

ARTURO PROYECTO DE COMPENSACION DE LA U. A. N<sup>o</sup>. I  
LOPEZ DEL P. E. R. I. DE SANTA FAZ. ALICANTE

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION I  
DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ DE  
ALICANTE.

INDICE.

- 1 ANTECEDENTES.
- 2 DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION.
- 3 DESCRIPCION DE LAS FINCAS INICIALES.
- 4 DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES.
- 5 CUADRO RESUMEN.

ARTURO PROYECTO DE COMPENSACION DE LA U. A. N<sup>o</sup>.I  
LOPEZ DEL P. E. R. I. DE SANTA FAZ. ALICANTE

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION NO  
1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ  
ALICANTE.

## 1. ANTECEDENTES

El Plan Especial de Reforma Interior del núcleo urbano de Santa Faz, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y aprobado definitivamente en el Pleno del día 7 de Febrero de 1.992 y aceptación del Recurso presentado por la mercantil Vallehermoso, S.A. en el pleno de 5 de Junio de 1.992, referente a la exclusión de la U.A.I. de la finca catastral n<sup>o</sup> 34.246.48 propiedad de los herederos de D. Francisco Alberola de Irizar, define en el apartado 2<sup>o</sup> del punto 5.2 sobre la gestión urbanística que se propone para el desarrollo del mencionado plan actuar, por el sistema de COMPENSACION en la U.A.I., que es la que en este momento nos ocupa.

## 2. DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

Los límites de la unidad de actuación quedan definidos de la siguiente manera:

Al NW con el límite definido en el P. General cuyos terrenos pertenecen a la Dintutación, (Finca S. Rafael), al SW con terrenos de los viveros de ICONA. Al SE con parte de la calle Alberola Canterac y los detrasas de las edificaciones de la propia c/. Alberola Canterac, plaza de Luis Foglietti y c/. Mayor, y al NE con la plaza y calle San Diego.

Esta descripción es coincidente con las que se hacen para las distintas fincas que configuran en la Unidad de Actuación en la escritura de compraventa de los terrenos por la propiedad Alicantina de Construcción y Edificios, S.A. ante el notario de Alicante D. Antonio Ripell Jaén, con fecha 19 de Julio de 1.992, cuya copia certificada como anexo n<sup>o</sup> 1 de este expediente se adjunta.

### 3. DESCRIPCION DE LAS FINCAS INICIALES.

Las cuatro fincas que constituyen la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación nº 1, se describen y quedan recogidas en la antes mencionada escritura de compra venta de los terrenos con las letras a), c), d) y e). Estos terrenos son los únicos que constituyen la mencionada U. de Actuación al haber sido aceptado por el Ayuntamiento en Pleno de fecha 7 de Julio de 1.992, la exclusión de la misma de una casa perteneciente a los herederos de D. Francisco Alberola de Irizar cuya referencia catastral es 34.246.48.

Todo lo anterior refleja que la propiedad de los terrenos es única y pertenecen a la Sociedad Alicantina de Construcción y Edificios, S.A.

#### PARCELA INICIAL I<sub>a</sub>.

##### DESCRIPCION:

Parcela situada en la partida de Santa Faz, término Municipal de Alicante, con las características siguientes:

- Superficie: 28.857 m<sup>2</sup>.
- Forma: Trapezoidal irregular.
- Limites:
  - Norte: Finca San Rafael de la Diputación Provincial de Alicante.
  - Sur: C/. Alberola Canterac y detrasas de las casas 1,3,5,7,9 de la misma calle.
  - Este: Las citadas casas, más los detrasas de las fincas 5,6 y 7 de la Plaza de Luis Forlietti, además del jardín que se describirá posteriormente.
  - Oeste: Viveros de ICONIA.

##### PROPIETARIO:

Alicantina de Construcción y Edificios, S.A.

##### INSCRIPCION:

Finca: 82.399  
Tomo: 2.385  
Libro: 1.457  
Folio: 167  
Inscripción -  
Registro P.nº 1

ARTURO PROYECTO DE COMPENSACION DE LA U. A. N<sup>o</sup>. I  
LOPEZ DEL P. E. R. I. DE SANTA FAZ. ALICANTE

TITULO DE ADQUISICION:

Escritura del Notario D. Antonio Ripoll, de 15 de Julio de 1.992., pendiente de registro.

CARGAS:

Libre.

OBSERVACIONES:

PARCELA INICIAL Ic:

DESCRIPCION:

Jardín situado a espaldas del caserío.

Superficie: 3.528 m<sup>2</sup>.

Forma: Sensiblemente rectangular.

Límites:

Norte: Parcela descrita anteriormente.

Sur: Detrasas de las casas recayentes a la Plaza Foglietti y c/. Mayor.

Este: Pl. de San Diego y detrasas de las casas a c/. San Diego.

Oeste: Parcela descrita anteriormente.

PROPIETARIO:

Alicantina de Construcción y Edificios, S.A.

