RC082

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL

PLAN PARCIAL DEL POLIGONO 2, SECTOR G, SAN GABRIEL.

CROS

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2, 5.º IZQ. - TELS. 520 84 11 - 520 85 16 - ALICANTE

MEMORIA

I.- ANTECEDENTES

El presente Proyecto de Compensación tiene por objeto la Unidad de Actuación nº 2 del Plan Parcial del Poligono 2, Sector G San Gabriel, que fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante en sesión del día 22 de Diciembre de 1.978.

En esta Unidad sólo existe un propietario Sociedad Anónima CROS, por lo que este proyecto se acomoda a lo prevenido en el Art. 173 del Reglamento de Gestión Urbanistica para los supuestos de propietario único.

A este respecto hay que señalar que inicialmente existian en la Unidad unos terrenos del Ayuntamiento de Alicante adquiridos en su día por expropiación forzosa pero sobre los que Sociedad Anónima CROS, ejercio el derecho de reversión, accediéndose al mismo por el Ayuntamiento de Alicante, mediante acuerdo del Pleno de 4 de Noviembre de 1.985.

Por otra parte, este Proyecto se ajusta a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

II.- DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION

Se trata de la Unidad de Actuación 2 del Plan Parcial del Poligono 2, Sector G San Gabriel que describimos de este modo.

Extensión del terreno, de forma trapezoidal, con una superficie de 269.040 m2. que linda al Norte con via de Servicio del Plan General, acceso Noroeste; al Sur con la carretera de Elche y Mar Mediterraneo; al Este con vial del Plan General que la separa del Sector I del Plan Parcial San Gabriel; y al Oeste con Barranco de las Ovejas y Barrio de San Gabriel.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2, 5.º IZQ. - TELS. 520 84 11 - 520 85 16 - ALICANTE

III.- RELACION DE PROPIETARIOS

El único propietario de la Unidad es Sociedad Anónima CROS, cuyos datos son los siguientes: Se constituyó esta Sociedad mediante escritura pública de 1 de Julio de 1.904 otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Barcelona, D. Leopoldo Rodes, estando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al folio 148 del Tomo 64 del Libro de Sociedades, - hoja número 6241.

Su domicilio social es Paseo de Gracia nº 56, Barcelona.

IV.- DESCRIPCION DE LAS PROPIEDADES ANTIGUAS

I.1. Finca registral 31.719, inscrita al tomo 1.407, libro 444, folio -- 92, Sección 2ª.

Finca registral 33.498, inscrita al tomo 1.460, libro 465, folio-- 11, Sección 2ª.

Finca registral 39.389, inscrita al tomo 1.487, libro 474, folio -- 88, Sección 2ª.

Finca registral 34.602, inscrita al tomo 1.504, libro 480, folio -- 89, Sección 2ª.

Dichas fincas pertenecen a la Mercantil Sociedad Anónima CROS, según escritura de segregación y agrupación otorgada el 27 de Diciembre de 1.982 ante el Notario de Alicante D. Juan Ruiz Olmos (la finca 31.719),- y según escrituras de segregación y compraventa otorgadas ante el mismo- Notario, en fechas, respectivamente, de 30 de Mayo de 1.984, 27 de Junio de 1.984 y 12 de Marzo de 1.985.

El terreno de estas fincas, cuya superficie total suma según títulos 278.207 m2, incluido en la Unidad de Actuación, ocupa una superficie de 241.845 m2, y linda: al Norte, con finca descrita en apartado siguiente y con vial en proyecto que lo separa de la Zona Babel Sur; Sur, con -

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2, 5.º IZQ. - TELS. 520 84 11 - 520 85 16 - ALICANTE

Avda. de Elche; Este, Gran Vía en Proyecto; y Oeste, Barranco de las Ovejas.

I.2. Parte de la finca registral 21.359, inscrita al tomo 3.226, libro 270, folio 61.

La parte de esta finca incluida en el ámbito del Proyecto de Compensación tiene una superficie de 27.195 m2 y linda: al Norte, con vial en proyecto que la separa de la Zona Industrial de Babel; Sur y Este con finca de CROS. S.A., descrita en apartado anterior; y Oeste con Barranco de las Ovejas.

Pertenece dicha finca a S.A. CROS, por reversión de la expropiación realizada en su día por el Ayuntamiento de Alicante, reversión que se acordó por el Pleno Municipal en sesión de 4 de Noviembre de 1.985.

V.- DESCRIPCION DE FINCAS RESULTANTES

Como consecuencia del Proyecto de Compensación se adjudican las siguientes fincas resultantes:

Parcela número 1.

