

ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD "LL"

MEMORIA

M E M O R I A

1.- Objeto del trabajo.

El objeto del presente trabajo consiste en reajustar la ordenación de volúmenes, asignados en el correspondiente proyecto de reparcelación a las distintas parcelas que configuran la manzana XIX de la unidad de actuación referenciada en el encabezamiento, de acuerdo con lo preceptuado en el Art 14 de la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias que lo desarrollan.

2.- Justificación de la propuesta.

La justificación de la propuesta se apoya, básicamente, en el trasvase de volúmenes de la parcela 6 a la 3 fundamentada en la conveniencia del mantenimiento de la estación de servicio adquirida por Campsa S.A..

Al mantener la estación de servicio en la parcela 6, para la que basta reservar un volumen de 300 m<sup>3</sup> equivalente a 100 m<sup>2</sup> de construcción, nos aparece un volumen sobrante de 2.223 m<sup>3</sup> que es el que se pretende reordenar acumulándolo a

mente al presente Estudio de Detalle, se tramita una reparce

Asimismo debemos dejar constancia de que, simultanea

integradas en dicho P.P. I/5.

cierto es que el lnde en cuestión corresponde a propiedades

en el antiguo Plan Parcial 3/2 este lnde era una calle, lo

mite B. con el sector P.P. I/5 del P.G.O.M. ya que, si bien

Al hablar de colindantes nos estamos refiriendo al l

ción del soleamiento la orientación y las vistas.

puesto los interiores de la manzana según conveniencia en fun

Los referentes a calles y terceros (Colindantes) habiendo dis

Respecto a los retranqueos (Alineaciones) se respetan

tamiento.

lumen residencial de la parcela 7, propiedad del Exmo. Ayun-

idoneo para no interferir ni vistas ni soleamiento con el vo

te, previo estudio de soleamiento que se acompaña, el lugar

centra en la esquina N.O. de la parcela 3 por considerar es-

En cuanto al volumen para usos residenciales se con-

posibilidad de asignarle más volumen para este uso.

buye a lo largo de las fachadas a calle de dicha parcela sin

cial asimilado a edificación de una sola planta y se distri-

se mantiene en su integridad en la parcela 3 como uso comer-

mos en una zona que el P.G.O.U. califica de Ejes Comerciales,

la parcela 3. Este volumen, teniendo en cuenta que nos halla

-lación voluntaria entre las parcelas 3 y 6 así como una nor-  
malización de linderos entre la 3 y 7 que complementan dicho  
Estudio de Detalle tal y como en el plano de ordenación del  
mismo puede apreciarse.

En cualquier caso, aprobado el Estudio de Detalle,  
deberá quedar condicionado a la inscripción en el Registro  
de la Propiedad de las nuevos volúmenes asignados a cada  
parcela así como la reparcelación voluntaria entre las par-

celas 3 y 6 y la normalización entre las 3 y 7.

3.- Relación de propietarios afectados.-

Los propietarios afectados son los mismos que promue-  
ven el presente Estudio de Detalle con excepción del Exmo. A  
yuntamiento, que es quien debe tramitarlo y aprobarlo en su  
caso, por lo que se considera innecesaria la comunicación in-  
dividualizada del presente Estudio de Detalle.

PARCELA 6

Propietario: Campsa S.A.

PARCELA 3

Propietario: E.S. La Albufera S.A.

PARCELA 7

Propietario: Exmo. Ayuntamiento de Alicante.

4.- Situación jurídica.

Los terrenos que nos ocupan si bien han sido referenciados como pertenecientes al ámbito del Plan Parcial 3/2 de la Playa de San Juan lo cierto es que dicho Plan Parcial ha perdido su vigencia con la aprobación del nuevo P.G.M.O. y por ello en el momento actual su condición es la de suelo urbano N.A. /11 manteniéndose los aprovechamientos asignados en el Plan Parcial y rigiéndose por la normativa correspondiente a E.A.- 4 de las vigentes Normas Urbanísticas.

5.- Formulación y procedimiento.

