 3
- 4)- D.Antonio Barbero Carnicero            Domicilio:Plz.Calvo Sotelo 14  
Parcela: 1 y 5

Los títulos de propiedad que se acompañan al presente Proyecto son respectivamente:

### 1)- D.Ramon Sala Llopis:

**Título:** Escritura de compraventa otorgada ante Notario de Alicante  
Finca nº 2 D.Lamberto Garcia Atanca de 26 de Septiembre de 1.955, nº -  
de protocolo 2055.

Este título se complementa con el auto del Juzgado de 1ª Instancia nº1 de Alicante de 11-Febrero-1.963 por el que se aprobó el expediente instado por D.Ramon Sala Llopis - para acreditar la mayor cabida de la finca de su propiedad.

Datos registrales: Finca nº 341, del tomo 1254, libro 6, sección 1ª de Alicante, folio 91.

### 2)- D.Juan Sempere Sevilla:

**Título:** Escritura de compraventa y agrupación otorgada ante Notario

Finca nº 4

de Alicante D. Lamberto Garcia Atance, nº de protocolo 349, de fecha 22 febrero 1.957

Datos registrales: Finca 2883 del tomo 675, libro 428, sección 1ª Alicante, folio 218.

3)-D. Antonio Coloma Company:

Titulo: Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Alicante  
Finca nº 3 D. Tomas Dacal Hernández, de fecha 6-Noviembre-1.956, nº de protocolo 770.

Datos registrales: Finca nº 9950, del tomo 243, libro 151, sección 1ª Alicante, folio 233

4)-D. Antonio Barbero Carnicero:

Titulo: Escritura de agrupación de fincas otorgada ante Notario de  
Finca nº I Alicante D. Gabriel Molina y Ravello, de fecha 15 de Febrero 1.962 nº de protocolo 649.

Datos registrales: Finca nº 447, del tomo 1258, libro 8, sección 1ª de Alicante, folio 201.

5)-D. Antonio Barbero Carnicero:

Titulo: Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Alicante  
Finca nº 5 D. Lamberto Garcia Atance, de fecha 10 nOviembre de 1.955.

Datos registrales: Finca nº 12.089, inscripción 5ª, al folio 60, del tomo 327, libro 206 de Alicante.

### III DESCRIPCION DE LAS FINCAS INICIALES.-

#### 1ª-FINCA Nº 1: Propiedad de D. Antonio Barbero Carnicero

##### Descripción:

Parcela de terreno, situada en término de Alicante Partida del Cabo de la Huerta, con una superficie de dos hectáreas, cuarenta y cuatro áreas y treinta centiáreas, ó veinti-cuatro mil cuatrocientos treinta metros cuadrados. Linda al N. con Jose Lamaignere; al S. con Rampa Sala Llopis; al E., Antonio Coloma Company; y al O., Nuevo Alicante S.A.

Inscrita: Al tomo 1256, libro 8, de la sección 1ª de Alicante. folio 201, finca nº 447.

#### 2ª-FINCA Nº 2: Propiedad de D. Ramon Sala Llopis.

##### Descripción:

Parcela de terreno situada en término de Alicante; partida del Cabo de las Huertas, superficie de cuarenta y un mil novecientos veintiocho centiáreas. Linda al N. con Antonio Barbero Carnicero; al S. con Juan Sempere Sevilla y Antonio Barbero Carnicero; Al E. camino; y al O. Alejandro Veramendi Bueno

Inscrita: Al tomo 1254, libro 6 sección 1ª del Ayuntamiento de Alicante, folio 91, finca nº 341,

#### 3ª-FINCA Nº 3: Propiedad de D. Antonio Coloma Company

##### Descripción:

Parcela de terreno sita en término de Alicante, partida del Cabo de las Huertas, superficie de una hectárea y dos áreas quince centiáreas, osea diez mil doscientos quince metros cuadrados. Linda al Norte con Sirvent y Antonio Arroyo al Sur con D. Ramon Sala Llopis y Antonio Barbero Carnicero; al Este con camino de la Hoya Honda; al Sur y Oeste con tierras de Ramon Sala Llopis y al Norte con Antonio Sirvent Arroyo y antonio Barbero Carnicero.

Inscrita: Al tomo 243, libro 151, 1ª de Alicante, folio 233, finca nº 9950.



4º-FINCA Nº 4: Propiedad de D. Juan Sempere Sevilla.

Descripción:

Parcela de terreno situada en término de Alicante Partida del Cabo de las Huertas, de superficie de una hectárea treinta y tres áreas, setenta centiáreas. Linda al Norte con 13.370 M2. (Trece mil trescientos setenta metros cuadrados) - Ramon Sala Llopis; al sur con futuro vial del Plan Parcial del Polígono 3/2 de la Playa de San Juan que separa las Unidades de Actuación E y F; al Este con Antonio Coloma Company; y al Oeste con Alejandro Veramendi Bueno.