Parcela de terreno de forma trapezoidal, en la partida de Babel, Polígono Cros, de una superficie de 18.190 m2, que linda: al Norte con la Gran Vía en proyecto; Sur, con calle D del Polígono Cros; Este con calle B; y Oeste con calle A. Tiene asignado un vólumen edificable de 92.018 metros cúbicos.

Como carga urbanística derivada del Proyecto de Compensación esta parcela está afectada al apgo del 15,427% de la cantidad que resulte por la total urbanización del polígono.

Se adjudica esta parcela a Cros, Sociedad Anónima.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2, 5.º IZQ. - TELS. 520 84 11 - 520 85 16 - ALICANTE

Parcela número 2.

Parcela de terreno de forma rectangular en la partida de Babel, Polígono Cros, de una superficie de 28.100 m2, que linda al Norte con la calle D del Polígono Cros; Sur, con calle C de dicho Polígono; Este con calle B; y Oeste con calle A, Tiene asignado un vólumen edificable de 166.625,61 metros cúbicos, de los que 155.811,61 se destinan a uso residencial y 10.814 a otros usos, según el planeamiento urbanístico aplicable.

Como carga urbanística derivada del proyecto de Compensación esta parcela está afectada al pago del 26,145% de la cantidad que resulte por la total urbanización del Polígono.

Se adjudica esta parcela a Cros, Sociedad Anónima.

Parcela número 3.A.

Parcela de terreno de forma rectangular, en la partida de Babel, Polígono Cros, de una superficie de 12.265 m2, que linda al Norte con calle C del Polígono Cros; al Sur, con la calle Vergel que la separa del Barranco de las Ovejas; al Este, con parcela 3B, adjudicada a Cros S.A.; y al Oeste, con calle A del Polígono Cros. Tiene asignado un vólumen edificable de 70.861,34 metros cúbicos, de los que 66.687,60 se destinan a uso residencial, y 4.173,74 a otros usos, según el planeamiento urbanístico aplicable.

Se adjudica esta parcela al Ayundamiento de Alicante, para el patrimonio Municipal del Suelo, como cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio del Polígono.

La disponibilidad de esta parcela queda supeditada a la resolución del recurso contencioso-administrativo interpuesto por Cros, S.A. contra la procedencia de llevar a cabo esta cesión de terrenos.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2, 5.º IZQ. - TELS. 520 84 11 - 520 85 16 - ALICANTE

Parcela número 3.B.

Parcela de terreno de forma rectangular, en la partida de Babel, Polígono Cros, de una superficie de 5.985 m2, que linda al Norte con la calle C del Polígono Cros; al Sur, con la calle Vergel que la separa del Barranco de las Ovejas; Este, con calle B de dicho Polígono; y Oeste, con parcela 3.A. adjudicada al Ayuntamiento de Alicante. Tiene asignado un vólumen edificable de 35.430,67 metros cúbicos, de los que 33.343,80 se destinan a uso residencial y 2.086,87 a otros usos, según el planeamiento urbanístico aplicable.

Como carga urbanística derivada del Proyecto de Compensación esta parcela está afectada al pago del 5,56% de la cantidad que resulte por la total urbanización del polígono.

Se adjudica esta parcela a Cros, Sociedad Anónima.

Parcela número 4.

Parcela de terreno de forma irregular, en la partida de Babel, Polígono Cros, de una superficie de 15.900 m2, que linda: al Norte, con la calle C del Polígono Cros; al Sur, con la calle Vergel que la separa del Barranco de las Ovejas; al Este, con espacio libre público que la separa de la Avda. de Elche; y al Oeste, con la calle B del citado Polígono. Tiene asignado un vólumen edificable de 94.282,81 metros cúbicos, de los que 88.013 se destinan a uso residencial y 6.269,81 a otros usos, según el planeamiento urbanístico aplicable.

Como carga urbanística derivada del Proyecto de Compensación esta parcela está afecta al pago del 14,79% de la cantidad que resulte por la total urbanización del polígono.

Se adjudica esta parcela a Cros, Sociedad Anónima.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2, 5.º IZQ. - TELS. 520 84 11 - 520 85 16 - ALICANTE

Parcela número 5.

Parcela de terreno de forma irregular, en la partida de Babel, Polígono Cros, de una superficie de 26.610 m2, que linda al Norte con la calle D del Polígono Cros; al Sur, con la calle C de dicho Polígono; al Este, con espacio libre público que la separa de la Avda. de Elche; y al Oeste, con calle B del Polígono mencionado. Tiene asignado un vólumen edificable de 157.790,31 metros cúbicos, de los que 147.212,58 se destinan a uso residencial y 10.587,73 a otros usos, según el planeamiento urbanístico aplicable.