INSCRIPCION:

Finca: 33.156

Tomo: 2.335

Libro: 1.457

Folio: 146

Inscripción -

TITULO DE ADQUISICION: Escritura del Notario D. Antonio Ripoll Jaén, de fecha 15 de Julio de 1.992, pendiente de registro.

CARGAS: Libre.

OBSERVACIONES:

ARTURO PROYECTO DE COMPENSACION DE LA U. A. N<sup>o</sup>.1  
LOPEZ DEL P. E. R. I. DE SANTA FAZ. ALICANTE

PROPIEDAD INICIAL Id.

DESCRIPCION:

Un hilo de agua llamada vieja del pantano de la huerta de Alicante, designada en giradora del sindicato de riegos con el número ochenta y cinco.

Superficie: --

Forma: --

Limites : --

PROPIETARIO:

Alicantina de Construcción y Edificios, S.A.

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad n<sup>o</sup> 1.

Finca: 6.238

Tomo: 144

Libro: 132

Folio: 173

En el Sindicato de Riegos de Alicante:

N<sup>o</sup> 324

Tomo: 10

Folio: 216

TITULO DE ADQUISICION: Escritura del Notario D. Antonio Ripoll Jaén, de 15 de Julio de 1.992, pendiente de registro.

CARGAS: Libre.

OBSERVACIONES:

Esta propiedad no tendrá ninguna incidencia a efectos de Compensación.

PARCELA INICIAL Ie.

DESCRIPCION:

Corral sito en el caserío de Santa Faz, término de Alicante.

Superficie: 36 m<sup>2</sup>. aprox.

Forma: Ligeramente rectangular.

ARTURO PROYECTO DE COMPENSACION DE LA U. A. N.º. I  
LOPEZ DEL P. E. R. I. DE SANTA FAZ. ALICANTE

Limites:

Norte: Resto de Finca 34.246.41 Catrasto.

Sur: Patios de la finca 34.246.45 y 50 (nº 7 y 9 de la c/. Alberola Canterac).

Este: Con corral de la finca 34.246.51 (nº 5 de Plaza de Foglietti) y con pasillo de comunicación.

Oeste: Parcela Ia.

PROPIETARIO:

Alicantina de Construcción y Edificios, S.A.

INSCRIPCION: Registro nº 1 de Alicante

Finca: 87.722

Tomo: 2.522

Libro: 1.504

Folio: 205

TITULO DE ADQUISICION: Por compra a Vallehermoso, S.A. según escritura del Notario D. Antonio Ripoll Jaén de fecha 15 de Julio de 1.992, pendiente de registro.

CARGAS: Libre.

OBSERVACIONES:

4. DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Según se indica en el art. 173 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo al tratarse de un Proyecto de Compensación de propietario único, nos limitaremos a expresar la localización y descripción de los terrenos de cesión que establece el Plan y que designaremos como SISTEMAS, así como las parcelas edificables resultantes. Dentro de los terrenos de cesión obligatoria, se describen así mismo los viales que habiendo sido definidos por el P.E.R.I., corresponden a esta Unidad de Actuación. Todo ello queda grafiado a escala 1/500 en el plano nº 2 que se adjunta como documento de este proyecto con el titulo: Gestión Urbanística del Suelo. Distribución de nuevas parcelas.

ARTURO PROYECTO DE COMPENSACION DE LA U. A. N<sup>o</sup>.I  
LOPEZ DEL P. E. R. I. DE SANTA FAZ. ALICANTE

**PARCELA RESULTANTE R-1.**

**DESCRIPCION:**

Parcela sensiblemente rectangular, de unos 160x80 m.  
Se sitúa en su totalidad en la finca inicial Ia.

Superficie: 13.371 m<sup>2</sup>.  
Forma: Trapecio-rectangular  
Limites:  
Norte: Viario de nueva creación.  
Sur: Calle Alberola Canterac.  
Este: Viario de nueva creación.  
Oeste: Viario de nueva creación.

**ADJUDICATARIO:**

Alicantina de Construcción y Edificios, S.A.

**OBSERVACIONES:**

Esta nueva parcela se incluye en su totalidad en la  
parcela inicial Ia, cuyo código registral es el 82.399.

**PARCELA RESULTANTE R-2.**

**DESCRIPCION:**

Parcela irregular de nueve lados resultante de la  
nueva ordenación del P.E.R.I.

Superficie: 1.210 m<sup>2</sup>.  
Forma: Irregular.  
Limites:  
Norte: Viario de nueva creación.  
Sur: Detras de antiguas edificaciones.  
Este: Antigua edificación recayente a Plaza  
Foglietti y otras.  
Oeste: Viario de nueva creación.

**ADJUDICATARIO:**

Alicantina de Construcción y Edificios, S.A.

**OBSERVACIONES:**

Esta nueva parcela se encuentra en su totalidad  
situada en la Inicial Ia, e incluye así mismo la  
Inicial Ie.