Inscrita: Al tomo 675, libro 428, folio 218 finca nº 2883.

5º-FINCA Nº 5: Propiedad de D. Antonio Barbero Carnicero

Descripción:

Parcela de terreno, situada en el término de Alicante partida del Cabo de la Huerta, con una superficie de una hectárea 58 áreas o sea quince mil ochocientas metros cuadrados. Linda al Norte con Herederos de Bautista Climent Baeza; Sur con Eustasio Moreno, Antonio Marco; Agustín García Díe; Francisco Gozalbes y Herederos de Roberto Vaño; al Este, con camino de la Hoya Honda; y por el Oeste con Agustín García Díe, hoy Ramon Sala Llopis, Herederos de Vaño y Herederos de Antonio Ripoll.

Inscrita: Al folio 60, del tomo 327, libro 206 de Alicante, finca nº 12089 inscripción 58

#### IV BASES DE ACTUACION.

La presente reparcelación no plantea dificultad alguna, por cuanto que, al estar conformes todos los propietarios y no existir problemas de edificaciones, regularización de linderos o diferencias adjudicatorias, se trata simplemente de calcular los derechos de cada titular y hacer las adjudicaciones correspondientes.

Por lo demás, las operaciones reparcelatorias se simplifican hasta el extremo ya que los propietarios están de acuerdo en que se les adjudiquen sus derechos en una misma parcela proindiviso, lo que es perfectamente lícito.

Según lo expuesto, para practicar la reparcelación se partirá de los derechos iniciales, en superficies brutas y netas, descontando, por tanto, las cesiones, y una vez deducido el 10 por 100 del aprovechamiento, los terrenos resultantes se adjudicarán en la forma siguiente:

- Al Ayuntamiento de Alicante una parcela comprensiva de , su 10 por 100 de aprovechamiento medio, tal y como establece el Art.72-1-d) del Reglamento de Gestión Urbanística.
- A los propietarios, una parcela proindivisa, resto de la superficie inicial, descontadas las cesiones al ayuntamiento señalándose las correspondientes cuotas en proporción a sus derechos.



## V DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN LA REPARCELACION

A) Teniendo en cuenta las magnitudes básicas de la Unidad, ya conocidas, vamos a establecer los derechos de los propietarios en la reparcelación:

Ramon Sala Llopis: SB = 22.265,45 M2.

SN = 14.917,96 M2

10% AM = 1.491,80 M2

SR = 13.426,16 M2

V = 26.852,32 M3

Juan Sempere Sevilla:

SB = 10.813,15 M2

SN = 7.244,85 M2

10% AM = 724,48 M2

SR = 6.520,37 M2

V = 13.040,74 M3

Antonio Coloma Company:

SB = 5.583,90 M2

SN = 3.741,24 M2

10% AM = 374,12 M2

SR = 3.367,12 M2

V = 6.734,24 M3

Antonio Barbero Carniceros:

SB = 5.177,50 M2

SN = 3.468,95 M2

10% AM = 346,90 M2

SR = 3.122,05 M2

V = 6.244,10 M3

DEFINICIONES:

- SB = Superficie bruta  
SN = Superficie neta=superficie bruta menos cesiones  
AM = Aprovechamiento medio  
SR = Superficie resultante, expresiva del derecho  
en la reparcelación  
V = Volumen adjudicado.

B) Expresando ahora los derechos en la reparcelación mediante tan-  
-tos por ciento, los porcentajes son como siguen:

Ramon Sala Llopis: 50.788% /  
Juan Sempere Sevilla: 24.665% /  
Antonio Coloma Company: 12.737% /  
Antonio Barbero Carnicero 11.810%

Al estar así definidos sus porcentajes y conviniéndoles a los  
propietarios, la adjudicación de sus derechos en la parcela -  
resultante "A del Plano de adjudicación"; el proindiviso arro-  
-jará en definitiva, las cuotas que acaban de indicarse.

## VI ADJUDICACIONES

De conformidad con la solución reparcelatoria propuesta, se han trazado dos parcelas a efectos adjudicatorios, que son la A y la B (Plano nº 5 ).-

Parcela A: Superficie: 26.435,70 M2

Volumen : 52.871,40 M3

Parcela B: Superficie: 2.937,30 M2

Volumen : 5.874,60 M3

La Parcela A; se adjudica a los Srezs: Sala Llopis, Sempere Sevilla, Coloma Company y Barbero Carnicero - proindiviso, correspondiendoles las cuotas antes señaladas.

La Parcela B; se adjudica al Ayuntamiento.

VII DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

FINCA NºA.-

Descripción: Parcela de terreno, sita en Alicante, partida del Cabo de la Huerta, con superficie de 26.436 M2. Es de forma irregular. Linda al Norte con viario; al Sur con fincas B y C de esta unidad propiedad del Ayuntamiento de Alicante; al Este con Viario del Plan Parcial.

