

I. MEMORIA

1. Antecedentes
2. Objeto del Proyecto
3. Descripción literaria finca matriz
4. Descripción literaria fincas resultantes

II. PLANOS:

- 01- Situación, Emplazamiento referido al PGOU
- 02- Plano finca matriz
- 03- Plano parcelas resultantes
- 04- Parcela 1
- 05- Parcela 2
- 06- Parcela 3
- 07- Parcela 4
- 08- Parcela cesión calle

III. ANEJOS:

- Acreditación Colegial

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES

Estudio de parcelación de solar sito en la C/ Sierra Mariola en la Urbanización Finca Lloixa dentro del término municipal de San Juan de Alicante.

La referencia catastral del solar es **3032009YH2523S0001YA** y la finca es la **Núm: 17.553**

El solar tiene una superficie según catastro y escritura de propiedad de 4.313,00m², tiene orientación Norte Sur y linda con la C/ Sierra Mariola por el sur y oeste y con parcelas contiguas a norte y este.

Según conversación con el Arquitecto Municipal la parcela está afectada por la prolongación de la calle Sierra Mariola viéndose reducida su superficie en 195,00m² aproximadamente.

La topografía es plana en su zona norte y tiene una colina en su zona sur con una diferencia de cota desde la calle de 5,00m aproximadamente.

2.- OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente proyecto es la segregación de la finca núm. 17553 en cuatro parcelas, según los planos y descripciones adjuntos.

3.- DESCRIPCIÓN LITERARIA DE LA FINCA MATRIZ

Según nota simple del Registro de la Propiedad de Alicante núm.5 de fecha 29 de Agosto de 2017 la descripción de la finca de Sant Joan D'Alacant núm. 17553 es la siguiente:

“URBANA.- Parcela número treinta y tres.- Parcela en el término de Sant Joan D'Alacant, partida Lloixa, que tiene una superficie de cuatro mil trescientos trece metros cuadrados. Linda: Norte, parcela núm.35-bis-1; Sur, calle y parcela número 34; Este, parcela número 34 y Oeste, calle y parcela número 32.-“

4.- DESCRIPCIÓN LITERARIA DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA RESULTANTE 1

“URBANA.- Parcela número treinta y tres (UNO).- Parcela en el término de Sant Joan D'Alacant, partida Lloixa, con forma trapezoidal que tiene una superficie de novecientos un metros y once decímetros cuadrados. Linda: Norte, parcela núm.33-2; Sur, calle y parcela número 34; Este, parcela número 34 y Oeste, calle.-“

Dimensiones de los linderos:

Lindero norte: cuarenta y tres metros con stenta y tres centímetros

Calle sur y oeste: cuarenta y cinco metros con cuarenta y cinco centímetros.

Lindero este: recta de dos segmentos dirección sur norte con las siguientes dimensiones veintidós metros y veintiocho centímetros; dieciséis metros y veintiocho centímetros.

Vértices de parcela 1
Coordenadas UTM-ETRS89

NÚM.	COORD.X	COORD.Y
36.1	722867.18	4253028.87
37	722867.87	4253025.63
38	722868.29	4253024.08
39	722868.84	4253022.57
40	722869.50	4253021.12
41	722870.28	4253019.72
42	722871.17	4253018.38
43	722872.16	4253017.12
44	722873.24	4253015.95
45	722874.42	4253014.86
46	722896.77	4252995.90
47	722899.81	4253000.40
48	722907.47	4253014.29
49	722910.52	4253028.47
49.1	722910.89	4253030.02

PARCELA RESULTANTE 2

“URBANA.- Parcela número treinta y tres. (DOS)- Parcela en el término de Sant Joan D’Alacant, partida Lloixa, con forma sensiblemente rectangular, que tiene una superficie de novecientos uno metros y once décimetros cuadrados. Linda: Norte, parcela núm.33-3; Sur, parcela número 33-1; Este, parcela número 34 y Oeste, calle.-“

Dimensiones de los linderos:

Lindero norte: cincuenta metros con cuarenta y nueve centímetros

Lindero sur: cuarenta y tres metros con setenta y tres centímetros.

Lindero este: diecinueve metros y setenta centímetros

Calle Oeste: diecinueve metros y nueve centímetros

Vértices de parcela 2
Coordenadas UTM-ETRS89

NÚM.	COORD.X	COORD.Y
32.1	722864.51	4253047.76
33	722864.80	4253044.29
34	722865.35	4253039.59
35	722866.04	4253034.91
36	722866.88	4253030.25
36.1	722867.18	4253028.87
49.1	722910.89	4253030.02
49.2	722914.96	4253049.48

PARCELA RESULTANTE 3

“URBANA.- Parcela número treinta y tres. (TRES)- Parcela en el término de Sant Joan D’Alacant, partida Lloixa, con forma sensiblemente rectangular que tiene una superficie de mil ciento veintiocho metros y sesenta y ocho décimetros cuadrados. Linda: Norte, parcela núm.33-4; Sur, parcela número 33-2; Este, parcela número 34 y Oeste, calle.-“

Dimensiones de los linderos:

Lindero norte: cincuenta y cinco metros con ocho centímetros

Lindero sur: cincuenta metros con cuarenta y nueve centímetros.