El presente Estudio de Detalle se formula al amparo de lo preceptuado en el Arto. 14 de la Ley del Suelo y, en desarrollo del mismo, a lo dispuesto en los Arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento,

En cuanto a su tramitación se estará a lo dispuesto en el Arto. 40.2 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento en consonancia con el Arto. 4 del Título II del R.D. I 3/1980 de 14 de marzo sobre creación de suelo

Y agilización de la gestión administrativa.



Por E.S. La Albufera S.A.

El SECRETARIO GENERAL, Juan Luis Caballero Díaz

Fdo.: Fernando Pérez Segura

miento en sesión de 2 JUN. 1989

el Pleno del Excmo. Ayuntamiento

Aprobado definitivamente por

Handwritten signatures and initials at the top left of the page.

Por E.S. La Albufera S.A.

MEMORIA

REPARACION  
UNIDAD "LL"

La presente modificación del proyecto de reparcelación tiene su origen en la venta a terceros del aprovechamiento de las parcelas 3 y 6 de la unidad de actuación "LL" del Plan Parcial 3/2 de la Playa de San Juan, en cuya operación de compra-venta se altera la superficie inicial de la parcela 6 en favor de la parcela 3, adjudicando a esta parte del aprovechamiento volumétrico que según el Plan le correspondía a la parcela 6, previa la aprobación del correspondiente estudio de detalle, único instrumento de planeamiento que puede permitir

2.- Justificación de la modificación:

El objeto del presente trabajo es el de dar cumplimiento to al acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de febrero de 1.988 por el que se aprobaba el trabajo presentado como "Reparcelación voluntaria" y "Normalización de fincas", por entender que se trataba de una modificación de la Reparcelación de la Unidad de Actuación LB del P.P. 3/2, siempre y cuando ambos documentos se refundieran y se les diera el tratamiento de modificación de la reparcelación.

1.- Objeto del trabajo.

M E M O R I A

dicho trasvase de volúmenes.

Asimismo se propone la modificación de los linderos de

las parcelas 3 y 7, por entender que los nuevos linderos se adecuan mejor a la ordenación volumétrica propuesta en el estudio de detalle, sin que dicha alteración de linderos represente modificación alguna de las superficies y aprovechamientos asignados a ambas parcelas en el correspondiente proyecto de reparcelación. Al no alterar las superficies, aún cuando se

permuta fachada por fondo, se entiende que no existe perjuicio ni beneficio para ninguna de las propiedades afectadas por tratarse de una ordenación sujeta a aprovechamiento volumétrico y la merma de fachada de la parcela 7 no tiene incidencia alguna sobre su aprovechamiento para usos comerciales, mejorando notablemente la localización del aprovechamiento para

ra uso residencial.

### 3.- Propiedades Iniciales.

Las propiedades iniciales son las del correspondiente

proyecto de reparcelación, que en la documentación gráfica -- que se acompaña se reproducen, y que con los ordinales 3, 6 y 7 poseen las siguientes características:



Como consecuencia de la modificación propuesta y de las transacciones comerciales realizadas con posterioridad al proyecto de reparcelación, las nuevas parcelas resultantes de la presente modificación son las que en el plano correspondiente se reflejan y cuyas características son las siguientes:

4.- Propiedades finales.

PARCELA 7

Propiedad: Excmo. Ayuntamiento.  
Superficie: 3.131,11 m<sup>2</sup>  
Volumen: 6.583,33 m<sup>3</sup>

PARCELA 3

Propiedad: Urb. Fresnada, S.A.  
Superficie: 2.371,22 m<sup>2</sup>  
Volumen: 4.985,67 m<sup>3</sup>

PARCELA 6

Propiedad: E.S. La Albufera, S.A.  
Superficie: 1.580,44 m<sup>2</sup>  
Volumen: 3.323 m<sup>3</sup>

En las que puede observarse, que la suma de las superficies y volúmenes de las parcelas A y B es igual a la de las 3 y 6, habiéndose realizado el correspondiente trasvase de aprovechamientos que quedará supeditado a la aprobación del estudio de detalle que simultáneamente se tramita.

