

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

PROYECTO DE COMPENSACION

UNIDAD 1

A.P.D. "CERAMICA SANTO TOMAS"

ALICANTE

Alicante, 7 de Marzo de 1992

PROYECTO DE COMPENSACION
ELABORADO POR LA JUNTA DE COMPENSACION "LA HUERTA"
ALICANTE

INDICE GENERAL

1.- Memoria	3
1.1.- Antecedentes	3
1.2.- Contenido del proyecto	3
1.2.1.- Normativa	4
1.2.2.- Documentos	4
A.- Memoria	4
B.- Relación de titulares	5
C.- Descripción de las Fincas afectadas	6
D.- Descripción de las parcelas resultantes	11
E.- Reservas a favor de la Junta de Compensación	25
F.- Localización de las Cesiones	25
G.- Planos	25
1.3.- Planeamiento Urbanístico	26
2.- Estado Actual	30
3.- Peculiaridades de la actuación	32
4.- Definición de derechos de los propietarios afectados	32
5.- Criterios de Valoración y adjudicación de las parcelas resultantes	35
6.- Adjudicación de parcelas	40
7.- Resumen de adjudicaciones	43
8.- Análisis Financiero	45

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

9.- Compensaciones en metálico	47
10.- Carga Financiera	47
11.- Tramitación	48
12.- Aprobación de este Proyecto de Compensación por la Asamblea General.	49

1.- MEMORIA

1.1.- Antecedentes

Los terrenos afectados a la Junta de Compesación " La Huerta" de Alicante son los definidos por el P.E.R.I. "Cerámica Santo Tomás " como Unidad 1. Están localizados al NO. del casco urbano de Alicante , distando unos 3 km del puerto de la capital a través de la Rambla Mendez Nuñez, la calle San Vicente y la Avenida de Novelda, situandose a unos 100 m de ésta arteria que constituye su principal eje de comunicación.

Tiene una superficie aproximada de 15.036 m², según consta en el mencionado P.E.R.I., estando limitada por su lado Oeste con la Unidad 2 y la Avenida de Novelda a través de ella, por el lado Norte con la Ciudad Jardín, por el lado Este con la Colonia Virgen del Remedio y el antiguo camino de Villafranqueza, y por el lado sur con la Unidad 3 definida por el mencionado P.E.R.I.

1.2.- Contenido del Proyecto de Compensación

El presente Proyecto de Compensación está elaborado por la Junta de Compensación "La Huerta" en cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística para el sistema de Compensación, que es el definido por el Planeamiento para la Unidad 1 del PERI "Cerámica Sto.Tomás".

1.2.1.- Normativa

El sistema de Compensación supone que la actuación urbanística en el polígono o unidad de actuación se confía a los propietarios del suelo afectado. Por tanto, y de resultas de la aplicación de los Art. 126.1 de la Ley del Suelo y 157.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, el sistema se caracteriza porque tiene por objeto la asunción ex lege por dichos propietarios de 2 obligaciones : la aportación de los terrenos de cesión obligatoria, y la realización a su costa de la urbanización de la unidad.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

Dicha Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los Artículos 126 a 130 y concordantes de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana (L.S.) de 9 de Abril de 1976, y en los Artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) de 25 de Agosto de 1978, así como en las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 4 de Mayo de 1990.

La Junta de Compensación se encuentra actualmente con plena capacidad de actuación, ya que tiene definidos y aprobados por el Ayuntamiento tanto sus Estatutos como sus Bases de Actuación, en cumplimiento de lo dispuesto en los Arts. 126.2 LS y 158, 166 y 167 RGU.

La Junta de Compensación sólo adquiere personalidad jurídica tras su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (art. 26.2 RGU). Para que esta inscripción pueda producirse, una vez aprobados por la Administración sus Estatutos y Bases, los propietarios incorporados al sistema deben ser requeridos por ésta, una vez transcurrido un mes desde la notificación de la aprobación, para que otorguen escritura pública de constitución de la Junta, según el art. 163.1 del RGU. Todos estos trámites han sido ya convenientemente cumplimentados, respetando los plazos signados, estando dada de alta como entidad urbanística colaboradora con fecha de 9 de Mayo de 1991, con nº 68.

El Proyecto de Compensación se regula en los Arts. 172 a 174 de RGU, en los cuales se establece su contenido y requisitos para su aprobación por la Junta.

1.2.2. Documentos que componen el Proyecto

A- Memoria

El Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación "La Huerta" fue suscrito por los propietarios (o representantes suyos) Dña. Pilar Alcantara Ayela, Dña. Mercedes Sabater Lillo, D. Alfredo Gosalbez Celdrán, D. Manuel Carbonell Mota y D. Francisco Martinez Martinez, el 24 de Enero de 1990.

Los propietarios suscriptores de este Proyecto representaban un total del 89,50 % de la superficie afectada por la actuación.

En Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante celebrado el 4 de Mayo de 1990 se da la aprobación a los textos presentados, procediendose acto seguido a registrarla mediante escritura pública de constitución de la Junta.

B.- Relacion de titulares

Los titulares que inicialmente suscribieron la constitución de la Junta de compensación, con expresión de sus datos y cuotas de participación, son los siguientes :

1. D. Alfredo Gosalbez Celdrán
superficie aportada7.992,92 m²
cuota de participacion.....53,52 %
Domicilio:.C/ Poeta Esteban Villegas 10 - 28014 Madrid
D.N.I. 566.701

2. D. Francisco Martinez Martinez
superficie aportada 2.146. m²
cuota de participacion.....14,37 %
Domicilio : C/ Mosén Fenollar 4 - Alicante
D.N.I.. 23.119.663

3. Dña Pilar Alcantara Ayela, D. Jorge y Dña. Pilar Perez Alcantara, en mitad indivisa.
Dña Mercedes Sabater Lillo, sus hijos Dña M^a Teresa, Dña M^a Cristina, Dña M^a de las Mercedes y D. Vicente Gomis Sabater, en mitad indivisa.
superficie aportada2.175 m²
cuota de participacion.....14,56 %
Representante de la Finca D. Jorge Perez Alcantara.
Domicilio..S. Vicente, Partida Raspeig J-62, Alicante
D.N.I. 21.282.168,

4. D. Manuel Carbonell Mota
superficie aportada 1.008. m²
cuota de participacion.....6,75 %
Domicilio..Prosperidad 5, Alicante.....
D.N.I..21.284.837.....

5. D. Joaquín Fuentes Mas
superficie aportada600 m²

5. D. Joaquín Fuentes Mas
superficie aportada600 m²
cuota de participacion.....4,02 %
Domicilio..Cala 1, Santa Pola - Alicante.....
D.N.I..21.897.715.....

Que suponen un total del 92,22 % de la Superficie afectada.

Los demás propietarios se adhirieron con posterioridad a la Junta una vez constituida, aportando sus respectivas fincas :

6. Herederos del Sr. Soler
Dña Maria y Dña Carmen Soler Primitivo
superficie aportada1.012 m²
cuota de participacion.....6,78 %
Domicilio..C/ Pardo Bazán 8, S. Vicente -Alicante
y Via Complutense 81, Alcalá de Henares - Madrid
D.N.I. 21.173.274 y 21.173.275.....

C.- Descripción de las fincas afectadas :

Se describen a continuación las fincas afectadas por la Actuación, según se establece en el Art. 172-a) del Reglamento de Gestión Urbanística, en función de sus circunstancias fácticas, resultantes de los planos incorporados al presente proyecto .

1.-FINCA Nº 45.946

SUPERFICIE 2.175 M²

TITULAR 1ª Mitad indivisa de la finca : Dña. Pilar Alcantara Ayela, en mitad indivisa en pleno dominio, y la otra mitad en usufructo, y D. Jorge y Dña. Pilar Perez Alcantara en nuda propiedad, en partes iguales.

TITULO DE ADQUISICION Herencia de D. Luis Perez Scapa, según escritura de 22 de Enero de 1979.