Lindero este: veintiún metros con ochenta centímetros

Calle Oeste: veintiún metros con ochenta y tres centímetros

Vértices de parcela 3
Coordenadas UTM-ETRS89

NÚM.	COORD.X	COORD.Y
28.1	722864.27	4253069.57
29	722864.10	4253063.19
30	722864.05	4253058.46
31	722864.15	4253053.73
32	722864.40	4253049.00
32.1	722864.51	4253047.76
49.2	722914.96	4253049.48
50	722918.69	4253067.10
50.1	722919.34	4253070.37

PARCELA RESULTANTE 4

“URBANA.- Parcela número treinta y tres.(CUATRO)- Parcela en el término de Sant Joan D'Alacant, partida Lloixa, con forma sensiblemente rectangular que tiene una superficie de mil ciento veinticinco metros y setenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: Norte, parcela núm.35-bis-1; Sur, parcela número 33-3; Este, parcela número 34 y Oeste, calle y parcela número 32.-“

Dimensiones de los linderos:

Lindero norte: cincuenta y ocho metros con ocho centímetros

Lindero sur: cincuenta y cinco metros con ocho centímetros.

Lindero este: diecisiete metros con siete centímetros

Calle Oeste: veintidós metros con noventa y nueve centímetros

Vértices de parcela 4
Coordenadas UTM-ETRS89

NÚM.	COORD.X	COORD.Y
11	722864.86	4253092.55
28.1	722864.27	4253069.57
50.1	722919.34	4253070.37
51	722922.69	4253087.11

PARCELA CESION CALLE

“Parcela de cesión para calle con una superficie de ciento ochenta y nueve metros con ocho decímetros cuadrados. Linda: Norte, parcela núm.35-bis-1; Sur, calle; Este, parcela número 33-4 y Oeste, parcela número 32.-“

Dimensiones de los linderos:

Lindero norte: nueve metros y dos centímetros

Calle sur: diez metros con noventa y dos centímetros.

Lindero este: veintidós metros con noventa y nueve centímetros

Lindero Oeste: veinte metros con catorce centímetros

Vértices de parcela cesión
Coordenadas UTM-ETRS89

NÚM.	COORD.X	COORD.Y
11	722864.86	4253092.55
9	722855.98	4253093.40
17	722855.36	4253073.27
18	722856.36	4253073.34
19	722857.35	4253073.27
20	722858.34	4253073.08
21	722859.29	4253072.78
22	722860.20	4253072.37
23	722861.06	4253071.85
24	722861.85	4253071.24
25	722862.57	4253070.55
26	722863.23	4253069.79
27	722863.80	4253068.97
28	722864.23	4253068.17
28.1	722864.27	4253069.57

Cuadro Resumen:

Finca Registral	Parcela Catastral	Parcela Segregada	Superficie
Nº 17553	3032009YH2523S0001YA	Parcela 1	901,11 m2
		Parcela 2	901,11 m2
		Parcela 3	1.128,68 m2
		Parcela 4	1.125,75 m2
		Parcela Cesión	189,08m2
TOTAL			4.245,73M2

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Plan General de Ordenación Urbana de San Juan de Alicante

Clasificación del Suelo:

- Suelo: Urbano
- Uso: Residencial
- Zona de Ordenación Urbanística: (ADO). Viviendas Unifamiliares Adosadas

Parámetros urbanísticos para cumplimiento de parcela:

PARAMETROS DEL PGOU VIGENTE	
Parcela Mínima	500,00 m2
Frente mínimo de parcela	15,00 m
Círculo inscrito mínimo	15,00 m
Ángulos medianeros	≥60°

Cumplimiento de las nuevas parcelas a los parámetros urbanísticos vigentes.