PARCELA 7

Propiedad: Excmo. Ayuntamiento.  
Superficie: 3.131,11 m<sup>2</sup>  
Volumen: 6.583,33 m<sup>3</sup>

PARCELA B

Propiedad: E.S. La Albufera, S.A.  
Superficie: 2.751,66 m<sup>2</sup>  
Volumen: 8.008 m<sup>3</sup>

PARCELA A

Propiedad: Campsa S.A.  
Superficie: 1.200 m<sup>2</sup>  
Volumen: 300 m<sup>3</sup>

5.- Modificación de la cuenta de liquidación provisional.-

Dado que las cargas urbanísticas son proporcionales a los aprovechamientos de los terrenos, y no a su superficie, es evidente que, la modificación que se propone, conlleva una afectación a la cuenta de liquidación provisional que figura en el proyecto de reparcelación cuya modificación se tramita. Por ello adjuntamos a continuación la modificación correspondiente, que se realiza proporcionalmente a los volúmenes asignados a las nuevas parcelas, a saber:

PARCELA A (antes PARCELA 6)

INDEMNIZACION POR DIF. ADJUDICACION: 3.112 Ptas. (antes 34.473' - Ptas.)

CUOTA PROVISIONAL URBANIZACION: 107.913' - Ptas. (antes 1.195.312' - Ptas.)

SALDO C.L.P.: ..... 111.025' - Ptas. (antes 1.229.785' - Ptas.)

PARCELA B (antes PARCELA 3)

INDEMNIZACION POR DIF. ADJUDICACION: 95.967' - Ptas. (antes 64.606' - Ptas.)

CUOTA PROVISIONAL URBANIZACION: 2.880.788' - Ptas. (antes 1.793.389' - Ptas.)

SALDO C.L.P.: ..... 2.976.755' - Ptas. (antes 1.857.995' - Ptas.)

PARCELA 7 (antes PARCELA 7)

NO SUPRE VARIACION POR LO QUE QUEDARA: SALDO C.L.P.: 2.368.080' - Ptas.

6.- Descripción de las parcelas y ajuste de la cuenta de liquidación

provisional.-

Procedemos en primer lugar a la descripción de las fincas in-  
ciales tal y como figura en su inscripción registral, a saber:

PARCELA 3

Parcela de forma irregular sita en la Unidad de Actua-

ción "L" del Plan Parcial 3/2 de la Playa de San Juan, con u-  
na superficie de 2.371,22 m<sup>2</sup> y con un volumen edificable de -  
4.985,67 m<sup>3</sup>. Sus lindes son: al Norte con vial interior del -  
Plan Parcial que la separa de la Unidad "N" y con la Via Par-  
que; al Sur con Carretera de Alicante a Campello y Playa de -  
San Juan; al Este con futura Via Parque en parte y con parce-  
la resultante nº 7 propiedad del Ayuntamiento de Alicante; y  
al Oeste, con finca nº 6 propiedad de la Estación de Servicio  
Albufeeta S.A. y Sres. Gregori.

Su titularidad resulta a favor de la Urbanizadora Frés-  
neda S.A., quedando inalteradas las cargas que gravaban a su  
finca de procedencia en la proporción correspondiente.

Como cargas urbanísticas derivadas de la parcela--  
ción, queda afecta la presente parcela al pago de las canti-  
dades de 64.606 pesetas en concepto de indemnización por di-  
ferencia de adjudicación y de 1.793.389 pesetas en concepto-

de cuota de urbanización provisional. El saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional, a tenor de lo dispuesto en los artículos 126 y 127 del Reglamento de Gestión Urbanística, resulta negativo para esta parcela en la cantidad de ----- 1.857.995 pesetas.

#### PARCELA 6

Parcela de forma irregular sita en la Unidad de Actuación "LL" del Plan Parcial 3/2 de la Playa de San Juan, lindando: al Norte, con vial interior del Plan que la separa de la Unidad "N"; al Sur, con la Carretera de Alicante a Campesillo y Playa de San Juan; al Este, con parcela nº 3 propiedad de Urbanizadora Fresneda, S.A. y al Oeste con vial interior del Plan que la separa de la Unidad "N".

