

991/90

PROYECTO DE COMPENSACION
DE LA
UNIDAD DE ACTUACION Nº 2
DEL PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE ORDENACION.

Aprobado en Asamblea General
de 28 de Marzo de 1.990.

PETICIONARIO: JUNTA DE COMPENSACION.



I N D I C E D E L A M E M O R I A

- I.- ANTECEDENTES.
- II.- CONSIDERACIONES GENERALES DE LA UNIDAD DE ACTUACION.
- III.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.
- IV.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS ACTUALES.
- V.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES.
- VI.- SUELO DE CESION MUNICIPAL.
- VII.- CARGAS URBANISTICAS.
- VIII.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA MEDIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.
CUADRO DE COMPENSACION Y CUOTAS DE PARTICIPACION.
- IX.- ENTREGA DE LOS TERRENOS DE CESION GRATUITA AL AYUNTAMIENTO.



PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION
NUM. 2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION.

- M E M O R I A -

I.- ANTECEDENTES.

a) El Exmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 de Julio de 1.989 aprobó inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación por los que debía regirse la Junta de Compensación y formular el correspondiente Proyecto.

b) De conformidad con lo dispuesto en el Art. 161.3 del Regtº. de Gestión Urbanística, el acuerdo aprobatorio así como el texto íntegro de los referidos Estatutos y Bases de Actuación fué publicado en el B.O.P. nº 179 de 5 de Agosto de 1.989 por plazo de 15 días.

c) Cumplido el trámite anterior y por acuerdo plenario de 3 de Noviembre de 1.989 se otorgó la aprobación definitiva a los Estatutos y Bases de Actuación de la U.A./2, designando como representante de la Junta a Dña. Maribel Diez de la Lastra Barbadillo, acuerdo publicado en el B.O.P. nº 276 de 1º de Diciembre de 1.989.

d) El Exmo. Ayuntamiento Pleno aprobó la constitución de la Junta de Compensación otorgada mediante escri-



tura pública el día 29 de Enero de 1.990 ante el Notario de Alicante, D. Antonio Ripoll Jaen al nº 312 de su protocolo.



II.- CONSIDERACIONES GENERALES DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

a) Situada en suelo clasificado como urbano, las características mas destacables a efectos del Proyecto de Compensación son los que se presentan en el siguiente Cuadro que pone de manifiesto pequeñas desviaciones entre las magnitudes definidas en el P.G.M.O. y la realidad física.

CONCEPTO	DATOS P.G.M.O.		MEDICION REAL	
	SUP. m2.	%	SUP. m2.	%
SUPERFICIE BRUTA	99.200	100	96.348	100
SUPER. EDIFIC. PRIVADA	63.540	64'05	61.745	64'08
SUPER. LIBRE PUBLICA	9.920	10'00	9.920	10'30
SUPER. DE VIARIO	25.740	25'95	24'683	25'62

Como puede observarse, las diferencias derivadas del ajuste de mediciones a escala más detallada, están dentro de la tolerancia definida en el Captº. 8 del Anejo del Plan General.

El porcentaje de cesiones representa pues el 35'9145%, constituyendo el suelo edificable privado un 64'0854% del suelo total incluido en la Unidad de Actuación.

b) El aprovechamiento permitido por el Plan, dentro del uso industrial asignado, con calificación A.I-2b, viene definido por los siguientes parámetros.

- Edificabilidad computada en superficie útil.....	1'60 m2/m2.
- Parcela mínima	2.000 m2.
- Ocupación máxima de parcela	80% .
- Altura máxima de la edificación ..	16 mts.
- Plantas de sotano permitido.....	1
- Retranqueos: a colindantes.....	6 mts.
a viales	10 mts.

Las restantes determinaciones comprendidas en los Arts. 158 a 164 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

c) No se conocen en el poligono elementos que deban derruirse por exigencias de la ejecución del Plan.

III.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

a) ADHERIDOS A LA JUNTA.