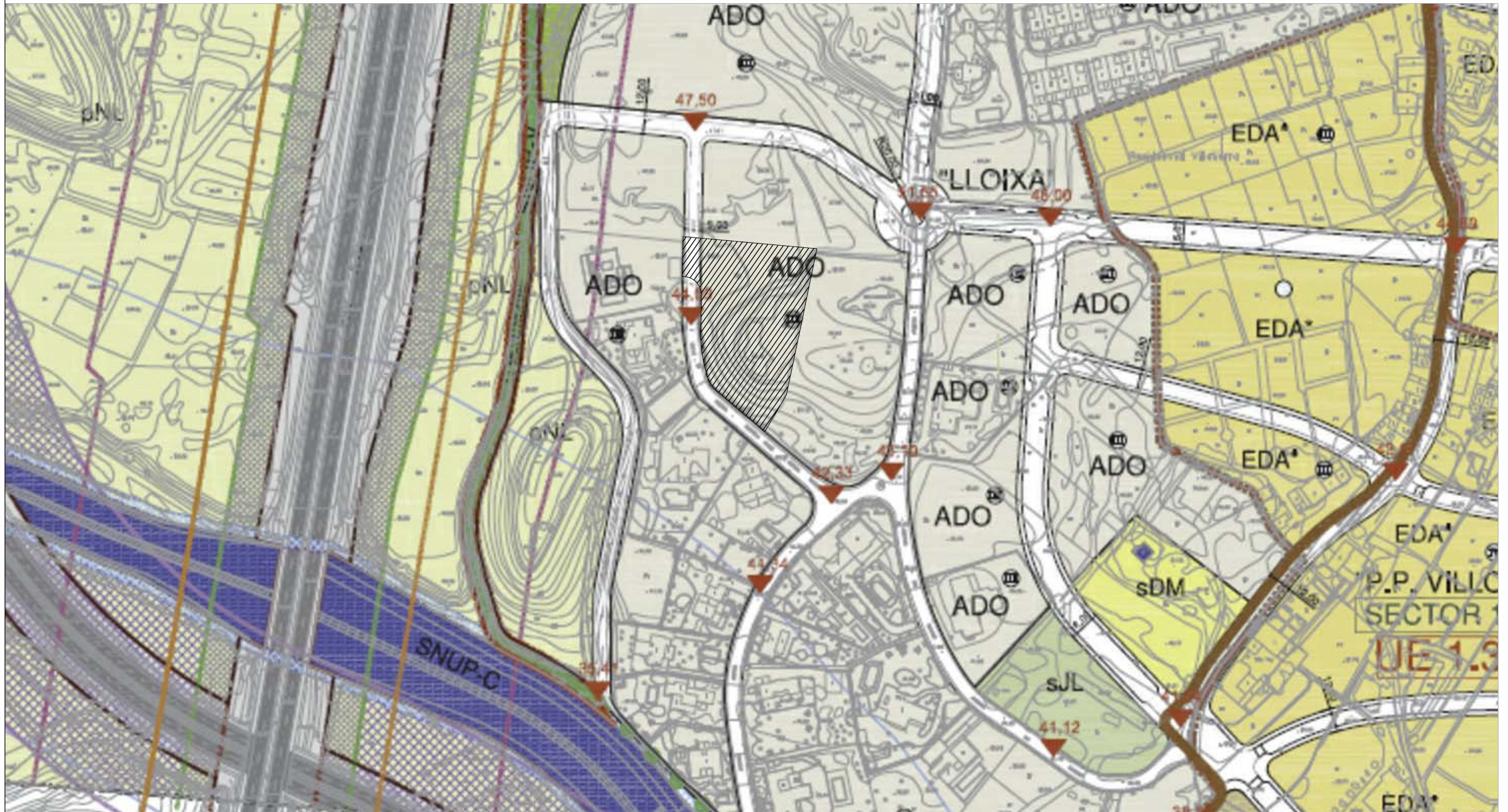
	PGOU vigente	PARCELA 1	CUMPLE
Parcela mínima	500,00 m ²	901,11 m ²	SI
Frente mínimo de parcela	15,00 m	45,45 m	SI
Círculo inscrito mínimo	15,00 m	26,00 m	SI
Ángulos medianeros	≥60°	≥60°	SI

	PGOU vigente	PARCELA 2	CUMPLE
Parcela mínima	500,00 m ²	901,11 m ²	SI
Frente mínimo de parcela	15,00 m	19,09 m	SI
Círculo inscrito mínimo	15,00 m	19,02 m	SI
Ángulos medianeros	≥60°	≥60°	SI

	PGOU vigente	PARCELA 3	CUMPLE
Parcela mínima	500,00 m ²	1.128,68 m ²	SI
Frente mínimo de parcela	15,00 m	21,83 m	SI
Círculo inscrito mínimo	15,00 m	21,00 m	SI
Ángulos medianeros	≥60°	≥60°	SI

	PGOU vigente	PARCELA 4	CUMPLE
Parcela mínima	500,00 m ²	1.125,75 m ²	SI
Frente mínimo de parcela	15,00 m	22,99 m	SI
Círculo inscrito mínimo	15,00 m	17,50 m	SI
Ángulos medianeros	≥60°	≥60°	SI

Alicante, 08 de febrero de 2018

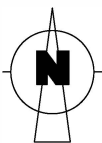


PROYECTO DE PARCELACION O DIVISION DE TERRENOS

SITUACION: C/ SIERRA MARIOLA, URB. FINCA LLOIXA - SAN JUAN DE ALICANTE

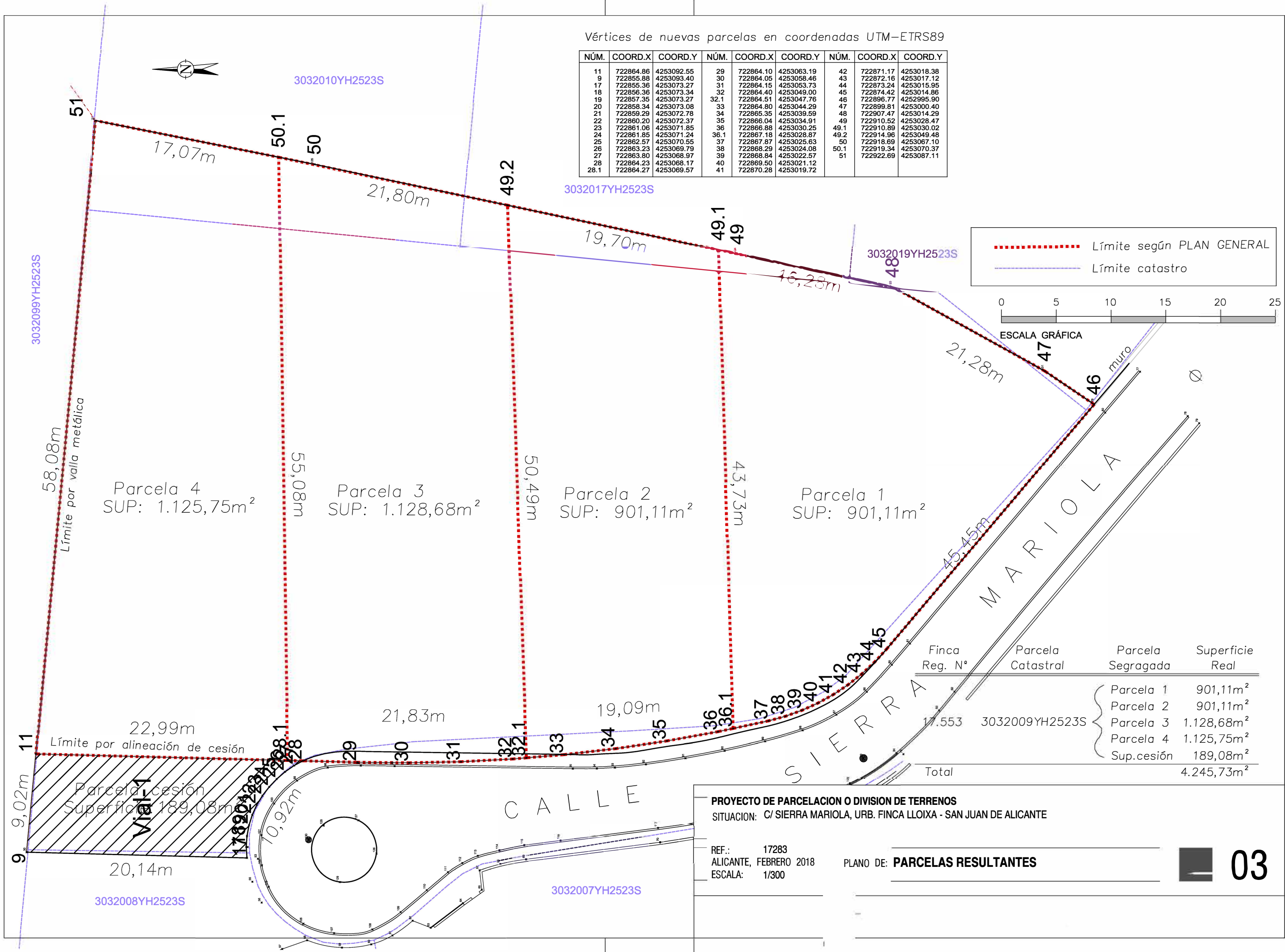
REF.: 17283
 ALICANTE, FEBRERO 2018
 ESCALA: 1/2000