Como carga urbanística derivada del Proyecto de Compensación esta parcela está afecta al pago del 24,759% de la cantidad que resulte por la total urbanización del Polígono.

Se adjudica esta parcela a Cros, Sociedad Anónima.

Parcela número 6.

Parcela de terreno de forma rectangular, en la partida de Babel, Polígono Cros, de una superficie de 15.600 m2, que linda: al Norte, con la Gran Vía en proyecto; al Sur, con la calle D del Polígono Cros; al Este con espacio libre público que la separa de la Avda. de Elche; y al Oeste, con la calle B del Polígono citado. Tiene asignado un vólumen edificable de 84.856,89 metros cúbicos, de los que 79.313 se destinan a uso residencial y 5.543,89 a otros usos, según el planeamiento urbanístico aplicable.

Como carga urbanística derivada del proyecto de Compensación esta parcela está afecta al pago del 13,315% de la cantidad que resulte por la total urbanización del Polígono.

Se adjudica esta parcela a Cros, Sociedad Anónima.

III.- PARCELAS DE DOMINIO PUBLICO.

Como consecuencia del Proyecto de Compensación, y en aplicación del-

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2, 5.º IZQ. - TELS. 520 84 11 - 520 85 16 - ALICANTE

planeamiento urbanístico en vigor, se ceden al Ayuntamiento de Alicante, de manera gratuita y libres de cargas, los siguientes terrenos destinados a fines de uso o servicio público.

III.1.- Parcela docente.

Parcela de terreno de forma triangular, en la partida de Babel, Polígono Cros, de una superficie de 14.911,73 m2, que linda al Norte y Este con viario en proyecto; al Sur, con calle A del Polígono Cros; y Oeste con vial proyectado que la separa de la parcela de equipamiento comunitario.

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante con destino a uso docente.

III.2.- Parcela docente

Parcela de terreno de forma sensiblemente trapezoidal, en la partida de Babel, Polígono Cros, de una superficie de 12.473, 59 m2, que linda: al Norte y Este, con zona verde pública; al Sur, con vial que la separa de la zona deportiva ; y al Oeste con calle Vergel que la separa del Barranco de las Ovejas.

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante con destino a uso docente.

III.3.- Parcela de equipamiento comunitario.

Parcela de terreno de forma rectangular, en la partida de Babel, Polígono Cros, de una superficie de 5.031 m2, que linda por sus cuatro puntos cardinales con viario; por el Norte éste la separa de zona verde pública; por el Sur (calle A) de parcelas edificables; por el Este de parcela docente; y por el Oeste de parcela deportiva.

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante con destino a equipamiento comunitario, concepto que abarca usos tales como el asistencial, cultural y religioso.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2, 5.º IZQ. · TELS. 520 84 11 - 520 85 16 · ALICANTE

III.4.- Parcela deportiva

Parcela de terreno de forma rectangular, en la partida de Babel, Polígono Cros, de uns superficie de 11.966 m2, que linda: al Norte, con viario que la separa de parcela docente; al Sur, con calle A del Polígono Cros; al Este, con viario que la separa de parcela de equipamiento comunitario; y -- Oeste, con viario.

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante, con destino a uso deportivo.

III.5.- Zona verde pública

Parcela de terreno de forma alargada, en la partida de Babel, Polígono Cros, de 20.797,50 m2 de superficie, que linda: al Norte, con viario en proyecto; al Sur, con parcela docente y viario; al Este, con parcela docente;- y al Oeste con viario.

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante con destino a zona verde pública.

III.6.- Paseo Marítimo

Parcela de terreno de forma irregular, alargada, en la partida de Babel, Polígono Cros, de una superficie de 19.040 m2, que linda: al Norte, -- con parcelas edificables 4, 5 y 6; al Sur, con la Avda. de Elche; al Este,- con Gran Vía en proyecto; y al Oeste, con Barranco de las Ovejas.

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante con destino a zona verde pública.

III.7.- Viario

Superficies de terreno de formas sensiblemente longitudinales, en par-

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - ALFONSO NAVARRO GUZMAN
TENIENTE CORONEL CHAPULI, 2, 5.º IZQ. - TELS. 520 84 11 - 520 85 16 - ALICANTE

tida de Babel, Polígono Cros, con una superficie total de 55.345 m2., que lindan y delimitan con las parcelas públicas y privadas del Polígono.

Se adjudican al Ayuntamiento de Alicante como viario público.

Alicante, Noviembre de 1.988

EL ARQUITECTO,

Fdo: Alfonso Navarro Guzmán.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 29 JUL. 1988

EL SECRETARIO GENERAL,