Resulta con una superficie de 1.580'44 m<sup>2</sup> y con un volumen edificable de 3.323 m<sup>3</sup>.

Se adjudica la citada parcela en pro indiviso y a la misma titularidad de las parcelas iniciales F y F' con un porcentaje de adjudicación del 57'75 % para los titulares de la parcela inicial F y un 42'25 % para los titulares de la parcela inicial F'.

Como cargas urbanísticas derivadas de la parcela---

ción, queda afecta la presente parcela al pago de las canti-

-dades de 34.473 pesetas en concepto de indemnización por di-  
ferencia de adjudicación y de 1.195.312 pesetas en concepto  
de cuota Provisional de Urbanización. El saldo de la cuenta  
de Liquidación Provisional a tenor de lo dispuesto en los ar-  
tículos 126 y 127 del Reglamento de Gestión Urbanística re-  
sulta negativo para esta parcela en la cantidad de 1.229.785  
pesetas. Esta cantidad se repartirá entre los titulares de  
las parcelas iniciales F y F' en un 57,75 % y un 42,25 %, re-  
spectivamente.

PARCELA 7

Al Excmo. Ayuntamiento de Alicante le corresponde, en  
concepto de 10% de Aprovechamiento Medio para Patrimonio Mu-  
nicipal del Suelo, la siguiente parcela:

Parcela de terreno de forma irregular, sita en el --  
Término de Alicante, Partida del Cabo de las Huertas, Unidad  
de Actuación "EL" del Plan Parcial 3/2; tiene una superficie  
de 3.131,11 m<sup>2</sup> y le corresponde un volumen edificable de ---  
6.583,33 m<sup>3</sup>. Línda: al Norte, en mayor parte con futura Via-  
Parque, y en menor parte con parcela nº 3, propiedad de Urba-  
nizadora Fresneda S.A., al Sur, con Carretera de Alicante a  
Campello y Playa de San Juan; al Este, con futura Via Parque  
y al Oeste, con parcela nº 3 propiedad de Urbanizadora Fres-

...neda S.A..

La superficie de la presente parcela se segrega de la finca inicial C descrita en el presente documento.

Como cargas urbanísticas derivadas de la reparcela---

ción, queda afecta la presente parcela al pago en concepto - de saldo de la cuenta de liquidación Provisional, a tenor de lo dispuesto en los artículos 126 y 127 del Reglamento de -- Gestión Urbanística de la cantidad de 2.368.080 pesetas.

Quedando, como consecuencia de la modificación planteada, configurada de la siguiente forma, a saber:

PARCELA B.

Se corresponde con los derechos de la parcela inicial 3. Parcela de forma irregular sita en la Unidad de Actuación "L" del Plan Parcial 3/2 de la Playa de San Juan con una superficie de 2.751,66 m<sup>2</sup> y con un volumen edificable de 8.008 m<sup>3</sup>. Sus linderos son: al Norte con vial interior del R.P. que la separa de la Unidad "N", al Sur con carretera de Alicante a Campello y Playa de San Juan; al Este con Plan Parcial P.P. I/5 "Castillo de Ansaldo" y parcela resultante, nº 7,

terior del Plan P. que la separa de la Unidad "N".

B propiedad de E.S. La Albufera, S.A. y al Oeste con vital in  
Alicante a Campello y Playa de San Juan; al Este con parcela  
que la separa de la Unidad "N"; al Sur con la carretera de  
Sus linderos son: al Norte con vital interior del Plan Parcial,  
perficie de 1.200 m<sup>2</sup> y con un volumen edificable de 300 m<sup>3</sup>.  
"L" del Plan Parcial 3/2 de la Playa de San Juan con una su  
6. Parcela de forma irregular sita en la Unidad de Actuación  
Se corresponde con los derechos de la parcela inicial

PARCELA A

2.976.755 pesetas.

tica, resulta negativo para esta parcela en la cantidad de --  
en los artículos 126 y 127 del Reglamento de Gestión Urbans-  
de cuota provisional de urbanización, a tenor de lo dispuesto  
diferencia de adquisición y de 2.880.788 pesetas, en concepto  
cantidades de 95.967 pesetas en concepto de indemnización por  
-- planteada queda afecta la presente parcela al pago de las --  
Como cargas urbanísticas derivadas de la modificación

S.A..