PLANO DE: **SITUACION REFERIDO AL PGOU**



Vértices de nuevas parcelas en coordenadas UTM-ETRS89

NÚM.	COORD.X	COORD.Y	NÚM.	COORD.X	COORD.Y	NÚM.	COORD.X	COORD.Y
11	722864.86	4253092.55	29	722864.10	4253063.19	42	722871.17	4253018.38
9	722855.88	4253093.40	30	722864.05	4253058.46	43	722872.16	4253017.12
17	722855.36	4253073.27	31	722864.15	4253053.73	44	722873.24	4253015.95
18	722856.36	4253073.34	32	722864.40	4253049.00	45	722874.42	4253014.86
19	722857.35	4253073.27	32.1	722864.51	4253047.76	46	722896.77	4252995.90
20	722858.34	4253073.08	33	722864.80	4253044.29	47	722899.81	4253000.40
21	722859.29	4253072.78	34	722865.35	4253039.59	48	722907.47	4253014.29
22	722860.20	4253072.37	35	722866.04	4253034.91	49	722910.52	4253028.47
23	722861.06	4253071.85	36	722866.88	4253030.25	49.1	722910.89	4253030.02
24	722861.85	4253071.24	36.1	722867.18	4253028.87	49.2	722914.96	4253049.48
25	722862.57	4253070.55	37	722867.87	4253025.63	50	722918.69	4253067.10
26	722863.23	4253069.79	38	722868.29	4253024.08	50.1	722919.34	4253070.37
27	722863.80	4253068.97	39	722868.84	4253022.57	51	722922.69	4253087.11
28	722864.23	4253068.17	40	722869.50	4253021.12			
28.1	722864.27	4253069.57	41	722870.28	4253019.72			



3032099YH2523S

3032010YH2523S

3032017YH2523S

3032019YH2523S

3032007YH2523S

Parcela 4
SUP: 1.125,75m²

Parcela 3
SUP: 1.128,68m²

Parcela 2
SUP: 901,11m²

Parcela 1
SUP: 901,11m²

58,08m
Límite por valla metálica

58,08m

50,49m

43,73m

9,02m

20,14m

22,99m

21,83m

19,09m

Parcela cesión
Superficie: 189,08m²

Finca Reg. N°	Parcela Catastral	Parcela Segregada	Superficie Real
17.553	3032009YH2523S	Parcela 1	901,11m ²
		Parcela 2	901,11m ²
		Parcela 3	1.128,68m ²
		Parcela 4	1.125,75m ²
		Sup.cesión	189,08m ²
Total			4.245,73m ²