INSCRIPCION REGISTRAL Tomo 1.613, libro 754, Sección 1ª, Folio 205

CARGAS Libre

2.- FINCA Nº 45.946

SUPERFICIE 2.175 m²

TITULAR 2ª Mitad indivisa de esta Finca : Dña Mercedes Sabater Lillo, en una cuarta parte indivisa en pleno dominio, más el usufructo de 1/3 de la otra cuarta parte, y los hijos Dña M^a Teresa, Dña M^a Cristina, Dña M^a de las Mercedes y D. Vicente Gomis Sabater, por cuartas partes indivisas, dos tercios de una cuarta parte indivisa, en pleno dominio, y el tercio restante de dicha cuarta parte, indivisa en nuda propiedad.

TITULO DE ADQUISICION Herencia de D. Vicente Gomis Amat, según escritura de 5 de Junio de 1990.

INSCRIPCION REGISTRAL Tomo 2.782, libro 745, Folio 205.

CARGAS Libre

OBSERVACIONES

3.- FINCA Nº 1.334

SUPERFICIE 1.008 m²

TITULAR D. Manuel Carbonell Mota

TITULO DE ADQUISICION Escritura de compra de 18 de Septiembre de 1962

INSCRIPCION REGISTRAL Tomo 1.300, Libro 24, Sección 1ª de Alicante, Folio 167.

CARGAS libre

OBSERVACIONES

4.- FINCA N^o 85.703

SUPERFICIE 7.694,92 m²

TITULAR D. Alfredo Gosalbez Celdrán

TITULO DE ADQUISICION Escritura de compra del 3 de
Noviembre de 1989

INSCRIPCION REGISTRAL Tomo 2.461, Libro 1.533, Sección
1a, Folio 108.

CARGAS Libre

OBSERVACIONES

5.- FINCA N^o 85.705

SUPERFICIE 298 m²

TITULAR D. Alfredo Gosalbez Celdrán

TITULO DE ADQUISICION Escritura de compra de 3 de Nov
de 1989

INSCRIPCION REGISTRAL Tomo 2.461, Libro 1.533, Folio 111

CARGAS Libre

OBSERVACIONES

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

6.- FINCA Nº 5.547

SUPERFICIE 300 m²

TITULAR D. Joaquín Fuentes Mas

TITULO DE ADQUISICION Escritura de compra de 24 de Agosto de 1964

INSCRIPCION REGISTRAL Tomo 1.477, Libro 97, Folio 31

CARGAS Libre

OBSERVACIONES

7.- FINCA Nº 5.549

SUPERFICIE 300 m²

TITULAR D. Joaquín Fuentes Mas

TITULO DE ADQUISICION Escritura de compra de 24 de Agosto de 1964

INSCRIPCION REGISTRAL Tomo 1.477, Libro 97, Folio 35.

CARGAS Libre

OBSERVACIONES

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

8.- FINCA Nº 15.624

SUPERFICIE 5.054 M²

TITULAR D. Francisco Martinez Martinez

TITULO DE ADQUISICION Escritura de compra de 6 de Julio de 1967

INSCRIPCION REGISTRAL Tomo 1.795, Libro 262, Sección 1ª, Folio 178

CARGAS Libre

OBSERVACIONES

9.- FINCA Nº 34.129

SUPERFICIE 1012 m²

TITULAR Dña Maria y Dña Carmen Soler Primitivo por mitades y proindiviso

TITULO DE ADQUISICION Herencia de D. Antoni Soler Lillo y Dña. M^a Teresa Primitivo Llorca, según escritura de fecha de 27 de Septiembre de 1990

INSCRIPCION REGISTRAL Pendiente. La anterior, Tomo 1.076, Libro 699, Folio 229.

CARGAS Libre

OBSERVACIONES

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

D.- Descripción de las parcelas resultantes :

D-1.- El PERI define en la Unidad 1 un total de 4 manzanas a las que define uso y a las que asigna una determinada superficie y dos áreas, E y F que concentran los espacios destinados a zonas libres y viales. Estas manzanas se pueden localizar en los planos adjuntos , en los que se denominan cada una con una letra mayúscula :

- Manzana A :
Uso residencial
Superficie = 2700 m²
Localización Cuadrante Nordeste
Forma Rectangular
Edificabilidad 1,9427 m²/m²
- Manzana B :
Uso residencial
Superficie total aprox. 2360,28 m²
Superficie incluida en la unidad 1 = 1925 m²
Localización Cuadrante Sudeste
Forma Rectangular al que le falta la esquina sudeste.
Edificabilidad 1,9427 m²/m²
- Manzana C :
Uso Comercial en edificio exclusivo compartido con la Unidad 2.
Superficie total = 2426 m²
Superficie incluida en la unidad 1 = 1213 m²
Localización manzana central de las comprendidas en las Unidades 1 y 2.
Forma Rectangular
Edificabilidad 1 m²/m²
- Manzana D :
Uso Equipamiento Comunitario en parcela compartida con la unidad 2.
Superficie incluida en la unidad 1 = 805 m²
Localización manzana central de las incluidas en las Unidades 1 y 2
Forma Irregular
Edificabilidad 1 m²/m²
- Area E :
Uso espacios libres
Superficie incluida en la unidad 1 = 1137 m²
Localización extremo Nordeste de la Unidad 1
Forma Triangular
Edificabilidad 0 m²/m²

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

- Area F :

Uso viario rodado

Superficie incluida en la unidad 1 = 7.153,9 m²

Forma Reticular en cuadrícula paralela a la Av. de Novelda

Edificabilidad 0

De esta relación, la Manzana D y las Areas E y F son de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento.

D-2.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS ADJUDICADAS

Las parcelas adjudicadas a cada uno de los propietarios se nombran por una letra que identifica la manzana a la que pertenece y un número que indica la posición en ella.

PARCELA A-1

Descripción Parcela que comprende la manzana A de la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante en su totalidad, situada al Nordeste de dicha Unidad, y que se encuentra limitada por su lado N con la travesía de Roque Chabás a la que presenta un frente de 60 m, al Este linda con vial que la separa de zona reservada para espacios libres con frente de 46 m, al S con la manzana B y la calle central de la Unidad 1 en sentido perpendicular a la Av. de Novelda con frente de 58,5 y al O con la C/ Roque Chabás y la manzana C destinada a uso comercial en una longitud de 46 m. Las 4 esquinas de la manzana se presentan achaflanadas con frentes de 5 m.

Uso Residencial

Superficie 2.700 m²

M² edificables $2.700 \times 2,9427 = 5.245,29$ m²

Propietario D. Alfredo Gosalbez Celdrán y consorte.
D.N.I. nº 566.701

Cargas de urbanización : 46,25 % sobre un total estimado de 42.066.000 pts, lo que supone 19.455.525 pts.

Finca aportada Fincas nº 85.703 y 85.705

Observaciones :

La afección urbanística por urbanización, de carácter real, responde al pago de los costos de la actuación según el saldo definitivo.

PARCELA B-2

Descripción Parcela situada en la manzana B de la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante, situada en el extremo Noroeste de dicha manzana, presentando fachada de 13,03 m de longitud a la calle central de la Unidad 1 que la separa de la manzana A, y por el Oeste a la C/ Roque Chabás con una longitud de 20,75 m. De forma rectangular, aunque presenta chaflán de 5 m en su extremo Noroeste, entre las dos calles reseñadas.

Uso Residencial

Superficie 264,14 m²

M² edificables 264,14 x 1,9427 = 513,14 m²

Propietario Por mitades indivisas, la 1ª mitad: Dña Pilar Alcántara Ayela en mitad indivisa en pleno dominio y D. Jorge y Dña Pilar Perez Alcantara en nuda propiedad de la otra mitad, al 50 % en esta última.