<u>FINCA</u>	<u>PROPIETARIO</u>
1	CONSTRUCTORA GARGALLO, S.A. San Bernardo, 5 y 7. 28013 MADRID
2.a, 2.b, 3 y 4	JOSE GUILLEN HUESCA y esposa. Avda. de Orihuela, 96, 2º 03006 ALICANTE
5, 6 y 7	MARIA GUILLEN HUESCA y esposo. C/ Aldebarán, 66 03006 ALICANTE
8 y 9	VICENTE GUILLEN HUESCA y esposa. Avda. de Orihuela, 96. 03006 ALICANTE
10	MARIANO ORTUÑO Y Otros. Reprs. por D. ANTONIO LOPEZ SANCHEZ C/ Pintor Lorenzo Casanova, 2 03003 ALICANTE
11	EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Todos los propietarios afectados constan adheridos a la Junta de Compensación.



IV.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS ACTUALES.

Se expresan seguidamente las descripciones de las fincas actuales afectadas por el Proyecto de Compensación, con definición de superficie, linderos, inscripción registral, título y propietarios según la siguiente relación:

<u>FINCA</u>	<u>PROPIETARIO</u>	<u>SUPERFICIE REAL AFECTADA</u>
1	CONSTRUCTORA GARGALLO, S.A.	1.258 m2.
2.a	JOSE GUILLEN HUESCA	20 m2.
2.b	JOSE GUILLEN HUESCA	215 m2.
3	JOSE GUILLEN HUESCA	25.954 m2.
4	JOSE GUILLEN HUESCA	12.995 m2.
5	MARIA GUILLEN HUESCA	2.802 m2.
6	MARIA GUILLEN HUESCA	15.566 m2.
7	MARIA GUILLEN HUESCA	12.086 m2.
8	VICENTE GUILLEN HUESCA.....	11 m2.
9	VICENTE GUILLEN HUESCA.....	13.597 m2.
10	MARIANO ORTUÑO y OTROS.....	11.601 m2.
11	EXMO. AYUNTº. ALICANTE (Viario)	243 m2.
	TOTAL SUPERFICIE	96.348 m2.



F I N C A: 1

1.DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:

Norte: Dña. Maria Guillen y Avda. Mare Nostrum y limite de la Unidad de Actuación.

Sur: Barranco de las Ovejas, parcela de D. José Guillen Huesca y limite de la Unidad de Actuación que la divide del resto de la finca.

Este: Limite de la Unidad de Actuación que la divide del resto de la finca.

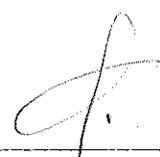
Oeste: Jose Guillen y Maria Guillen.

2.SUPERFICIE: Tiene una superficie escriturada despues de varias segregaciones de 47.800 m2., de los que 1.285 m2. están afectados por la delimitación de la Unidad de Actuación nº 2 del P.G.M.O. de Alicante.

3.PROPIETARIO: CONSTRUCTORA GARGALLO, S.A.

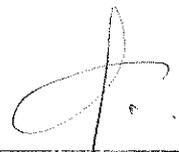
4.INSCRIPCION: Es la finca 1.474, inscrita al libro 25, folio 14, del Registro de la Propiedad nº 2.

5. CARGAS Y GRAVAMENES: Consta libre de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad.



6. TITULO: Compra a D. Francisco Pascual Ramos, en escritura de 17 de Enero de 1.964, otorgada ante el Notario de Madrid, D. German Pérez-Olivares y Gavira.

7. SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido por escritura de 20 de Marzo de 1.990 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Joaquín Madero Valdeolmos.



F I N C A: 2.A.

1.DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:

Norte: Con parcela de D. Mariano Ortuño Mateo y Otros.

Sur: con delimitación de la Unidad de Actuación que la separa del Barranco de las Ovejas.

Este: Con parcela de Constructora Gargallo, S.A.

Oeste: Con parcela de D. Mariano Ortuño Mateo y Otros.

2.SUPERFICIE: Comprende una superficie de 19.212'58 de los que 20 m2. se encuentran incluidos como parcela 2.A. en la Unidad de Actuación nº 2 del P.G.M.O. de Alicante.

3.PROPIETARIO: D. José Guillen Huesca y Dña. Margarita Lillo Sempere en mitad proindiviso.

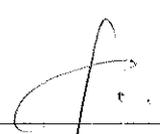
4.INSCRIPCION: Es la finca 32.982, inscrita al Libro 458, folio 185, del Registro de la Propiedad nº 3.