PROYECTO DE PARCELACION O DIVISION DE TERRENOS
SITUACION: C/ SIERRA MARIOLA, URB. FINCA LLOIXA - SAN JUAN DE ALICANTE

REF.: 17283
ALICANTE, FEBRERO 2018
ESCALA: 1/300

PLANO DE: **PARCELAS RESULTANTES**



Parcela 2

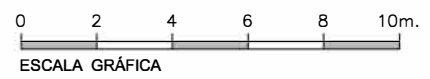
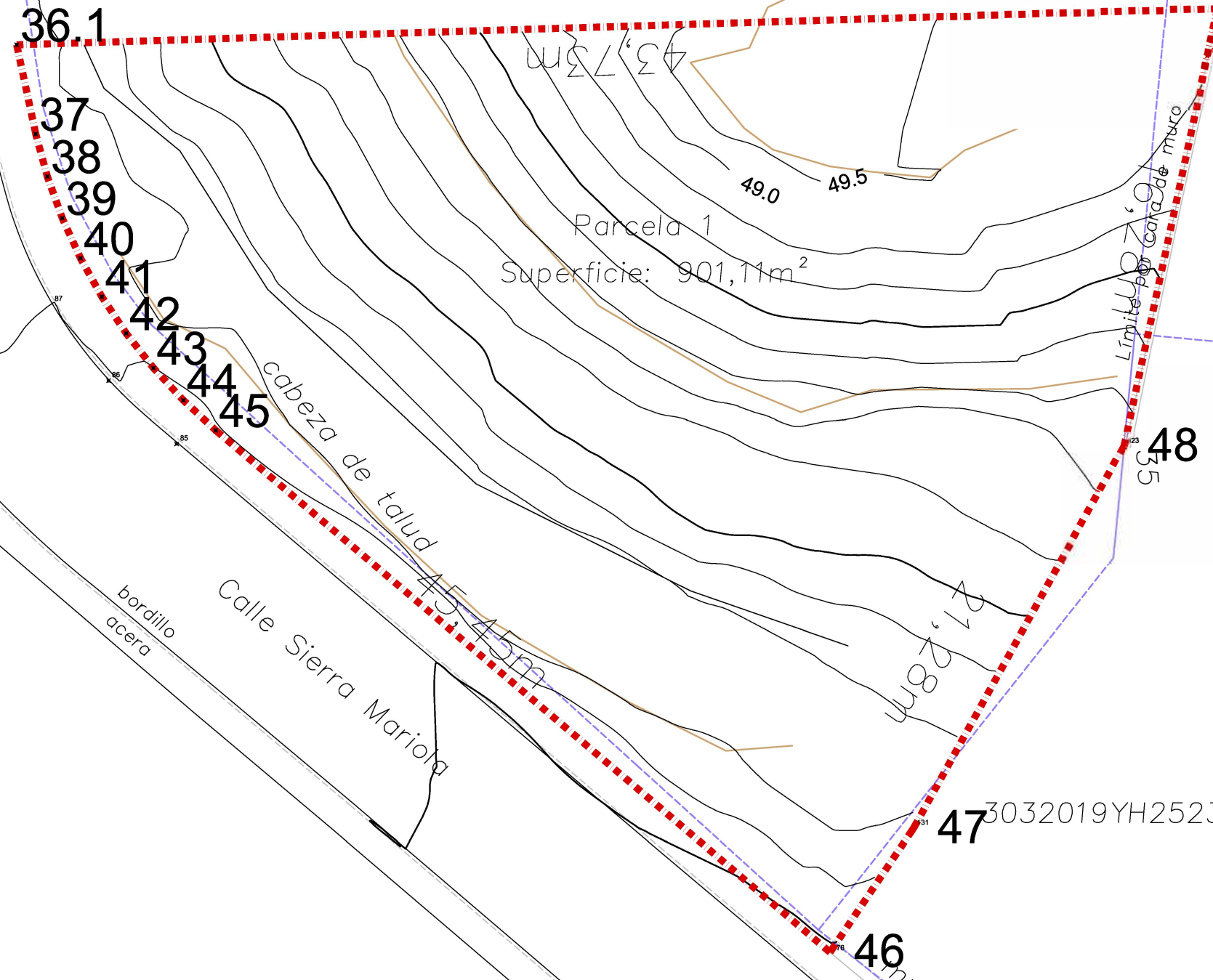
Parcela 1
Superficie: 901,11m²

49.1
49
3032017YH2523S

Vértices de parcela 1
Coordenadas UTM-ETRS89

NÚM.	COORD.X	COORD.Y
36.1	722867.18	4253028.87
37	722867.87	4253025.63
38	722868.29	4253024.08
39	722868.84	4253022.57
40	722869.50	4253021.12
41	722870.28	4253019.72
42	722871.17	4253018.38
43	722872.16	4253017.12
44	722873.24	4253015.95
45	722874.42	4253014.86
46	722896.77	4252995.90
47	722899.81	4253000.40
48	722907.47	4253014.29
49	722910.52	4253028.47
49.1	722910.89	4253030.02