2ª mitad :Dña Mercedes Sabater Lillo, en una cuarta parte indivisa en pleno dominio, más el usufructo de 1/3 de la otra cuarta parte, y los hijos Dña Mª Teresa, Dña Mª Cristina, Dña Mª de las Mercedes y D. Vicente Gomis Sabater, por cuartas partes indivisas, dos tercios de una cuarta parte indivisa, en pleno dominio, y el tercio restante de dicha cuarta parte, indivisa en nuda propiedad.

Cargas de urbanización : 4,52 % sobre un total estimado de 42.066.000 pts, lo que supone 1.901.383,2 pts.

Finca aportada 45.946

Observaciones :

La afección urbanística por urbanización, de carácter real, responde al pago de los costos de la actuación según el saldo definitivo.

PARCELA B-3

Descripción Parcela situada en la manzana B de la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante, con frente a la calle central de dicha unidad y que la separa de la manzana A de longitud 18,98 m, con un fondo de 20,75 m, y forma rectangular, que linda por el lado Este con finca propiedad de D. Francisco Martínez Martínez, por el sur con línea central de la manzana B, y por el Oeste con finca de los Sres Ayala.

Uso Residencial

Superficie 394,03 m²

M² edificables $394,03 \times 1,9427 = 765,48 \text{ m}^2$

Propietario D Manuel Carbonell Mota y consorte.
D.N.I. 21.284,837

Cargas de urbanización : 6,75 % sobre un total estimado en 42.066.000 pts, lo que supone 2.839.455.- pts.

Finca aportada 1.334

Observaciones :

La afección urbanística por urbanización, de carácter real, responde al pago de los costos de la actuación según el saldo definitivo.

PARCELA B-4

Descripción Parcela situada en la manzana B de la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante, situada en la mitad Norte de ésta manzana, dando frente de 10 m de longitud a la calle centra de la Unidad 1 que la separa de la manzana A, y con un fondo de 20,75 m, de forma rectangular, que linda por su lado Oeste con finca de D. Manuel Carbonell y por el lado Este con finca de D. Joaquín Fuentes Mas.

Uso Residencial

Superficie 207,5 m²

M² edificables $207,5 \times 1,9427 = 403,11 \text{ m}^2$

Propietario D. Francisco Martinez Martinez y consorte.
D.N.I. 23.119.663

Cargas de urbanizacion : 3,56 % sobre un total estimado de 42.066.000 pts, lo que supone 1.497.549,6- pts.

Finca aportada 15.624

Observaciones :

La afección urbanística por urbanización, de carácter real, responde al pago de los costos de la actuación según el saldo definitivo.

PARCELA B-5

Descripción Parcela situada en la manzana B de la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante, en el ángulo Nordeste, que presenta un frente de 15,92 m a la calle central de la Unidad que la separa de la manzana A, de forma irregular, presenta un fondo de 20,75 m en su lado oeste, por donde linda con finca de D. Francisco Martínez, y se apoya por su lado Este en el perímetro de delimitación de la unidad 1. Presenta un chaflán de 5 m en su ángulo Nordeste.

Uso Residencial

Superficie 234,54 m²

M² edificables $234,54 \times 1,9427 = 455,64$ m²

Propietario D. Joaquín Fuentes Mas y consorte.
D.N.I. 21.987.715

Cargas de urbanización : 4,02 % sobre un total estimado de 42.066.000 pts, lo que supone 1.691.053,2- pts

Finca aportada 5.547

Observaciones :

La afección urbanística por urbanización, de carácter real, responde al pago de los costos de la actuación según el saldo definitivo.

PARCELA B-6

Descripción Parcela situada en la manzana B de la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante, en su ángulo Suroeste, que presenta frente de fachada de 20,97 m de longitud a la C/ Pintor Rodes, y frente de 20,75 m a la C/ Roque Chabás, de forma rectangular, aunque presenta un chaflán de 5 m de frente en su ángulo suroeste. Linda por su lado Este con finca de Soler Primitivo.

Uso Residencial

Superficie 428,89 m²

M² edificables $428,89 \times 1,9427 = 833,20 \text{ m}^2$

Propietario Por mitades indivisas, 1ª mitad: Dña Pilar Alcántara Ayela en mitad indivisa en pleno dominio y D. Jorge y Dña Pilar Perez Alcantara en nuda propiedad de la otra mitad, al 50 % en esta última.

2ª mitad : Dña Mercedes Sabater Lillo, en una cuarta parte indivisa en pleno dominio, más el usufructo de 1/3 de la otra cuarta parte, y los hijos Dña Mª Teresa, Dña Mª Cristina, Dña Mª de las Mercedes y D. Vicente Gomis Sabater, por cuartas partes indivisas, dos tercios de una cuarta parte indivisa, en pleno dominio, y el tercio restante de dicha cuarta parte, indivisa en nuda propiedad.

Cargas de urbanizacion : 7,34 % sobre un total estimado de 42.066.000 pts, lo que supone 3.087.644,4- pts.

Finca aportada 45.946

Observaciones :

La afección urbanística por urbanización, de carácter real, responde al pago de los costos de la actuación según el saldo definitivo.

PARCELA B-7

Descripción Parcela situada en la manzana B de la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante, en la mitad sur de ésta, de forma irregular, que presenta frente a la C/ pintor Rodes en una longitud de 13,61 m, linda por su lado Oeste con finca de los Sres. Alcantara, y se apoya por su lado Este en el límite de la Unidad 1.

Uso Residencial

Superficie 395,51 m²

M² edificables $395,51 \times 1,9427 = 768,35 \text{ m}^2$

Propietario Dña Maria Soler Primitivo, D.N.I. 21.173.274
y Dña Carmen Soler Primitivo, D.N.I. 21.173.275
en mitades proindivisas.

Cargas de urbanizacion : 6,78 % sobre un total estimado de 42.066.000 pts. lo que supone 2.852,074,8 pts.

Finca aportada 34.129

Observaciones :

La afección urbanística por urbanización, de carácter real, responde al pago de los costos de la actuación según el saldo definitivo.

PARCELA C-1

Descripción Parcela que comprende la mitad Este de la manzana C de la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante, ya que la mitad restante está incluida en la Unidad 2 del mismo sector. Es de forma sensiblemente rectangular, de dimensiones 29 x 42,5 presentando chaflanes en sus esquinas Nordeste y Sudeste. Limita por el Norte con la Travesía de Roque Chabás, por el Este con la C/ Roque Chabás, por el Sur con la calle central de la Unidad 1 y por el Oeste con la Unidad 2.

Uso Comercial

Superficie 1.213 m²

M² edificables 1.213 x 1 = 1.213 m²

Propietario Proindiviso entre 3 propietarios, cuyos porcentajes de propiedad se expresan :

- D. Francisco Martinez Martinez, con D.N.I. 21.987.715 Propietario de una Superficie de 631,33 m², con un porcentaje del 52,05 % de la parcela neta.
- D. Alfredo Gosalbez Celdrán, con D.N.I. 566.701, propietario de una Superficie de 424,39, con un porcentaje del 34,98 % sobre el total de la parcela neta.
- Dña. Pilar Alcantara Ayela, con D.N.I. D. Jorge Perez Alcantara, con D.N.I. 21.381.961 y Dña. Pilar Perez Alcantar, con D.N.I. la primera en mitad, y los últimos con derechos a cuartas partes, son propietarios de una Superficie de 157,44 m², que representa un porcentaje del 12,98 del total de la parcela neta.

Cargas de urbanizacion en % Las cargas de urbanización inherentes a los derechos de los propietarios anteriormente citados son :

- D. Francisco Martinez Martinez, en un 10,81 % sobre el total estimado de 42.066.000 pts, lo que supone 4.547.334,6 pts de costes de urbanización.
- D. Alfredo Gosalbez Celdrán, en un 7,27 % sobre el total estimado de 42.066.000 pts, lo que supone 3.058.198,2 pts de costes de urbanización.

- Los Sres. Alcantara en un total del 2,70 % sobre el total estimado de 42.066.000 pts, lo que supone 1.135.782 pts de costes de urbanización.