5. CARGAS Y GRAVAMENES: Consta libre de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad.

6. TITULO: Adjudicación por división material en escritura de 18 de Junio de 1.977, autorizada ante el que fué Notario de Alicante, D. Arturo Manso Rincón.



7. SITUACION RESPECTO DE
LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido.



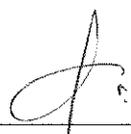
F I N C A: 2.B.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:
Norte: Con parcela de D. Marino Ortuño Mateo y Otros.
Sur: Con delimitación de la Unidad de Actuación que la separa del Barranco de las Ovejas.
Este: Con parcela de D. Mariano Ortuño Mateo y Otros.
Oeste: Con resto de finca y parcela de Dña. Maria Guillen Huesca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 19.212'58 m2. de los que 215 m2. se encuentran incluidos como parcela 2.B. en la Unidad de Actuación nº 2 del P.G.M.O. de Alicante.
3. PROPIETARIO: D. JOSE GUILLEN HUESCA y Dña. MARGARITA LILLO SEMPERE, en mitad proindiviso.
4. INSCRIPCION: Es la finca 32.982, inscrita al libro 458, folio 185, del Registro de la Propiedad nº 3.
5. CARGAS Y GRAVAMENES: Consta libre de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad.
6. TITULO: Adjudicación por división material en escritura de 18 de Junio de 1.977, autorizada



ante el que fué Notario de Alicante, D. Arturo Manso Rincón.

7. SITUACION RESPECTO DE
LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido.



F I N C A: 3.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:
Norte: delimitación de la Unidad de Actuación que la separa del resto de la finca.
Sur: con finca de D. Mariano Ortuño Mateo y Otros, y otra finca de D. José Guillen y Dña. Margarita Lillo.
Este: Con parcela de Constructora Gargallo, S.A.
Oeste: Con parcela de Dña. Maria Guillen Huesca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 37.882 m2. de los que 25.954 m2. se encuentran señalados como parcela 3 incluida en la Unidad de Actuación nº 2 del P.G.M.O. de Alicante.
3. PROPIETARIO: D. JOSE GUILLEN HUESCA y Dña. MARGARITA LILLO SEMPERE por mitades proindiviso.
4. INSCRIPCION: Es la finca 23.223, inscrita al libro 293, Sección 2ª, folio 118, del Registro de la Propiedad nº 2.
5. CARGAS Y GRAVAMENES: Consta libre de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad.
6. TITULO: Escritura de segregación y compraventa de fecha 24 de Abril de 1.972, autorizada por



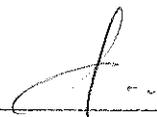
el Notario que fue de Alicante, D. Emilio
Iturmendi Bañales.

7. SITUACION RESPECTO DE
LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido.



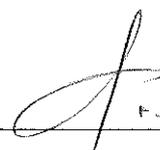
F I N C A 4.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:
Norte: con finca de Dña. Maria Guillen Huesca
Sur: con delimitación de la Unidad de Actuación que la separa del Barranco de las Ovejas.
Este: Con fincas de D. Mariano Ortuño Mateo y Otros, y D. Jose Guillen Huesca.
Oeste: con finca de Dña. Maria Guillen Huesca
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 19.212'58 de los que 12.995 m2. se encuentran señalados como parcela 4 incluida en la Unidad de Actuación nº 2 del P.G.M.O. de Alicante.
3. PROPIETARIO: D. JOSE GUILLEN HUESCA y Dña. MARGARITA LILLO SEMPERE.
4. INSCRIPCION: Es la finca 32.982, inscrita al libro 458, folio 185, del Registro de la Propiedad nº 3.
5. CARGAS Y GRAVAMENES: Consta libre de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad.
6. TITULO: Adjudicación por división material en escritura de 18 de Junio de 1.977, autorizada ante el que fué Notario de Alicante, D. Arturo Manso Rincón.
7. SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido.