- - - - - Límite según PLAN GENERAL
- - - - - Límite catastro

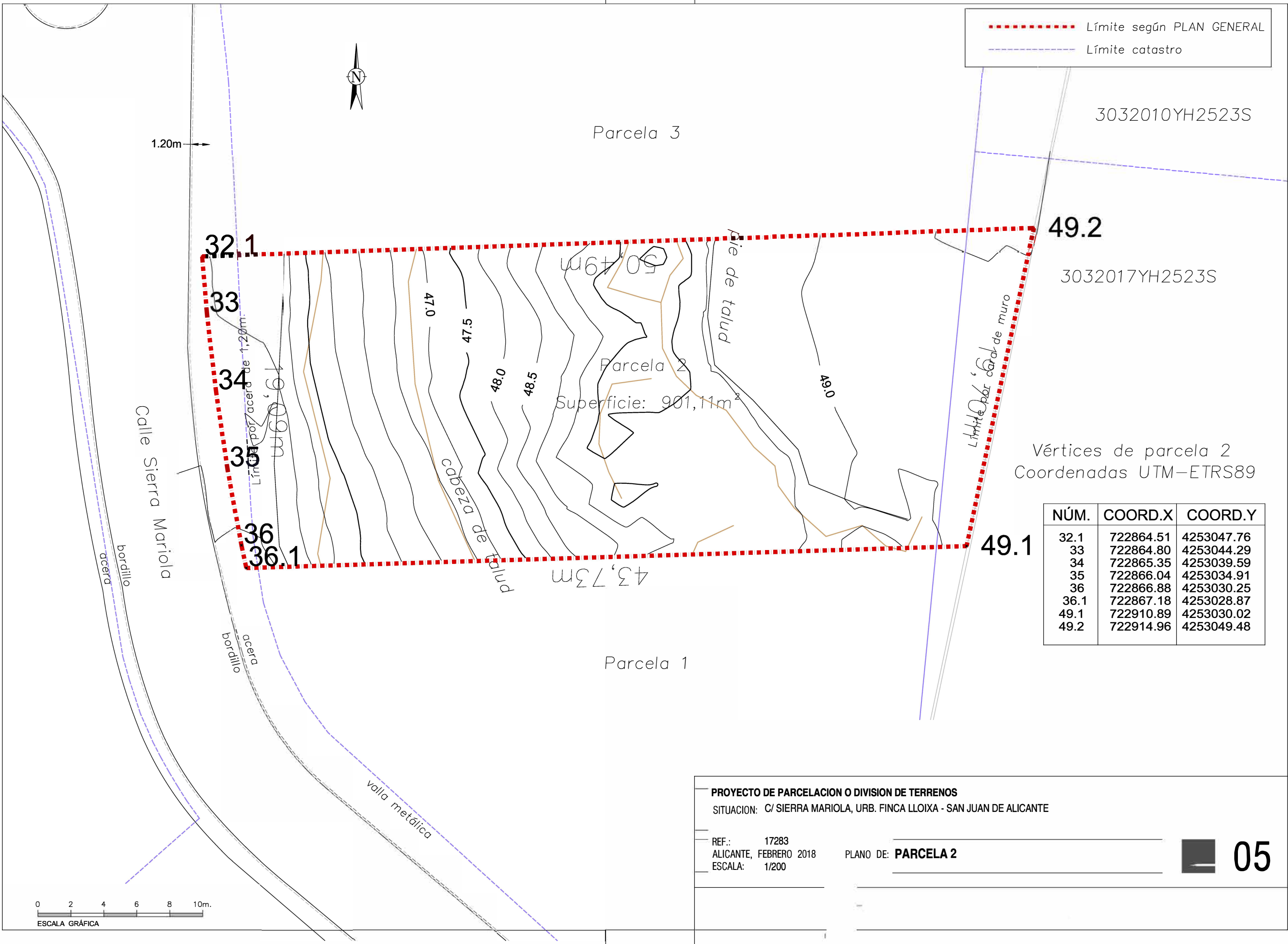


PROYECTO DE PARCELACION O DIVISION DE TERRENOS
 SITUACION: C/ SIERRA MARIOLA, URB. FINCA LLOIXA - SAN JUAN DE ALICANTE

REF.: 17283
 ALICANTE, FEBRERO 2018
 ESCALA: 1/200

PLANO DE: **PARCELA 1**

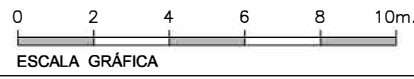
- - - - - Límite según PLAN GENERAL
- - - - - Límite catastro



PROYECTO DE PARCELACION O DIVISION DE TERRENOS
 SITUACION: C/ SIERRA MARIOLA, URB. FINCA LLOIXA - SAN JUAN DE ALICANTE

REF.: 17283
 ALICANTE, FEBRERO 2018
 ESCALA: 1/200

PLANO DE: **PARCELA 2**





Superficie cesión

Parcela 4

28.1

límite de talud

55,08m

47.0

50.1

50

3032010YH2523S

29

21,83m

45.5

Parcela 3

Superficie: 1.128,68m²

47.5

48.0

48.5

30

46.0

Límite por data de muro

31

46.5

49.2

3032017YH2523S

32

32.1

50,49m

Parcela 2

- - - - - Límite según la PLAN GENERAL
- - - - - Límite catastro

Vértices de parcela 3
Coordenadas UTM-ETRS89

NÚM.	COORD.X	COORD.Y
28.1	722864.27	4253069.57
29	722864.10	4253063.19
30	722864.05	4253058.46
31	722864.15	4253053.73
32	722864.40	4253049.00
32.1	722864.51	4253047.76
49.2	722914.96	4253049.48
50	722918.69	4253067.10
50.1	722919.34	4253070.37