Finca aportada Las respectivas de los socios afectados :

- 15.624
- 85.703 y 85.704
- 45.946

Observaciones :

La afección urbanística por urbanización, de carácter real, responde al pago de los costos de la actuación según el saldo definitivo, se distribuirá entre los tres propietarios en proporción a su cuota de cargas de urbanización.

PARCELA D

Descripción Parcela situada en la manzana D de la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante, situada en el extremo Suroeste de la Unidad, delimitada por el Norte por la calle central de la Unidad 1, por el Este por la C/ Roque Chabás, por el Sur por la C/ Pintor Rodes y por el Oeste con el límite Suroeste de la unidad, que forma una línea quebrada que la separa de la Unidad 2.

Uso Equipamiento Comunitario

Superficie 805 m²

M² edificables 805 x 1 = 805 m²

Propietario Excmo. Ayuntamiento de Alicante

Cargas de urbanización en % 0

Finca aportada -----

Observaciones :

Esta parcela es resultado de las cesiones de los propietarios al Ayuntamiento de Alicante.

PARCELA E

Descripción Parcela que comprende la totalidad de la manzana E de la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante, situada en el extremo Nordeste de la Unidad, de forma sensiblemente triangular, limitada por el Norte por la Travesía de Roque Chabás, por el Oeste por el vial que la separa de la manzana A, y por el Sudeste por la línea perimetral que delimita la Unidad 1.

Uso Espacios libres

Superficie 1.137 m²

M² edificables 0 m²

Propietario Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Cargas de urbanización en % 0

Finca aportada -----

Observaciones :

Esta parcela es resultado de las cesiones de los propietarios al Ayuntamiento de Alicante.

PARCELA F

Descripción Parcela que comprende la totalidad de los viales incluidos en la Unidad 1 del APD "Cerámica Sto. Tomás" de Alicante.

Uso Viales

Superficie 7.153,9 m²

M² edificables 0 m²

Propietario Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Cargas de urbanizacion en % 0

Finca aportada -----

Observaciones :

Esta parcela es resultado de las cesiones de los propietarios al Ayuntamiento de Alicante.

E.- Reservas en favor de la Junta de Compensación

No existe reserva alguna de terreno con aprovechamiento lucrativo asignada a la Junta de Compensación, estando por tanto el 100 % del terreno lucrativo en disposición de repartirse entre los socios que la forman en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

F.- Localización de las Cesiones al Ayuntamiento

Según se contempla en el PGOUM de Alicante, en el apartado correspondiente al APD/2 Cerámica Sto. Tomás, las cargas de urbanización alcanzan a la totalidad de viales y espacios libres públicos incluidos en el ámbito a ordenar.

En el PERI se fijan también como de cesión los espacios reservados para dotaciones escolares y equipamiento comunitario.

En la unidad 1 existen los siguientes espacios reservados como cesiones al Ayuntamiento :

1- Parcela D, destinada a equipamiento comunitario, situada en la franja central definida por las unidades 1 y 2 , con una superficie total incluida en la unidad 1 de 805 m².

2- Parcela E, destinada a espacios libres, situada en el borde Norte de la unidad y que se establece como elemento de transición entre la contigua Colonia del Remedio y la unidad 1.

3- Viario rodado, que incluye todos los espacios reservados para viales definidos en el PERI. Se incluye como Parcela F.

G.- Planos :

Se adjuntan los planos siguientes :

- 1.- Situación y relación con la ciudad. E 1/10.000
- 2.- Plano Catastral del estado inicial. E 1/500
- 3.- Plano de la Ordenación prevista en el PERI. E 1/500
- 4.- Plano de las adjudicaciones. E 1/500
- 5.- Superposición del 2 y 4. E 1/500

1.3 Planeamiento Urbanistico

La Unidad que nos ocupa es la definida como Unidad 1 de las 5 en que el P.E.R.I. "Cerámica Sto. Tomás" divide el Area de Planeamiento diferenciado APD/2 "Cerámica Sto. Tomás", definido por el Plan General de Alicante.

1- Las Prescripciones del mencionado Plan General para este APD se resumen:

- Clasificación del suelo : urbano
- Usos : predominante el residencial, compatibles el terciario y el industrial.
- Tipo de edificación : vivienda unifamiliar adosada alineada (retranqueada o no) en proximidad a Ciudad Jardín y vivienda colectiva en el resto, según volumetria especifica.
- Red viaria : formará una retícula ortogonal a partir del vial límite con Ciudad Jardín y de la Carretera de S. Vicente (hoy Av. de Novelda).
- Ordenación : los espacios libres y equipamientos se dispondrán en situación central. Los usos terciarios se localizarán en una manzana de uso exclusivo frente al vial límite con Ciudad Jardín, y en las plantas bajas de los edificios recayentes a la CA de S. Vicente.
- Nº máximo de viviendas : 375
- Criterios de Gestión :
La ordenación del área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa particular, cuya ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa de Actuación.
Las cargas de urbanización, con la extensión contemplada en el Cap. III del RGU alcanzan a la totalidad de viales y espacios libres públicos incluidos en el ámbito a ordenar.
El sistema de de actuación prioritario será el de Compensación.

2- Las prescripciones del PERI "Cerámica Sto. Tomás" son las siguientes :

2.1- Definición de la Unidad de Actuación nº 1 :

Comprende aproximadamente la mitad Este de los terrenos comprendidos entre Ciudad Jardín y la alineación izquierda de la C/ Pintor Rodés.

Las superficies destinadas para cada uso en esta unidad, y los porcentajes sobre su superficie son :

Viario rodado.....	7.256 m ²
Espacios libres.....	1.137 m ²
Equipamiento Comunitario.....	805 m ²
Residencial Privado.....	4.625 m ²
Comercial en edif.exclusivo...	1.213 m ²
Superficie total.....	15.036 m ²

El sistema de actuación será el de Compensación.

Edificabilidad sobre parcela neta : 1,9427 m² / m²

Edificabilidad residencial total : 8.985 m²

Ordenanzas reguladoras del PERI "Cerámica Sto.Tomás"

Art. 4 : Estudios de detalle y adaptaciones menores en proyectos de urbanización :

Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones previstas se podrán redactar Proyectos de Urbanización que no modifiquen sus previsiones.

Podrán formularse Estudios de Detalle para las exclusivas finalidades que señala el Srt. 65 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 6- Ocupaciones y usos del suelo :

Los usos en las manzanas 1 y 2 serán : el residencial en vivienda unifamiliar, el comercial en edificio exclusivo con operaciones de carga y descarga en patio interior de manzana, comunitario al servicio del polígono tal y como señala el Art. 83 de la Ley del Suelo y los correspondientes a espacios libres en los suelos así clasificados.

Se prohíben los usos no contemplados y en especial los industriales y los edificios de aparcamientos.

Art. 7- Acceso y viario :

Todos los edificios tendrán acceso directo desde la vía pública.

En la manzana de uso comercial de las unidades 1 y 2, el patio de manzana deberá tener acceso directo desde la vía pública de modo que permita el aparcamiento interior y la carga y descarga.

Art. 8- Dotaciones :

Toda construcción deberá estar conectada a la red de agua potable y de saneamiento municipales.

La red de saneamiento deberá absorber las aguas pluviales para un periodo de retorno de 50 años.

Las redes de telefonía, alumbrado público, abastecimiento de energía eléctrica, televisión por cable etc., no podrán ser vistos desde la vía pública.

Art. 9- Edificabilidad de las parcelas :

En el uso residencial para ser edificable una parcela además de cumplir con lo especificado en las condiciones de altura y fondo de estas Ordenanzas, se precisa que cumpla lo especificado para la construcción de UNA vivienda en el PGMO de Alicante.

En el uso comercial, que admita la construcción de un edificio que además tenga acceso directo desde el patio de carga y descarga. Para este uso la edificabilidad sobre la rasante es de 1 m²/m².