F I N C A: 5.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:
Norte: Delimitación de la Unidad de Actuación, que separa de resto de la finca.
Sur: Con finca de D. José Guillen Huesca.
Este: con finca de D. José Guillen Huesca.
Oeste: Con otra finca de Dña. Maria Guillen Huesca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 15.333'93 m2. de los que 2.802 m2. se encuentran incluidos en la Unidad de Actuación nº 2 del P.G.M.O. de Alicante.
3. PROPIETARIO: Dña. MARIA GUILLEN HUESCA y D. RAFAEL RIPOLL SEMPERE por mitades proindiviso.
4. INSCRIPCION: Es la finca 23.231, inscrita al Libro 293, de la Sección 2ª, folio 134, del Registro de la Propiedad nº 2.
5. CARGAS Y GRAVAMENES: Consta libre de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad.
6. TITULO: Compraventa de 24 de Abril de 1.972, autorizada ante el Notario que fué de Alicante, D. Emilio Iturmendi Bañales.
7. SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido.



FINCA: 6

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:
Norte: Delimitación de la Unidad de Actuación que la separa del resto de la finca, y finca de D. Vicente Guillen.
Sur y Este: con finca de Dña. Maria Guillen Huesca.
Oeste: Con delimitación de la Unidad de Actuación y finca de D. Vicente Guillen Huesca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 23.990 m2. de los que 15.566 m2. se encuentran incluidos en la Unidad de Actuación nº 2 del P.G.M.O. de Alicante.
3. PROPIETARIO: Dña. MARIA GUILLEN HUESCA y D. RAFAEL RIPOLL SEMPERE por mitades proindivisas.
4. INSCRIPCION: Es la finca 23.233, inscrita al libro 293, de la Sección 2ª, folio 138, del Registro de la Propiedad nº 2.
5. CARGAS Y GRAVAMENES: Consta libre de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad.
6. TITULO: Compraventa de 24 de Abril de 1.972, autorizada ante el Notario que fué de Alicante, D. Emilio Iturmendi Bañales.
7. SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido.



F I N C A: 7.

- 1.DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:
Norte: finca de Dña. Maria Guillen.
Sur: Delimitación de la Unidad de Actuación que la separa del Barranco de las Ovejas.
Este: finca de D. José Guillen Huesca.
Oeste: finca de D. Vicente Guillen Huesca.
- 2.SUPERFICIE: Comprende una superficie de 19.753 m2. de los que 12.086 m2. se encuentran incluidos en la Unidad de Actuación nº 2 del P.G.M.O. de Alicante.
- 3.PROPIETARIO: Dña. MARIA GUILLEN HUESCA Y D. RAFAEL RIPOLL SEMPERE por mitad proindiviso.
- 4.INSCRIPCION: Es la finca 32.980, inscrita al libro 458 de la Sección 2ª, folio 181, del Registro de la Propiedad nº 3.
5. CARGAS Y GRAVAMENES: Consta libre de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad.
6. TITULO: Compraventa de 24 de Abril de 1.972, autorizada ante el Notario que fué de Alicante, D. Emilio Iturmendi Bañales.
7. SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido.



F I N C A: 8.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:
Norte: con delimitación de Unidad de Actuación que la separa del resto de la finca.
Sur: Con parcela de Dña. Maria Guillen Huesca
Este: Con parcela de Dña. Maria Guillen.
Oeste: con delimitación de Unidad de Actuación que la separa de resto de la finca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 14.647 m2. de los que 11 m2. se encuentran incluidos en la Unidad de Actuación nº 2 de Alicante.
3. PROPIETARIO: D. VICENTE GUILLEN HUESCA y Dña. MARIA LILLO FERRANDIZ.
4. INSCRIPCION: Es la finca 23.217, inscrita al libro 293, folio 106, del Registro de la Propiedad nº 2.
5. CARGAS Y GRAVAMENES: Consta libre de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad.
6. TITULO: Compraventa de 24 de Abril de 1.972, otorgada ante el Notario de Alicante, D. Jaime Pintos y Vázquez-Quirós, como sustituto de D. Emilio Iturmendi.
7. SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido.



F I N C A: 9.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:

Norte: Con delimitación de Unidad de Actuación y finca de Dña. Maria Guillen Huesca.
Sur: Con delimitación de Unidad de Actuación que la separa del Barranco de las Ovejas.
Este: Con finca de Dña. Maria Guillen Huesca
Oeste: Con delimitación de Unidad de Actuación.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 19.753 m2. de los que 13.597 m2. se encuentran incluidos en la Unidad de Actuación nº 2 del P.G.M.O. de Alicante.
3. PROPIETARIO: D. VICENTE GUILLEN HUESCA y Dña. MARIA LILLO FERRANDIZ.
4. INSCRIPCION: Es la finca 32.978, inscrita al libro 458, folio 177, del Registro de la Propiedad nº 3.
5. CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Consta libre de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad.
6. TITULO: Escritura de división material de 18 de Junio de 1.977, autorizada por el Notario que fue de Alicante, D. Arturo Manso Rincón.
7. SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido.