Tiene un volumen asignado de 52.871,40 M3.

Titular: Proindiviso de los siguientes señores:

D. Ramon Sala Llopis	50.788%
D. Juan Sempere Sevilla	24.665%
D. Antonio Coloma Company	12.737%
D. Antonio Barbero Carnicero	11.810%

FINCA NºB.-

Descripción: Parcela de terreno, sita en Alicante, partida del Cabo de la Huerta, con superficie de <sup>5.874</sup>~~5.874~~ M2. Forma rectangular. Linda al Norte y al Este con la finca nºA de la Unidad, propiedad de D. (Antonio) Ramon Sala Llopis y otros; al Sur y Oeste con la finca C de la misma Unidad.

Tiene un volumen asignado de 5.874,60 M3.

Titular: Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

FINCA Nº C.-

Descripción: Parcela de terreno, sita en Alicante, partida del Cabo de la Huerta, superficie de 7.747 M2 forma rectangular y con una franja estrecha al lado Este de forma rectangular. Linda al Norte con la Finca A de la Unidad de Actuación propiedad de los señores: Sala Llopis y otros; al Sur con viario del Plan Parcial y al Este con finca A de esta Unidad de Actuación "E" y al Oeste con viario del Plan Parcial Esta destinada en el Plan a zona Deportiva.

Titular: Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

VIARIO:

Descripción: Con una superficie de 6.720 M2. conforma el perímetro de la Unidad de Actuación y está delimitado por la futura Via Parque al Norte y por el Viario de las Unidades de Actuación "D"; "F" e "I" al Este Sur y Oeste respectivamente;

Titular: Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

VIII.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

a) De conformidad a la Ley del Suelo, respecto de la cesión obligatoria de los terrenos que reuna esta condición de acuerdo con el Plan Parcial, se hacen las cesiones siguientes:

1) Una parcela -C- de 7.747 M2  
correspondientes a zona deportiva.

2) Una parcela -D- de 6.720 M2  
correspondientes a viales.

b) Así mismo se cede al Ayuntamiento la parcela -B- descrita en el apartado anterior, en concepto de la cesión del 10 por 100 de aprovechamiento medio.

IX.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

Para calcular las cuotas de urbanización que provisionalmente se asignase a los propietarios, se toma como punto de partida la cifra asignada en el Plan Parcial para gastos de urbanización y que ha sido utilizada en la reparcelación de la Unidad de Actuación -N- hecha por iniciativa Municipal, actualizada en fecha reciente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Esta cifra es de 425.000.050 pesetas. De donde se sigue que si a 996.740 M2, que son el total de M2 del Plan Parcial del Polígono 3/2 corresponden 425.000.000, a los 43.840 M2 de la Unidad de Actuación corresponderán:

$$\begin{array}{r} 996.740 \quad \underline{\hspace{2cm}} \quad 100 \\ 43.840 \quad \underline{\hspace{2cm}} \quad X \end{array}$$

$$X = 4,3983$$

$$4,3983\% \text{ de } 425.000.050 = 18.692.939 \text{ Ptas}$$

Ascienden, pues los gastos previos de urbanización a:

18.692.939 Ptas.

Esta cantida repertida entre los propietarios, según sus cuotas respectivas arroja la siguiente distribución:

- D,Ramon Sala Llopis:	8.544.393 Ptas.
- D.Juan Sempere Sevilla:	4.149.552 "
- D.Antonio Coloma Company:	2.142.828 "
-D .Antonio Barbero Carnicero:	1.986.872 "
- Excmo. Ayuntamiento Alicante:	1.869.294 "

TOTAL..... 18.692.939 Ptas.



A esta cifra han de añadirse los gastos de levantamiento topográfico de las Parcelas y viario resultantes que en su día habrá de proceder el Ayuntamiento a realizar.

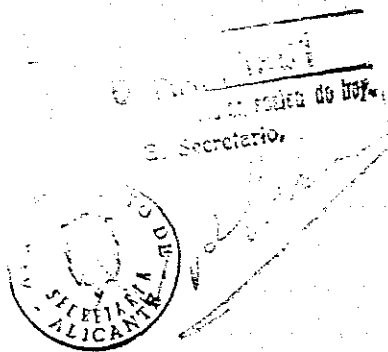
Esta cifra se puede calcular en 250.000 pesetas. por lo que corresponderá a los propietarios en la siguiente forma:

D. Ramón Sala Llopis:	114.273 Ptas.
D. Juan Sempere Sevilla:	55.496 "
D. Antonio Coloma Company:	28.658 "
D. Antonio Barbero Carnicero:	26.573 "
Excmo. Ayuntamiento Alicante:	25.000 "

Febrero de 1.981

El Arquitecto

*Juan Sempere*



Excmo. Ayuntamiento Pleno

- 5 FEB. 1981

Aprueba... en sesión de hoy,  
El Secretario