Art. 10- Implantación de las edificaciones con relación a las vías públicas :

a) Uso Residencial : la edificación deberá implantarse sobre la línea de fachada definida por la alineación de la vía pública, ocupando siempre las 2 alineaciones opuestas de mayor longitud y optativamente una tercera de las de menor longitud o las cuatro que conforman la manzana.

b) Uso comunitario y comercial : se implantarán libremente con la única condición de ser sus fachadas paralelas a las alineaciones oficiales, con las condiciones de accesos, patios de carga, ocupación y altura que se expresan en otros párrafos.

Art. 11- Implantación de las construcciones con relación a los límites de propiedad :

a) Uso residencial : Las edificaciones , implantadas con relación a las vías públicas según lo establecido en el artículo 10, tendrán un fondo máximo de 12 m contados sobre la perpendicular a la alineación exterior.

En todo caso, salvo mancomunidad de patio interior, quedará libre de edificación una banda de 6 m de ancho como mínimo en el fondo de la parcela.

En caso de mancomunidad del patio interior, el ancho mínimo del patio será igual a 1,5 veces la altura de la edificación que lo conforma.

b) Uso comercial : Los locales comerciales a construir sobre la manzana destinada a este uso, lo serán mediante proyecto único, que respetando las determinaciones de las ordenanzas respecto a ocupación, altura, edificabilidad, accesos y patio de carga y descarga, asigne a los propietarios de las unidades 1 y 2 sus correspondientes derechos por lo que el proyecto deberá respetar la simetría existente en la subdivisión del uso entre ambas unidades, sin que deban producirse transferencias de aprovechamiento entre ambas.

Art. 13- Ocupación máxima del suelo :

a) En uso residencial, el que resulte de la aplicación del fondo máximo edificable de 12 m.

b) En uso comercial, el 50 % de la superficie de la manzana.

Art. 14- Alturas máxima y mínima de las edificaciones sobre rasante :

a) Uso residencial :
máximo : 2 plantas (6 m) y ático retranqueado 3 m de la alineación de fachada sobre la vía pública.
mínimo : 2 plantas sin ático.

La altura no podrá ser superior a 9 m medidos en los términos del PGMO ni ser inferior a 6 m.

Se admiten semisótanos, que no sobresalgan más de 1 m sobre la rasante de la vía pública, sin contar en el cómputo de plantas, siempre que se destinen a garage o dependencias auxiliares de la vivienda (trastero, calefacción, depósito de agua, etc...).

- b) Uso comercial:
máximo: 2 plantas
mínimo : 1 planta.

La altura total no podrá ser superior a 9 m ni inferior a 3 m.

Art. 15- Aspecto exterior : La composición será libre,exigiéndose el tratamiento de testeros y fachadas interiores con la misma calidad que las exteriores.

Art. 16- Estacionamiento : Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el dominio privado destinado a uso residencial del sector, situado en el interior de la edificación.

Art. 17- Espacios libres y plantaciones : En los espacios libres de uso y dominio público, deberán plantarse árboles de desarrollo alto al menos en un 40 % de su superficie.

En los de dominio privado, deberá ajardinarse al menos un 50 % de la superficie no ocupada por la edificación.

2.- ESTADO ACTUAL

Descripción del estado actual :

Las parcelas que componen la Unidad de Actuación nº1 se encuentran en su totalidad sin urbanizar y sin servicios urbanos de ninguna clase. Previamente a la definición del PERI, eran en su totalidad parcelas urbanizables, aunque por carecer de los servicios urbanos no tenían categoría de solar.

Se encuentran en su totalidad libres de edificaciones y construcciones, ya que para evitar demoras en la ejecución se solicitó la división en dos unidades distintas, 1 y 2, la en principio única unidad contemplada en el PERI, con lo que las edificaciones consolidadas dando fachada a la C/ Pintor Rodas quedaron incluídas en la unidad 2.

El terreno original sobre el que se asientan es un terreno llano, con una suave caída en dirección sur, casi inapreciable. Es un suelo uniforme y compacto, natural, sobre el que no se aprecian echadizos ni rellenos, exento de vegetación de porte y de cualquier elemento significativo.

Como aspecto a reseñar, diremos que el lindero Oeste de la unidad, que se apoyaba según descripciones registrales en el antiguo camino de Villafranzeza, prácticamente ha perdido su huella por falta de uso, por lo que este límite se encuentra ahora en un estado de indefinición física y es recomendable proceder a un marcado de los límites. Los demás límites de la unidad están claramente definidos, bien por elementos existentes, bien por determinaciones del planeamiento.

3.- PECULIARIDADES DE LA ACTUACION

El PERI asigna a la unidad una superficie total de 15.036 m², pero justificados mediante escrituras de propiedad hay 14.933,9 m², que es la cifra total en base a la cual se ha realizado el establecimiento de las cuotas porcentuales de participación.

Pertencen actualmente a la Junta de Compensación "La Huerta" la totalidad de los propietarios afectados, por lo que no es necesario recurrir a la expropiación de las fincas de los propietarios que no se adhieran a ella.

Hasta la fecha, la Junta de Compensación no ha recibido peticiones de adhesión a ella de otros propietarios o entidades urbanizadoras exteriores a los propietarios interesados. De recibir alguna petición de adhesión en este sentido, su inclusión como miembro socio se ajustará a lo establecido en el Artículo 12 de los Estatutos, siendo su participación en la Junta decidida y aprobada en la asamblea de socios.

La principal peculiaridad de la actuación es que la mitad de las fincas resultantes, una vez descontada la superficie de cesiones al Ayuntamiento, obtienen unas superficies resultantes de menos de 400 m², lo que limita bastante sus posibilidades edificatorias.

4.- DEFINICION DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

Los derechos de los socios se recogen en el capítulo 2 de los Estatutos. Por el art. 86.1 del RGU se dispone que el derecho de los propietarios afectados será proporcional al valor urbanístico de la superficie de sus respectivas fincas comprendidas en el ámbito de la actuación. En este caso se asignará a cada una de las fincas un valor concreto en unidades convencionales que determinará el coeficiente para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las fincas resultantes.

Dado que el aprovechamiento urbanístico inicial de las parcelas era el mismo y homogéneo para todas ellas, y que de resultas de la aplicación del Plan aparecen dos tipos de aprovechamiento, el residencial y el comercial, y que en asamblea general se decidió establecer iguales coeficientes para ambos aprovechamientos, las unidades de valoración tanto de las fincas iniciales como de las resultantes coincidirán con las unidades de superficie de los

respectivos terrenos.

Así se establece que el derecho de cada propietario es directamente proporcional a la superficie de su propiedad, según se recoge en la Base Decimoséptima.

Según el Art. 103.3 del RGU, si existiera discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta última sobre aquellos, siendo éste el criterio adoptado al objeto de determinar la superficie exacta en los casos en que se presenten problemas de delimitación o en que exista una discrepancia entre la medición efectuada y la superficie registral superior al 5%.

4.1.- A efectos de determinar los porcentajes de participación, se constatan aquí las superficies acreditadas según Títulos de Propiedad :

Cuadro nº 1

Finca Nº catastral	Nombre Propietario	M ² Superficie
45.946	Alcántara - Sabater	2.175
1.334	Carbonell Mota	1.008
85.703-A	Gosalbez Celdrán	7.694,92
85.705-D	Gosalbez Celdrán	298
5.549	Fuentes Mas	300
5.547	Fuentes Mas	300
15.624	Martinez Martinez	2.146
34.129	Herederos Sr Soler	1.012
	TOTAL M ²	14.933,92m ²

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

En la unidad no existían previamente terrenos de dominio o uso público, por lo que las fincas aquí constatadas representan el 100 % del terreno afectado.