F I N C A: 10

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:
Norte: Con finca de D. José Guillen Huesca.
Sur: Delimitación de la Unidad de Actuación y parce de D. José Guillen Huesca.
Este: Con finca de Constructora Gargallo, S.A.
Oeste: Con finca de D. José Guillen Huesca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 12.500 m2. de los que 11.601 m2. se encuentran incluidos en la Unidad de Actuación nº 2 del P.G.M.O.U de Alicante.
3. PROPIETARIO: Dña. MARIA VIRTUDES SALINAS CATALA, D. MARIANO ORTUÑO MATEO, Dña. MARIA ELENA LOPEZ GIL, D. MIGUEL RODRIGUEZ FONT, los esposos D. PATRICIO GARCIA MANRESA y Dña. JOSEFA PEYDRO HERNANDEZ, y los esposos D. RAFAEL GARCIA SEMPERE y Dña. ELVIRA BOSCH SANCHEZ, son propietarios por sextas partes indivisas.
4. INSCRIPCION: Es la finca 26.984, inscrita al libro 563, Sección 2ª, folio 179, del Registro de la Propiedad nº 2.
5. CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Consta libre de cargas y gravámenes en el Registro de la Propiedad.



6. TITULO: Compraventa de 5 de Abril de 1.989, autori-
zada por el Notario de Alicante, D. Jose
María Iriarte Calvo.

7. SITUACION RESPECTO DE
LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido.



F I N C A: 11.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en Partida de término de Alicante, que linda:
Norte: Delimitación de Unidad de Actuación que lo separa de resto de vial público.
Sur: D. José Guillen Huesca.
Este: Delimitación de Unidad de Actuación que lo separa de vial público.
Oeste: D. José Guillen Huesca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 243 m2.
3. PROPIETARIO: EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.
4. CARGAS Y GRAVAMENES: Libre de cargas y gravámenes.
6. TITULO: Adquirida en virtud de cesión para vial.
7. SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION: Adherido.



V.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Se describen a continuación las parcelas resultantes de la compensación según el siguiente cuadro, pasando acto seguido a la descripción individual de cada finca.

Por propia conveniencia de los propietarios afectados que detentaban diversas fincas, se ha producido, en algunos casos, a la agrupación en una sola finca.

<u>FINCA</u>	<u>PROPIETARIO</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
A.1	VICENTE GUILLEN HUESCA ...	8.780 m2.	14.048 m2.
A.2	MARIA GUILLEN HUESCA ..	13.362 m2.	21.379 m2.
B.1	MARIA GUILLEN HUESCA ..	6.279 m2.	10.046 m2.
B.2	JOSE GUILLEN HUESCA ..	13.149 m2.	21.038 m2.
C.1	JOSE GUILLEN HUESCA ...	12.125 m2.	19.400 m2.
C.2	MARIANO ORTUÑO Y OTROS.	8.050 m2.	12.880 m2.
	T O T A L E S	61.745 m2.	98.791 m2.

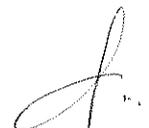


CARGAS ECONOMICAS DE URBANIZACION EN LAS FINCAS RESULTANTES

1.- Presupuesto del Proyecto de Urbanización	111.299.019
12% I.V.A.	<u>13.355.882</u>
TOTAL PTS.	124.654.901

2.- Reparto proporcional sobre fincas resultantes:

<u>FINCA</u>	<u>PORCENTAJE PARTICIPACION</u>	<u>CUANTIA</u>
A.1	14'21977	17.725.640'21
A.2	21'64043	26.975.856'59
B.1	10'169243	12.676.459'79
B.2	21'29565	26.546.071'42
C.1	19'63721	24.478.744'68
C.2	<u>13'03749</u>	<u>16.251.870'25</u>
TOTAL	99'99999%	124.654.901.-Pts.