Calle Sierra Mariola

acera
bordillo

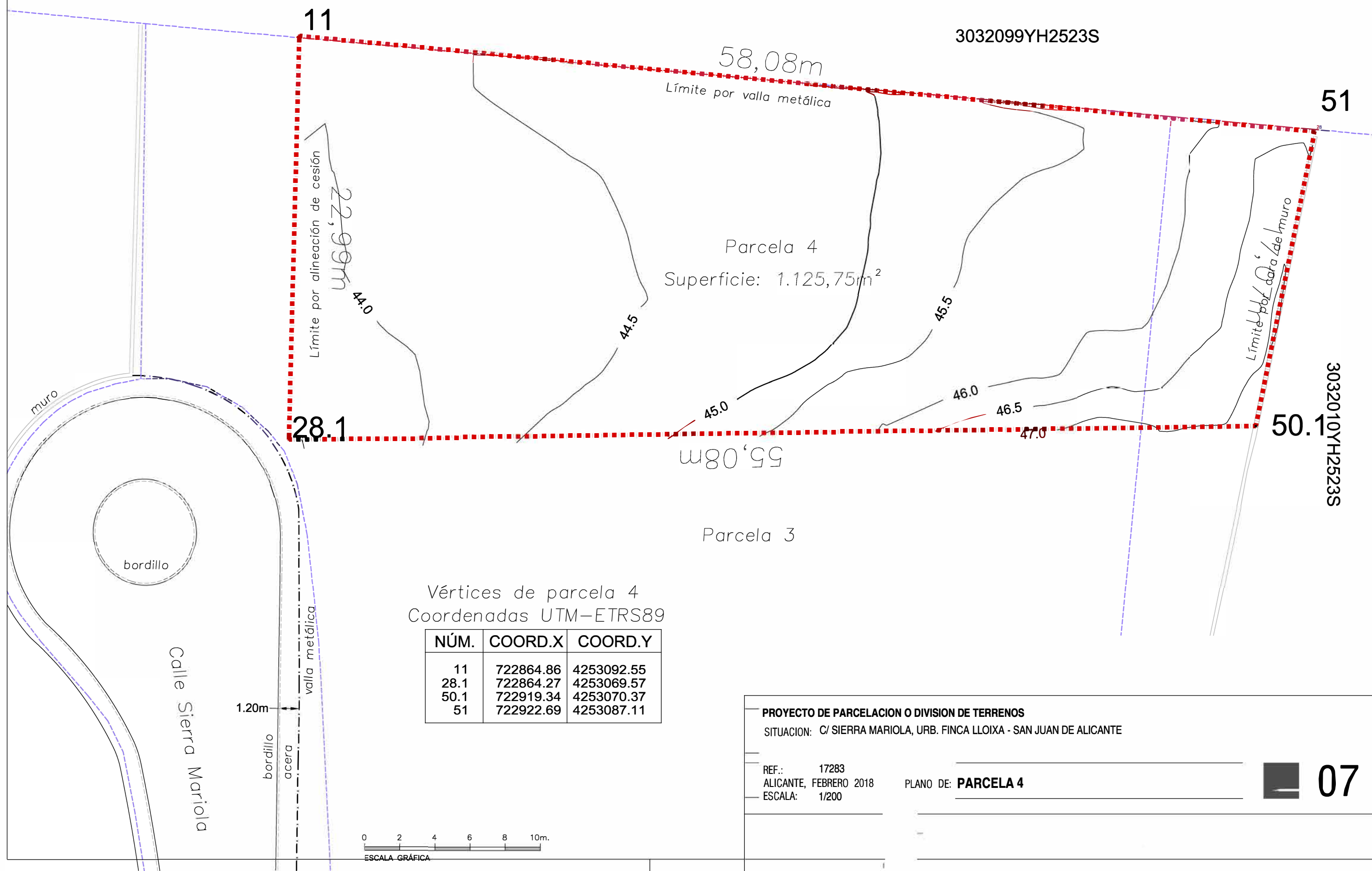
acera
bordillo



PROYECTO DE PARCELACION O DIVISION DE TERRENOS
 SITUACION: C/ SIERRA MARIOLA, URB. FINCA LLOIXA - SAN JUAN DE ALICANTE
 REF.: 17283
 ALICANTE, FEBRERO 2018
 ESCALA: 1/200
 PLANO DE: **PARCELA 3**



- - - - - Límite según la PLAN GENERAL
- - - - - Límite catastro



3032099YH2523S

58,08m
Límite por valla metálica

Parcela 4
Superficie: 1.125,75m²

3032010YH2523S

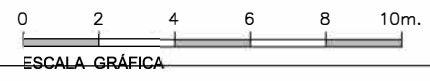
Vértices de parcela 4
Coordenadas UTM-ETRS89