ARTURO PROYECTO DE COMPENSACION DE LA U. A. Nº. I  
LOPEZ DEL P. E. R. I. DE SANTA FAZ. ALICANTE

### PARCELA RESULTANTE R-3.

#### DESCRIPCION:

Parcela irregular, con su conjunto principal sensiblemente cuadrado, adentrándose en dirección NE en una cuña.

Superficie: 5.000 m<sup>2</sup>.

Forma: cuadrada irregular.

Limites:

Norte: Viario de nueva creación.

Sur: Viario de nueva creación y detrasas de fincas existentes, jardín.

Este: Jardín R-4 parcela resultante.

Oeste: Viario de nueva creación.

#### ADJUDICATARIO:

Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

#### OBSERVACIONES:

Esta finca se cede en concepto de dotación como sistema docente según se establece en el P.E.R.I. de Santa Faz. Se encuentra en su totalidad enclavada en la Ia. Su superficie de 5.000 m<sup>2</sup>. supone el 15,49% de la superficie total de la unidad de actuación.

### PARCELA RESULTANTE R-4.

Parcela sensiblemente rectangular que en la actualidad ya constituye un jardín.

Superficie: 3.523 m<sup>2</sup>. según escritura.

Forma: Sensiblemente rectangular.

Limites:

Norte: Cuña de la parcela R-3.

Sur: Detrasas de las edificaciones recayentes, a P.de Foglietti y c/. Favor.

Este: Plaza de S. Diego y detrasas de las fincas de c/. San Diego.

Oeste: Parcela R-3 descrita con anterioridad y detrasas de la finca nº 7 de Pl. Foglietti.

#### ADJUDICATARIO:

Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

ARTURO PROYECTO DE COMPENSACION DE LA U. A. N.º.1  
LOPEZ DEL P. E. R. I. DE SANTA FAZ. ALICANTE

OBSERVACIONES:

Esta finca se cede en concepto de dotación como sistema de Espacio Libre, según se establece en el P.E.R.I. de Santa Faz. Su superficie de 3.528 m<sup>2</sup>. supone el 10,93% de la superficie total de la Unidad de Actuación.

VIARIO:

Finalmente se cederá al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el conjunto del viario que queda reflejado en el plano n.º 2 y dentro de los límites de la Unidad de Actuación. Su superficie total aproximada es de 9.179 m<sup>2</sup>.

DESCRIPCION:

Calle rodada de 15 m. de ancho que partiendo de c/. Alberola Canterac envuelve por el N y W la parcela R-1, prolongándose hacia el E para enlazar ya fuera de la Unidad de Actuación con la Plaza de San Diego.

Calle rodada de 12 m. de ancho que partiendo de la c/. Alberola Canterac en dirección N, limita la parcela R-1 y conecta con la calle antes descrita.

Zona peatonal consistente en una plazuela de 30x30 m., lindante con la calle de 12 m. antes descrita por el W y que se prolonga en el sentido W-E con una penetración peatonal. Al N limita con la parcela Docente R-3 y al S. con la parcela residencial resultante R-2.

OBSERVACIONES:

La urbanización correspondiente al viario descrito en este apartado, corresponderá según lo manifestado en el P.E.R.I. de Santa Faz, al adjudicatario de las parcelas R-1 y R-2, es decir, a la mercantil Alicantina de Construcción y Edificios, S.A., no obstante el mantenimiento posterior de la mencionada urbanización, corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Alicante que es el Adjudicatario de la misma.

El coste provisional de la urbanización antes descrita, se estima asciende a 55.000.000 de pesetas, de los cuales se le asignaran 44.000.000 pts. a la parcela R-1 y 11.000.000 pts. a la R-2.

ARTURO PROYECTO DE COMPENSACION DE LA U. A. Nº.1  
LOPEZ DEL P. E. R. I. DE SANTA FAZ. ALICANTE

CUADRO RESUMEN:

A continuación y coincidente con el cuadro que consta en el Plano nº 2, se refleja el resumen de las superficies adjudicadas para el presente Proyecto de Compensación.

EDIFICACION:

UNIFAMILIAR EN AGRUPACION	PARCELA R-1	13.371 m <sup>2</sup> .
EDIFICACION CERRADA	PARCELA R-2	1.210 m <sup>2</sup> .
SUP. TOTAL EDIFICACION		14.581 M <sup>2</sup> .

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 29 JUL. 1993

SISTEMAS:

DOCENTE	PARCELA R-3	5.000 M <sup>2</sup> .
ESPACIO LIBRE (JARDIN)	PARCELA R-4	3.588 M <sup>2</sup> .
VIARIO		9.179 M <sup>2</sup> .
SUP. TOTAL SISTEMAS		17.707 M <sup>2</sup> .

EL SECRETARIO GENERAL,  
*Juan*

SUP. TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION 32.288 M<sup>2</sup>.

Alicante, 19 de agosto de 1.992

Aprobado inicialmente por el  
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,  
en sesión de 14 DIC. 1992

ARTURO LOPEZ DEL P. E. R. I. DE SANTA FAZ,  
Arquitecto

EL SECRETARIO GENERAL,  
*Juan*