4.2.- Los porcentajes correspondientes a los respectivos propietarios son :

Cuadro nº 2

Finca Nº catastral	Nombre Propietario	M ² Aportacion	Cuota Particip
45.946	Alcántara - Sabater	2.175	14,56 %
1.334	Carbonell Mota	1.008	6,75 %
85.703	Gosalbez Celdrán	7.694,92	51,53 %
85.705	Gosalbez Celdrán	298	1,99 %
5.549	Fuentes Mas	300	2,00 %
5.547	Fuentes Mas	300	2,00 %
15.624	Martinez Martinez	2.146	14,37 %
34.129	Herederos Sr Soler	1.012	6,78 %
	TOTAL	14.933.92	99,98 %

La superficie lucrativa fijada en el PERI asciende a 5.838 m² en total, por lo que aplicando los porcentajes de las cuotas de participación a esta cantidad, se obtiene el total en m² que corresponde a cada propietario.

4.3.- El derecho de superficie resultante de los propietarios se cuantifica en metros cuadrados :

Cuadro n^o3

Nombre Propietario	M ² Aporta	Cuota Particip	M ² Adjudicables
<u>Alcántara-Sabater</u>	2.175	14,56 %	850,21 ✓
Carbonell Mota	1.008	6,75 %	394,03 ✓
<u>Gosalbez Celdrán</u>	7.992,92	53,52 %	3.124,43 ✓
Fuentes Mas	600	4,02 %	234,54 ✓
<u>Martinez Martinez</u>	2.146	14,37 %	838,87 ✓
Herederos Sr Soler	1.012	6,78 %	395,59
TOTAL	14.933,92	99,99 %	5.837,67

5.- CRITERIOS DE VALORACION Y ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

5.1.- Según el Art. 99 del texto de la Ley del Suelo Ordenacion Urbana, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad, con arreglo a su uso, volumen edificable, en función de sus características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

Los criterios para la adjudicación de las fincas resultantes, aplicando en todo momento lo dispuesto en la Ley del Suelo y Ordenacion Urbana y en el Reglamento de Gestion Urbanística, serán los siguientes y por este orden :

5.1.1.- Se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al Planeamiento, ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero (ART. 87 del Reglamento de Gestion Urbanística).

5.1.2.- Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares (Art. 99 de la Ley del Suelo y Ordenacion Urbana).

5.1.3.- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán proindiviso a tales propietarios. Si la cuantía de estos derechos no alcanzare el 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico (Art.99 de la Ley del Suelo y Ordenacion Urbana).

Se cumplirá en todo momento lo estipulado en la Base Decimoséptima de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación "La Huerta", aprobadas por el Ayuntamiento de Alicante.

5.2.-Las condiciones previas que se requieren a cada parcela para alcanzar las condiciones de edificable necesaria para su posterior adjudicación son :

5.2.1.- En ningún caso se podrá adjudicar una parcela independiente que tenga superficie inferior a la parcela mínima edificable. Esta parcela mínima se define en el PGOUM de Alicante en los Art. 152 a 156.

El PGOUM de Alicante define como parcela mínima para agrupaciones de viviendas (Art. 156) en grados 3,4 y 5, la de 2000 m². Sin embargo, en la Unidad 1, el PERI no define grado alguno, por lo que no es asimilable a ninguno de estos grupos definidos en el Plan General. Por tanto, no hay una definición explícita de Parcela Mínima Edificable, de modo que se presta a una ulterior definición que haga viable la adjudicación de las parcelas teniendo en cuenta las premisas y peculiaridades que presenta la Unidad.

Para proceder a la reparcelación con unos criterios unitarios y ordenadores de la actuación, se han considerado las parcelas mínimas siguientes :

- Parcela mínima para agrupaciones de viviendas :
Para conseguir que estas agrupaciones tengan una unidad y una entidad suficiente, se fija la parcela mínima para agrupaciones en 800 m² de superficie, determinada por :

* Frente de fachada mínimo , 40 m.

* Anchura mínima , 20 m

En estas agrupaciones, será de aplicación extensiva la normativa del Plan General en lo referente a Agrupaciones de Viviendas, Artículo 156, quedando concretado el punto c) Dimensiones mínimas de cada espacio privativo, en 6m de fachada y 100 m² de superficie privada mínima.

- Parcela mínima para vivienda unifamiliar independiente :

Para se edificable una parcela deberá cumplir los siguientes parámetros mínimos :

* Superficie mínima de 180 m²

* Fachada mínima de 10 m en frente de calle.

Estas dimensiones se ajustan a lo establecido por el Plan General para Vivienda Unifamiliar en grado 4, que es el mínimo contemplado en el Art.152 Condiciones de Parcelación, y que así mismo proporciona parcelas de características similares a las existentes en la contigua Ciudad Jardín, por lo que se puede considerar que continua una tipología consolidada en la zona.

5.3.- En el caso de que los derechos de alguno de los propietarios no alcance la superficie necesaria para la parcela mínima, entrará a formar parte de un proindiviso que cumpla las exigencias de edificabilidad.

5.4.- Para la valoración de las fincas resultantes se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias, que corregirán el valor inicial 1 unidad/m² con la aplicación de los coeficientes :

- Volumen edificable : es el mismo para todas las parcelas de uso residencial , y es el correspondiente a aplicar la edificabilidad máxima definida por el planeamiento de 1,9427 m²/m².

Respecto al suelo de uso comercial, su edificabilidad es también constante en toda la manzana definida a este fin, representando 1m²/m².

- Uso asignado por el Plan : existen dos usos básicos en las parcelas a adjudicar, como hemos visto : el comercial en edificio exclusivo, y el residencial.

Por asamblea General de fecha 9 del XI de 1990, se decidió que el coeficiente para el reparto de los terrenos destinados al uso comercial fuera el mismo que en los terrenos de uso residencial, 1 unidad/m², lo que implica que el valor unitario del m² de parcela neta compensa la diferencia de edificabilidad con el suelo residencial, que es de 1,9427 m²/m², por lo que se asigna al m² de suelo comercial un precio de 1,94 unidades/m², de modo que los aprovechamientos urbanísticos del suelo residencial y del comercial quedan compensados e iguales a 1,9427 unidades/m².

- Situación : La situación de las manzanas residenciales es básicamente igual en ambas, por lo que no se considera ningún factor de corrección entre la manzana A y la B.

- Por características, clase, calidad y destino de las edificaciones previstas : todas estas cualidades son iguales y homogéneas para todas las parcelas.

- Por grado de urbanización : todas las parcelas se encuentran en idéntica situación de urbanización.

5.5.- Parcelas de las que es adjudicataria la Junta de Compensación :

No existe ninguna reserva de parcelas de titularidad de la Junta de Compensación, como se aprobó por mayoría en Asamblea de 9 del XI del 1991, donde se propuso reservar la totalidad del suelo de uso comercial para titularidad de la Junta de Compensación , propuesta que fue totalmente rehusada.

5.6.- Relación de las parcelas resultantes definidas por el PERI :

El PERI define en la Unidad 1 un total de 5 parcelas a las que define uso y a las que asigna una determinada superficie. Estas parcelas se pueden localizar en los planos adjuntos , en los que se denominan cada una con una letra mayúscula :

- Parcela A :
Uso residencial
Superficie = 2700 m²

- Parcela B :
Uso residencial
Superficie total = 2360,28 m²
Superficie incluida en la unidad 1 = 1925 m²
Los 435,28 m² restantes no están incluidos en ninguna unidad del polígono.

- Parcela C :
Uso Comercial
Superficie total = 2426 m²
Superficie incluida en la unidad 1 = 1213 m²
Condición de proyecto único compartido al 50% con la unidad 2.

- Parcela D :
Uso Equipamiento Comunitario en parcela compartida con la unidad 2.
Superficie incluida en la unidad 1 = 805 m²

- Parcela E :
Uso espacios libres
Superficie incluida en la unidad 1 = 1137 m²

De esta relación, las parcelas D y E son de cesión al Ayuntamiento, así como los viales, que representan la superficie restante hasta los 14.933,9 m² restantes que abarca la unidad, y a los que incluiremos en adelante como Parcela F.