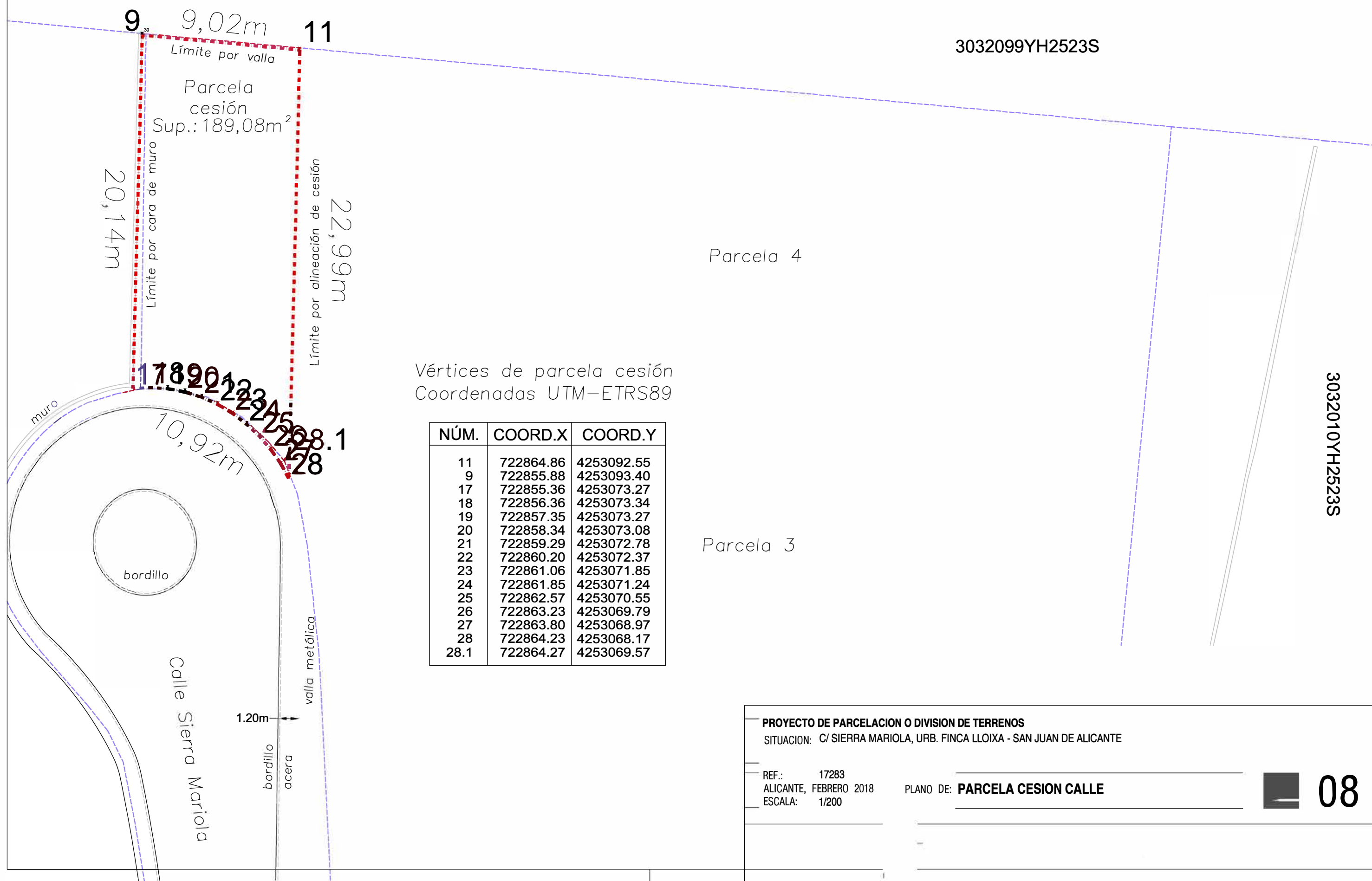
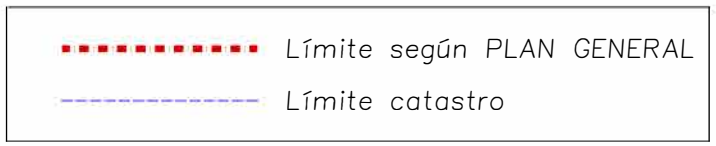
NÚM.	COORD.X	COORD.Y
11	722864.86	4253092.55
28.1	722864.27	4253069.57
50.1	722919.34	4253070.37
51	722922.69	4253087.11

PROYECTO DE PARCELACION O DIVISION DE TERRENOS
SITUACION: C/ SIERRA MARIOLA, URB. FINCA LLOIXA - SAN JUAN DE ALICANTE

REF.: 17283
ALICANTE, FEBRERO 2018
ESCALA: 1/200

PLANO DE: **PARCELA 4**





3032099YH2523S

Parcela 4

3032010YH2523S

Parcela 3

Vértices de parcela cesión
Coordenadas UTM-ETRS89

NÚM.	COORD.X	COORD.Y
11	722864.86	4253092.55
9	722855.88	4253093.40
17	722855.36	4253073.27
18	722856.36	4253073.34
19	722857.35	4253073.27
20	722858.34	4253073.08
21	722859.29	4253072.78
22	722860.20	4253072.37
23	722861.06	4253071.85
24	722861.85	4253071.24
25	722862.57	4253070.55
26	722863.23	4253069.79
27	722863.80	4253068.97
28	722864.23	4253068.17
28.1	722864.27	4253069.57

PROYECTO DE PARCELACION O DIVISION DE TERRENOS
SITUACION: C/ SIERRA MARIOLA, URB. FINCA LLOIXA - SAN JUAN DE ALICANTE

REF.: 17283
ALICANTE, FEBRERO 2018
ESCALA: 1/200

PLANO DE: **PARCELA CESION CALLE**



ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIONES UNIFAMILIARES ADOSADAS (ADO).

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS			CÓDIGO: ADO		
MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT			PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN		
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE HILERA-EXENTO		USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple	RESIDENCIAL	Unitario	excepto los compatibles	
		TERCIARIO	Comercial (pequeño y mediano) (2)		Tanatorios
			Restauración (2)	Crematorios	
			Asistencial (2)	Suministro de carburantes	
			Recreativo (2)	INDUSTRIAL	
			Oficinas-administrativo	DOTACIONAL	Cementerios
		DOTACIONAL	Público o privado		
		APARCAMIENTO	Público o privado		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	500 m ²	Distancia mínima al linde frontal	5 m		
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m		
Círculo inscrito mínimo	15 m	Separación mínima entre edificaciones	6 m; H/3		
Ángulos medianeros	≥ 60°				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coefficiente de edificabilidad neta	≤ 0,50 m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	PB+2P (1)		
Coefficiente de ocupación	≤ 40%	Altura máxima reguladora	11,40 m		
		Altura máxima planta baja	4,50 m		
		Semisótanos	SI		
		Sótanos	SI		
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO		
OTRAS CONDICIONES					
1	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada				
2	Únicamente en locales independientes de las viviendas y con acceso directo desde la vía pública.				
3	Se autorizan piscinas con lámina de agua de S ≤ 5m ² /20 m ² construidos destinados a vivienda (excluidos porches y plantas diáfanas)				
4	Longitud máxima de viviendas adosadas en hilera 40 m				
5	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				