F I N C A: A.1.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en la Partida de Espartal, término de Alicante, que linda:
Norte: Parcela adjudicada al Exmo. Ayuntamiento de Alicante.
Sur: Vial que lo separa de la delimitación de la Unidad de Actuación.
Este: Parcela A.2 adjudicada a Dña. Maria Guillen Huesca.
Oeste: Delimitación Unidad de Actuación.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 8.780 m2. y una edificabilidad de 14.048 m2.
3. PROPIETARIO: D. VICENTE GUILLEN HUESCA y Dña. MARIA LILLO FERRANDIZ, por mitades indivisas.
4. FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a las fincas iniciales descritas bajo los números 7 y 9.
5. TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelatoria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de la finca inicial de que procede.
6. AFECCIONES: No las tiene.
7. CARGAS POR URBANIZACION: Corresponde por su porcentaje de participación (14'21977%) una cuota provisional de 17.725.640.-Pts.



FINCA: A.2.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en la Partida de Espartal, término de Alicante, que linda:
Norte: delimitación de la Unidad de Actuación.
Sur: con vial interior que la separa de la delimitación de la Unidad de Actuación y del Barranco de las Ovejas.
Este: con vial interior que la separa de la parcela B-1 adjudicada a Dña. Maria Guillen Huesca.
Oeste: Con parcela de cesión al Ayuntamiento y parcela A.1 adjudicada a D. Vicente Guillen Huesca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 13.362 m2. con una edificabilidad de 21.379 m2.
3. PROPIETARIO: Dña. MARIA GUILLEN HUESCA y D. RAFAEL RIPOLL SEMPERE por mitades proindivisas.
4. FINCA DE LA QUE PROVIENE: corresponde a las fincas iniciales descritas bajo los números 6 y 7.
5. TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelatoria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de la finca inicial de que procede.
6. AFECCIONES: No las tiene.



7.- CARGAS POR URBANIZACION: Corresponde por su porcentaje de participación (21'64043%) una cuota provisional de 26.975.856'59.-Pts.

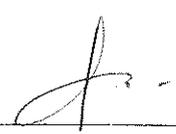


FINCA: B.1.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en la Partida de Espartal, término de Alicante, que linda:
Norte: Con vial que lo separa de la delimitación de la Unidad de Actuación.
Sur: Con vial que la separa de la delimitación de la Unidad de Actuación y del Barranco de las Ovejas.
Este: Con parcela B.2 adjudicada a D. José Guillen Huesca.
Oeste: Con vial interior que la separa de la parcela A.2 adjudicada a Dña. Maria Guillen Huesca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 6.279 m2. con una edificabilidad de 10.046 m2.
3. PROPIETARIO: Dña. MARIA GUILLEN HUESCA Y D. RAFAEL RIPOLL SEMPERE, por mitades proindivisas.
4. FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a las fincas iniciales descritas bajo los números 3, 4, 5, 6 y 7.
5. TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelatoria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de la finca inicial de que procede.
6. AFECCIONES: No las tiene.



7.- CARGAS POR URBANIZACION: Corresponde por su porcentaje de participación (10'169.243%) una cuota provisional de 12.676.459'79.-Pts.



F I N C A: B.2.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en la Partida de Espartal, término de Alicante, que linda:
Norte: Vial interior que lo separa de la delimitación de la Unidad de Actuación.
Sur: Vial interior que lo separa de la delimitación de la Unidad de Actuación.
Este: Vial interior que lo separa de finca (2.C) adjudicada a D. Jose Guillen Huesca.
Oeste: Parcela resultante (B.1) adjudicada a Dña. Maria Guillen Huesca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 13.149 m2. con una edificabilidad de 21.038 m2.
3. PROPIETARIO: D. JOSE GUILLEN HUESCA y Dña. MARGARITA LILLO SEMPERE por mitades proindivias.
4. FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a las fincas iniciales descritas bajo los números 3, 4 y 5.
5. TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelatoria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de la finca inicial de que procede.
6. AFECCIONES. No las tiene.
7. CARGAS POR URBANIZACION: Corresponde por su porcentaje - de participacion (21'29565%) una cuota provisional de 26.546.071'42.-Pts.



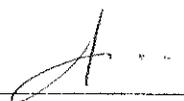
FINCA: C.1.