Urbanizadora Fresneda S.A., a favor de E.S. de La Albufera,  
Su titularidad resulta, por reciente adquisición a -  
la A, propiedad de CAMPSA, S.A..  
propiedad del Ayuntamiento de Alicante; y al oeste con parcé



Su titularidad resulta, por reciente adquisición a E

S. La Albufera, S.A., a favor de CAMPSA, S.A.

Como cargas urbanísticas derivadas de la modificación planteada queda afecta la presente parcela al pago de las -- cantidades de 3.112 pesetas en concepto de indemnización por -- diferencia de adjudicación y de 107.913 pesetas en concepto -- de cuota provisional de urbanización, a tenor de lo dispues -- to en los artículos 126 y 127 del Reglamento de Gestión Urbã -- nística, resulta negativo para esta parcela en la cantidad -- de 111.025 pesetas.

#### PARCELA 7

No varía ni propiedad, ni linderos, ni superficie, ni vo-

lumen, ni saldo de la cuenta de Liquidación provisional. Tan

sólo varía la forma de un linder que no afecta a la descrip-

ción registral descrita como finca inicial por lo que esta --

no deberá ser modificada, variando tan sólo el plano de li-

mites de fincas que, deberá quedar adscrito a la inscripción.

No obstante se hace constar que, si el Registrador --

lo estimase oportuno, deberá modificarse el linder en el que

dice con la Via Parque y ser sustituido por P.P. I/5 "Casti-

llo de Ansaldo" ya que el vigente PGMO modificó el trazado de

la Via Parque, tal y como estaba previsto cuando se aprobó la

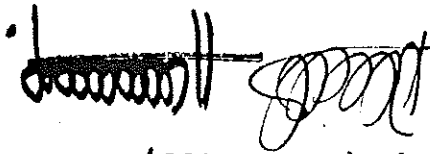
primera reparcelación.

7.- Situación urbanística de las propiedades resultantes.-

Dado que la reparcelación no puede incidir sobre la calificación urbanística de los terrenos, salvo en la dimensión de las parcelas, se ha tenido presente que la modificación propuesta cumpliría la unidad de parcela mínima prevista por el P.G.M.O. para la zona que nos ocupa, siendo la normativa a aplicar la correspondiente en el mismo a la calificación E.A.- 4 de acuerdo con lo especificado para N.A./II en el plan de calificación del suelo de dicho P.G.M.O..

Alicante, Marzo de 1.989

Por el equipo técnico,



Fdo.: Juan Luis Candela Díaz

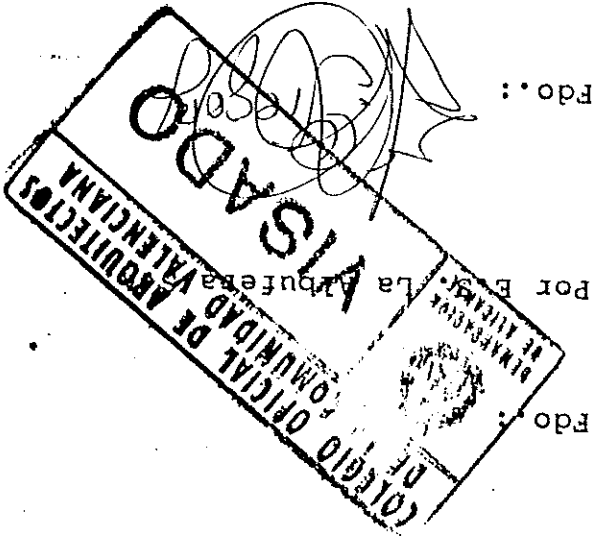
Aprobado definitivamente por

el Pleno del Excmo. Ayunta-

miento en sesión de 2 - JUN. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.:



Por Campsa, S.A.