El cuadro resumen de lo hasta aqui expuesto sería :

Cuadro nº 4

Parcela	Sup. m ²	Uso	Adjudicatario
A	2.700	Residencial	Propietarios
B	1.925	Residencial	Propietarios
C	1.213	Comercial	Propietarios
D	805	Dotacional	Ayuntamiento
E	1.137	Esp.libres	Ayuntamiento
F	7.153,92	Viales	Ayuntamiento
TOTAL	14.933,92		

Totales :

Cesiones :

- Superficie total = 9095,9 m²
- Porcentaje sobre el total = 60,90 %

Superficie lucrativa :

- Superficie total = 5.838 m²
- Porcentaje sobre el total = 39,09 %

Se observa que el porcentaje de cesiones de la Unidad 1 excede el porcentaje medio del sector que se situa en el 59,48 %.

6.- ADJUDICACION DE PARCELAS

6.1.- El PERI "Cerámica Sto.Tomás", define 6 parcelas, que hemos nombrado con letras mayúsculas de la A a la F, de las cuales son de suelo lucrativo, susceptible de ser reparcelado, las A, B, y C, que se definen a continuación :

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

- Manzana A : Parcela de uso residencial y superficie total 2700 m², con una edificabilidad de 1,9427 m²/m². La valoración del m² es de 1 unidad/ m², por lo que el aprovechamiento urbanístico total es de 1 x 1.9427 = 1,9427 unidades / m² por parcela edificable neta.

La parcela mínima independiente es de 10 m de fachada por un fondo correspondiente al lado menor de la manzana S= 10x23= =230 m².

La parcela mínima individual en agrupación es la correspondiente a 6 m de fachada y 100 m² de superficie.

- Manzana B : Parcela de uso Residencial de superficie aproximada total 2360,28 m². De esta parcela, están incluidos en la Unidad 1 un total de 1925 m² que son los que se repartirán entre los propietarios, con una edificabilidad por parcela de 1.9427 m²/m². La valoración del m² es de 1 unidad /m², por lo que su aprovechamiento urbanístico es de 1 x 1.9427 = 1.9427 unidades / m² por parcela edificable neta.

La parcela mínima para edificación independiente es de 10 m de fachada por un fondo correspondiente a la mitad del lado menor de la manzana S = 20.75 x 10 = 207.5 m².

La parcela mínima individual en agrupación es la correspondiente a 6 m de fachada y 100 m² de superficie.

- Manzana C : El PGOUM no define superficie mínima, pero al establecer el PERI la condición de ejecución de la edificación por medio de Proyecto único compartido al 50% con la unidad 2, es aconsejable bien su reparto proindiviso en la mitad correspondiente a la unidad 1, o bien procederse a la parcelación en fincas independientes con los condicionantes urbanísticos reseñados. Su edificabilidad es de 1 m²/m² y la valoración del m² es de 1.94 unidades/m², por lo que su aprovechamiento urbanístico es de 1,94 x 1 = 1,94 unidades / m² .

Como se vé, el aprovechamiento urbanístico de las tres parcelas lucrativas se ha fijado para que sea idéntico, como se aprobó en Asamblea General de la Junta de Compensación de fecha 9 del XI de 1990, por lo que todas ellas están afectadas por el mismo coeficiente urbanístico C = 1.(Ver plano nº 4)

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

6.2.- La reparcelación efectuada adjudica las fincas y las edificabilidades siguientes :

Cuadro nº 5

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERF M ²	CUOTA %.	EDIFICABILIDAD NETA	USO
A-1	GOSALBEZ	2.700	46,25	1,9427	R
B-2	P.ALCANTARA	264,14	4,52	1,9427	R
B-3	CARBONELL	394,03	6,75	1,9427	R
B-4	MARTINEZ	207,5	3,56	1,9427	R
B-5	FUENTES MAS	234,54	4,02	1,9427	R
B-6	P.ALCANTARA	428,89	7,34	1,9427	R
B-7	SOLER	395,51	6,78	1,9427	R
C	P.ALCANTARA	157,48	2,70	1,00	C
C	GOSALBEZ	424,43	7,27	1,00	C
C	MARTINEZ	631,37	10,81	1,00	C
D	AYUNTAMIENTO	805,00	5,39	1,00	D
E	AYUNTAMIENTO	1.137,00	7,61	0,00	E
F	AYUNTAMIENTO	7.153,92	47,92	0,00	V
	TOTALES	14.930,79	99,98		

El nº máximo de viviendas en cada parcela residencial de la unidad 1 resulta de dividir los lados de las alineaciones de las manzanas A y B entre 6 m de fachada, en el caso de agrupaciones, y entre 10 m la longitud de fachada de cada parcela en el caso de edificación independiente. Así el nº máximo de viviendas se resume:

Cuadro nº 6 : Nº Maximo de Viviendas

PARCELA	TIPOLOGIA RESIDENCIAL	LONGITUD M	Nº MAX. DE VIVIENDAS
A	Agrupacion	162	27
B	Agrupación	110,7	18
A	Independiente	162	16
B	Independiente	110,7	11
C	Comercial		1
D	Dotacional		0
E	Espacios libres		0
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS EN LA UNIDAD 1			46

Como se observa, el número máximo de viviendas se obtiene en el caso agrupaciones de viviendas en las manzanas A y B, a las que se sumaría la que el PERI contempla en el edificio de uso Comercial.

6.3.- Las superficies edificables obtenidas por los propietarios en el reparto se obtienen de la multiplicación de la superficie de su parcela asignada por el coeficiente de edificabilidad fijado por el PERI.

El total de m² edificables obtenidos se resume en el cuadro nº 8.

6.4.- Parcelas Proindiviso :

La manzana C destinada a uso Comercial está repartida proindiviso entre los propietarios afectados, siendo su participación en ella proporcional a las superficies correspondientes a cada uno, por lo que es conveniente establecer unos tantos por ciento respecto a dicha manzana de todos ellos :

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

Cuadro n^o 7

CUOTAS DE PARTICIPACION EN LA PARCELA C

PROPIETARIO	SUPERFICIE M ²	PARTICIPACION %
Martinez	631,28	52,04
Gosalbez	424,34	34,98
Perez Alcantara	157,39	12,97
TOTALES	1213,00	99,99

7.- RESUMEN DE ADJUDICACIONES

Lo dicho hasta ahora se concreta en el siguiente cuadro :

Cuadro n^o 8:

N ^o PARCELA	PROPIETARIO	SUPERF M ²	CUOTA %.	M ² EDIFICABLES	USO
A-1	GOSALBEZ	2.700	46,25	5245,29	R
B-2	P.ALCANTARA	264,14	4,52	513,14	R
B-3	CARBONELL	394,03	6,75	765,48	R
B-4	MARTINEZ	207,5	3,56	403,11	R
B-5	FUENTES MAS	234,54	4,02	455,64	R
B-6	P.ALCANTARA	428,89	7,34	833,20	R
B-7	SOLER	395,51	6,78	768,36	R
C	P.ALCANTARA	157,39	2,70	157,39	C
C	GOSALBEZ	424,34	7,28	424,34	C
C	MARTINEZ	631,28	10,81	631,28	C
D	AYUNTAMIENTO	805,00	5,39	805,00	D

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

E	AYUNTAMIENTO	1.137,00	7,61	0,00	E
F	AYUNTAMIENTO	7.153,92	47,92	0,00	V
	TOTALES	14.930,79	100,0	11.002,23	

8.- ANALISIS FINANCIERO

8.1.- La necesidad de determinar la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, obliga a establecer un cálculo del coste total de la Actuación Urbanística, teniendo en cuenta las previsiones económicas relativas a las obras de urbanización, honorarios profesionales, indemnizaciones complementarias si las hubiera, y demás gastos inherentes al funcionamiento de la Junta de Compensación en orden al cumplimiento de sus objetivos.