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en la Partida de Espartal, término de Alicante, que linda:
Norte: Vial interior que lo separa de la delimitación de la Unidad de Actuación.
Sur: Con parcela C.2 adjudicada a D. Mariano Ortuño Mateo y Otros.
Este: Con Avenida Mare Nostrum.
Oeste: Vial interior que lo separa de la finca (B-2) adjudicada a D. José Guillén Huesca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 12.125 m2. con una edificabilidad de 19.400 m2.
3. PROPIETARIO: D. JOSE GUILLEN HUESCA y Dña. MARGARITA LILLO SEMPERE, por mitades proindivisas.
4. FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a las fincas iniciales descritas bajo los números 3 y parte del 10.
5. TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelatoria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de la finca inicial de que procede.
6. AFECCIONES. No las tiene.
7. CARGAS POR URBANIZACION: Corresponde por su porcentaje - de participación (19'63721%) una cuota provisional de 24.478.744'68.-Pts.

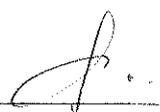


FINCA: C.2

1. DESCRIPCION: Parcela de terreno en la Partida de Espartal, término de Alicante, que linda:
Norte: Parcela C.1 adjudicada a D. José Guillen Huesca.
Sur: vial que la separa del Barranco de las Ovejas.
Este: vial proyectado como Avda. del Mare Nostrum.
Oeste: Parcela C.1 adjudicada a D. José Guillen Huesca.
2. SUPERFICIE: Comprende una superficie de 8.050 m2. con una edificabilidad de 12.880 m2.
3. PROPIETARIO: Dña. MARIA SALINAS CATALA, D. MARIANO ORTUÑO MATEO, Dña. MARIA ELENA LOPEZ GIL, D. MIGUEL RODRIGUEZ FONT, los esposos D. PATRICIO GARCIA MANRESA y Dña. JOSEFA PEYDRO HERNANDEZ, y los esposos, D. RAFAEL GARCIA SEMPERE y Dña. ELVIRA BOSCH SANCHEZ, por sextas partes indivisas.
4. FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a las fincas iniciales descritas bajo los números 10 y 3.
5. TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelatoria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de la finca inicial de que procede.
6. AFECCIONES: No las tiene.



7. CARGAS POR URBANIZACION: Corresponde por su porcentaje -
de participación (13'03749%) una cuota pro-
visional de 16.251.870.-Pts.



VI.- SUELO DE CESION MUNICIPAL.

Está constituida por el siguiente:

a) Suelo destinado a zona verde:

- Viene definido y grafiado en el "Plano de Localización de los Terrenos de Cesión obligatoria y reservas establecidas por el Plan" según preceptua el Art. 172 R.G.

- Ocupa una superficie de 9.920 m². que linda: Norte y Oeste: con delimitación de la Unidad de Actuación.

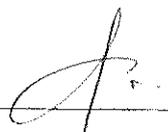
Sur: Con parcela A.2 adjudicada a Dña. Maria Guillen y esposo y con parcela resultante A.1, adjudicada a D. Vicente Guillen y esposa.

Este: con parcela A.2 adjudicada a Dña. Maria Guillen y esposo y limite de la Unidad de Actuación.

- Proviene de las fincas iniciales descritas bajo los números 6 y 7 (Dña. Maria Guillen y esposo) y 9 (D. Vicente Guillen y esposa).

b) Viales de la urbanización:

Según trazado del plano de referencia que totalizan una superficie de 24.683 m².



VII.- CARGAS URBANISTICAS.

Como consecuencia de lo dispuesto en la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística, son a cuenta de la Junta de Compensación las cargas de urbanización necesarios para la conversión en solares de los terrenos enclavados en la Unidad de Actuación nº 2 .

- a) El coste de los Planes y Proyectos de toda índole, que sean estrictamente necesarios para la planificación y gestión del suelo ordenado.
- b) Los honorarios profesionales que hubieran podido devengarse, por causa de los proyectos enumerados en el apartado anterior.
- c) El coste resultante de las obras de urbanización e infraestructura, del Proyecto de Urbanización, que la propia Junta formula ante el Ayuntamiento de Alicante para su aprobación definitiva.
- d) Los gastos necesarios para sufragar las indemnizaciones que correspondan por exigencias de demolición de edificaciones, instalaciones o destrucción de plantaciones.

El importe total de las cargas de urbanización se distribuirá entre todos los propietarios afectados en proporción a los derechos edificatorios que definen su porcentaje real de participación según se detalla en el epígrafe VIII.



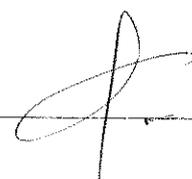
VIII.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA MEDIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

De acuerdo con los componentes de la Junta de Compensación se ha decidido utilizar un criterio de estricta proporcionalidad en función de la edificabilidad correspondiente a cada parcela, criterio que ha servido para efectuar la reparcelación, con los resultados que se figuran en el cuadro del epígrafe VIII del Proyecto.

Según se desprende del epígrafe II, el reparto teórico se efectúa en base a la superficie destinada a la edificación privada, que es del 64'0854% de la superficie inicialmente aportada por cada propietario. A la superficie así resultante, se le incrementa la parte proporcional correspondiente a los 243 m². de la finca inicialmente descrita como propiedad municipal.

Se hace la salvedad de que en el reparto proporcional no se incluye la superficie de la parcela inicial nº 11 (viario) asignada al Ayuntamiento, por entender que no genera derechos de adjudicación (Art. 196.3 R.G.) repartiendo los hipotéticos derechos edificatorios entre el resto de los miembros de la Junta en un reparto proporcional.

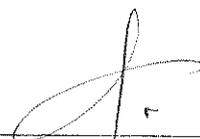
También debe hacerse mención de que los derechos de adjudicación correspondientes a la parcela inicial 1 (808 m².) superan el 15% de la superficie mínima de parcela edificable. Sin embargo la adjudicación de parcela independiente supondría un exceso de adjudicación del 47'52% sobre sus derechos, que evidentemente superaría el límite señalado por el Art. 96.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.



Por otra parte, la solución de adjudicación en proindiviso es desde el punto de vista práctico, inviable, debido al embargo existente sobre la parcela inicial, que supondría una carga añadida para el otro propietario de la parcela en proindiviso, al limitar su capacidad de disposición del aprovechamiento correspondiente.

Se opta, por tanto por sustituir la adjudicación por indemnización en metálico.

El siguiente "Cuadro de Compensación y cuotas de participación" recoge los expresados criterios.



CUADRO DE COMPENSACION Y CUOTAS DE URBANIZACION.

NUMERO	PROPIETARIO	FINCA	SUPERF. TEORICA	REPTº PROP. AYTº	SUPERF. ADJUDI.	EXCESO DEFECT	PROCENTAJE Particip.
1	GARGALLO, S.A.	1.258	806	2	-	- 808	-
2	JOSE GUILLEN HUESCA	39.184	25.111	63	25.274	+ 100	40'93287
3	MARIA GUILLEN HUESCA	30.454	19.517	49	19.641	+ 75	31'80986
4	VICENTE GUILLEN	13.608	8.721	22	8.780	+ 37	14'21977
5	MARIANO ORTUÑO Y OTROS	11.601	7.435	19	8.050	+ 596	13'03749
6	EXMO. AYUNTAMIENTO	243	155	-	-	-	-
		96.348	61.745		61.745	0	99'99999



IX.- ENTREGA DE LOS TERRENOS DE CESION GRATUITA AL AYUNTAMIENTO.

A) La aprobación con carácter definitivo de este Proyecto de Compensación, supondrá la cesión de derecho al Ayuntamiento de Alicante, en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita según el Plan y que quedan localizados y dimensionados en el presente Proyecto, para que sean incorporados al patrimonio municipal y afectados a los usos previstos en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

B) Por lo que respecta a la cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones previstas, se efectuarán, totalmente terminadas, en los plazos que se prevean en el Proyecto de Urbanización que, formulado por la Junta, se presentará a la aprobación municipal.

C) La recepción definitiva por el Ayuntamiento de la obra de urbanización, se propone a los seis meses de la provisional definitiva en el apartado anterior.

La Junta de Compensación que presido y el equipo técnico responsable del Proyecto, considera cumplidos los requisitos exigidos por la legalidad vigente.

FDo. José Guillen Huesca
PRESIDENTE

PEREZ SEGURA • ASOCIADOS
GABINETE DE GESTION URBANISTICA
PL.S.CRISTOBAL,2 • D. P. 03002
TL. 5219955 • ALICANTE