Para concretar estos valores es conveniente que la Junta de Compensación apruebe en Asamblea un precio unitario del m² de suelo edificable, al que luego se le añadirán las cargas que supongan los gastos de urbanización y los anteriormente señalados.

Estimando inicialmente un precio para la ejecución de las obras de urbanización de 7000 pts /m² edificable, el coste de la Actuación se elevaría a :

- Coste Obras de Urbanización :	
7000 pts/m ² edificable x 5.838 m ²	= 40.866.000 pts
- Honorarios Profesionales :	
	750.000 pts
- Funcionamiento de la Junta de Compensación :	
publicaciones, tasas, licencias,	450.000 pts
TOTAL	42.066.000 PTS

El importe total se ha de distribuir entre los propietarios en proporción al aprovechamiento del que resulten adjudicatarios, con exclusión de la Junta de Compensación, en el caso de ser adjudicataria, al ser asumidos directamente los gastos inherentes a las parcelas de su propiedad por los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas de participación, descontadas las indemnizaciones o gravadas con las compensaciones que hicieran falta.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

Relación del total estimado de cargas urbanísticas correspondientes a cada finca adjudicada, en función de su cuota de participación :

Cuadro nº 9

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERF M ²	CUOTA %.	CARGA URBANISTICA PTS
A-1	GOSALBEZ	2.700	46,25	19.455.525,0
B-2	P.ALCANTARA	264,14	4,52	1.901.383,2
B-3	CARBONELL	394,03	6,75	2.839.455,0
B-4	MARTINEZ	207,5	3,56	1.497.549,6
B-5	FUENTES MAS	234,54	4,02	1.691.053,2
b-6	P.ALCANTARA	428,89	7,34	3.087.644,4
B-7	SOLER	395,51	6,78	2.852.074,8
C	P.ALCANTARA	157,39	2,70	1.135.782,0
C	GOSALBEZ	424,34	7,27	3.058.198,2
C	MARTINEZ	631,28	10,81	4.547.334,6
TOTAL				42.066.000 pts

Estas cantidades se indican como referencia, ya que una vez que se conozcan los presupuestos concretos tanto de las obras de urbanización como de los demás gastos, se corregirán los totales asignados a cada finca siempre en función de las cuotas de cada una.

9.- COMPENSACIONES EN METALICO

Las compensaciones en metálico se contemplan para los casos en que por diferencias en el aprovechamiento de las parcelas resultantes adjudicadas, hubiera que compensar a los propietarios que se vieran perjudicados, o en el caso de expropiaciones de fincas por parte de la Junta de Compensación.

Para ello, haría falta aprobar en Asamblea un valor unitario del m² de suelo edificable, añadiendo las cargas de urbanización correspondientes a cada finca, según la cuota de participación.

En este caso, en el Proyecto de Compensación no se contempla indemnización alguna, ya que se considera que tanto las condiciones de las fincas iniciales como las de las parcelas resultantes son similares para todos los propietarios, por lo que la distribución de cargas correspondiente a las cuotas de participación es suficiente para garantizar un reparto equitativo.

10.- CARGA FINANCIERA

Las cargas de Financiación establecen el gravámen financiero atribuido a cada una de las parcelas adjudicadas a los miembros de la Junta de Compensación en función del aprovechamiento urbanístico de que sean titulares, teniendo en cuenta en el saldo definitivo la cuantía económica de las compensaciones en metálico que se establecieran por diferencias de adjudicación.

En nuestro caso concreto, al ser los aprovechamientos urbanísticos similares y homogéneos para todos los participantes, así como sus circunstancias de partida, no se fijarán cargas financieras en ningún caso.

11.- TRAMITACION

El presente Proyecto de compensación será estudiado por los Propietarios componentes de la Junta de Compensación durante el plazo de UN MES al cabo del cual se someterá a votación en Asamblea General Extraordinaria, donde requerirá el voto favorable de las partes que representen al menos el 67% de las cuotas de participación para su aprobación.(Art. 174.1 del R.G.U.).

Una vez aprobado por la Junta de Compensación, el Proyecto será remitido, en unión del acta correspondiente de la Asamblea, al Excmo. Ayuntamiento de Alicante para su aprobación definitiva.

Tras ser aprobado definitivamente, el órgano Administrativo actuante procederá a notificarlo a todos los interesados y a otorgar escritura pública de las fincas adjudicadas, procediéndose posteriormente a su inscripción en el Registro de la Propiedad.(Art. 113.1 del R.G.U.)

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 8 MAYO 1992
Alicante, 7 de Marzo de 1992



PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

12.- APROBACION DE ESTE PROYECTO DE COMPENSACION POR LA ASAMBLEA GENERAL

Acta de la Asamblea Extraordinaria de la Junta de Compensación "La Huerta", de la Unidad 1 del A.P.D. "Cerámica Santo Tomás" de Alicante :

Estando reunidos en la sede de la Junta de Compensación "La Huerta", el Jueves 11 de Abril de 1991, los Propietarios que a continuación se relacionan :

D. Alfredo Gosálbez Celdrán en calidad de Delegado	presente/ ausente
D. Francisco Martínez Martínez	presente/ ausente
D. Manuel Carbonell Mota	presente /ausente
Dña. Pilar Alcántara Ayela y Dña. Mercedes Sabater	presente /ausente presente /ausente
D. Joaquín Fuentes Mas	presente /ausente
Dña. María Soler Primitivo	presente /ausente
Dña. Carmen Soler Primitivo	presente /ausente

Y los representantes legales de los propietarios :

D. Jorge Pérez Alcantara, en calidad de Secretario,
en representación de Dña. Pilar Alcántara Ayela y
de Dña. Mercedes Sabater Lillo

D. Jorge Pérez Alcantara en
representación de D^a María Pilar Pérez Alcantara

D. Jorge Pérez Alcantara en
representación de M^a Teresa, Cristina, Mercedes' y Vicen-
te Gómis Sabater

D^a M^a Carmen Pastor Soler en
representación de D^a María y D^a Carmen Soler Primitivo

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD 1 DEL APD "CERAMICA STO. TOMAS"

Se ha aprobado por un total de 89'23 votos a favor, que representan un porcentaje de cuotas de participación del 89'23% , el presente Proyecto de Compensación de la Unidad 1 del A.P.D. "Cerámica Santo Tomás ", por lo que se solicita del Excmo Ayuntamiento de Alicante la aprobación definitiva de éste, para lo cual los abajo firmantes manifiestan su conformidad con lo aquí dispuesto.

En Alicante, a 11 de Abril de 1991

Fdo. el Delegado

Fdo. el Secretario

Alfred [signature]

[signature]

Tico Mortimer

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 8 MAYO 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

-50-

[signature]

JUNTA DE COMPENSACION "LA HUERTA" DE ALICANTE

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
Objeto: PROYECTO DE COMPENSACION

La Asamblea General ratificó la aprobación del presente Proyecto de Compensación de 7 de Marzo de 1991, así como las modificaciones introducidas a petición del Excmo. Ayuntamiento de Alicante de 31 de Enero de 1992.

Sometido a votación, fue aprobado con el 89,23 % de los socios de la Junta de Compensación sin ningún voto en contra.

En Alicante a 6 de Marzo de 1992.

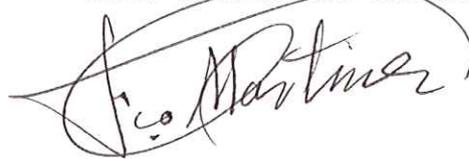
El Secretario



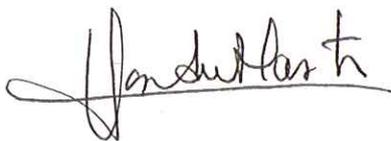
Fdo: Jorge Perez Alcántara

El Delegado de la J.C
Fdo: A. Gosalbez C.

Un socio:
Fdo: Francisco Martinez



Un socio:
Fdo: M.C. Pastor Soler



Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 8 MAYO 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

