

6

1

PROYECTO DE COMPENSACION
DE LA
UNIDAD DE ACTUACION Nº 7

INDICE

- 1.- Antecedentes y Justificación
- 2.- CONSIDERACIONES GENERALES
 - 2.1.- Definición
 - 2.2.- Normativa Urbanística
 - 2.3.- Ajuste superficial. Circunstancias particulares
 - 2.4.- Resumen de datos de la Unidad
 - 2.5.- Valor del Suelo
- 3.- RELACION DE PROPIETARIOS
- 4.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS ACTUALES
- 5.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES
- 6.- TITULO DE LAS FINCAS RESULTANTES
- 7.- CARGAS URBANISTICAS
- 8.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA MEDIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS
- 9.- COMPENSACIONES ECONOMICAS
- 10.- CUADRO DE COMPENSACIONES Y ADJUDICACIONES
- 11.- LOCALIZACION Y DESCRIPCION DE LOS TERRENOS DE DECISION OBLIGATORIA
- 12.- ENTREGA DE LOS TERRENOS DE DECISION GRATUITA AL AYUNTAMIENTO

7

2

PROYECTO DE COMPENSACION

UNIDAD DE ACTUACION Nº 7 - P.G.O.U DE ALICANTE

1.- Antecedentes y Justificación

El Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobado definitivamente por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 27 de Abril de 1.987, determina una serie de Unidades de Actuación aisladas, proponiendo esta técnica de gestión como alternativa al desarrollo integral de la zona en el marco normativo del Plan General.

Una de estas Unidades Aisladas en suelo Urbano es la U.A. nº 7, objeto del presente Proyecto de Compensación. El sistema de actuación previsto es el de Compensación debiendo por tanto partir la iniciativa de los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solaridad de beneficios y causas por lo que se presenta el presente Proyecto de Compensación de la Unidad.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 3 de Noviembre de 1.989 aprobó definitivamente el proyecto de Bases y Estatutos de la U.A. nº 7

2.- CONSIDERACIONES GENERALES

2.1.- Definición

La unidad de Actuación queda reflejada en planos posee forma poligonal irregular, ocupando una superficie total de 91.979 m².

Su topografía, muy regular presentando zonas abancaladas planas.

Sus límites, cuya determinación se justifica más adelante, son:

NORTE: D. José Ripoll, D. Gaspar Sanpere, D. V. Marco y D.J. Suarez.

SUR: Unidad de Actuación nº 4 y D. Jose M. Suarez Encinas.

ESTE: Jose M. Suarez, Fco. Soriano y Pilar Blanco, Hnos. Pérez.

DESTE: Unidad de Actuación nº 4 y nº 6.

2.2.- NORMATIVA URBANISTICA

El Plan General de Ordenación Urbana establece para la Unidad las siguientes condiciones:

- Clasificación: suelo urbano.
- Calificación: Zona Industrial abierta, grado 2 nivel B.
- Condiciones de la edificación:
- Parcela mínima = 2.000 m².
- Ocupación máxima = 80%.
- Edificabilidad = 1,60 m²/m².
- Altura máxima = 4 plantas y 16 mts.
- Retranqueo a otros linderos = 6 mts.
- Retranqueo a fachadas = 10 mts.

Se admite la posibilidad de agrupaciones industriales sobre parcelas superiores a 2.000 m²., quedando las condiciones de edificación sujetas a la normativa especificada en el artículo 163 de este Plan General.

- Condiciones de uso:

Uso característico:

Uso terciario - comercial: en edificios exclusivo.

Uso terciario: Alojamiento temporal en edificio exclusivo.

La ordenación y alineaciones quedan grafiadas en el plano.

Por otra parte, para la Unidad de Actuación nº 7, se establece en el FGDU el siguiente régimen de cargas de cesión:

Espacio Libre público = 5.400 m².

Viarío = 25.050 m².

Total sup. de cesión
obligatoria y gratuita = 30.450 m².

2.3.- Ajuste Superficial, Circunstancias particulares

2.3.1.- Previsiones del FGDU

Tal y como ha quedado parcialmente dicho y que se refleja en planos, los datos iniciales de la unidad previstos por el Plan General de Ordenación Urbana, son:

	M ² .	%
Superficie edificable =	61.680	66,95
Superficie libre pública =	5.400	5,86
Superficie varío =	25.050	27,19
TOTAL SUP. BRUTA =	92.130	100,00
TOTAL CESIONES =	30.450	33,05

La medición a escala más precisa debe, necesariamente, producir diferencias en cuanto a superficies y porcentajes, siendo obviamente estos últimos los que deban tomarse como datos de partida para el proceso de la compensación.

- Otra característica es la exacta correspondencia en la superficie edificable privada y la superficie de espacios libres que coinciden con el P.G.O.U salvo en los descuentos realizados por la contabilización de chaflanes.

2.4.- Resumen de datos de la Unidad.

Con los ajustes en cuanto a delimitación y superficies que se exponen en el apartado 2.3., las características reales de la unidad reparcelable, se resumen en:

	Superficie	%
Superficie edificable.....	59.203	64,93
Superficie libre pública.....	6.250	6,85
Superficie viario.....	25.726	28,22
TOTAL SUPERFICIE BRUTA.....	91.179	100,00
TOTAL SUPERFICIE CESIONES.....	31.976	35,07

No arroja diferencias significativas con respecto a las previsiones del P.G.O.U, salvo en las circunstancias de viario ya mencionado.

2.5.- Valor del suelo

Adoptamos para toda la unidad de actuación el mismo valor unitario de suelo, por no existir elementos o configuraciones que hagan suponer diferencias de valor.

El valor unitario que se establece es el adoptado por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria con los siguientes datos:

ALICANTE CAPITAL

Zona Industrial A

Valor unitario parcela (V.U.P.) 85 = 2.150.- Ptas/m².

Deducción coste grado urbanización (C.G.U.) = 480 Ptas/m².

V.U.P.90= (V.U.P. 85-C.G.U.)x1,05x1,03x1,03x1,05=1953,3Ptas/m²sb

Dicho valor corresponde al valor unitario de parcela no urbanizado.

El valor unitario de la parcela neta será:

1.953,3 Ptas/m²sb/0,6493 m²sb/m²sb(coef. adjudic. terreno)=3.008 Ptas/m²s neto

3.- RELACION DE PROPIETARIOS

CUADRO I.- RELACION DE PROPIETARIOS Y DATOS DE LAS FINCAS

FINCA Nº	PROPIETARIO		SUPERFICIE				INSCRIPCION REGISTRO DE LA PROPIEDAD				
	NOMBRE Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL	DOMICILIO	REGISTRAL DE LA FINCA TOTAL (M ²)	REAL DE LOS TERRENOS AFECTADOS (M ²)	TOMO	LIBRO	FOLIO	CANTIDAD		CARGAS Y AFECTACIONES	
									FINCA	ENCUENTRO CIEN	
I	D. CARLOS MESELER GULLAYON	C/ DEL LEREZ, nº 3	103.641,83	54.103,5	—	123	29	7.167	1ª	1ª	SIN CARGAS
II	D. JOSE MANUEL SUAREZ ENCINAS	AFDO. CORREOS ALICANTE	26.000	26.602,25	—	148	89	9.347	1ª	1ª	SIN CARGAS
III	D. JOSE RIPOLL SEMPERE	C/ ALDEBARAN nº 62	17.058	7.287,5	—	242	6	18.182	1ª	1ª	SIN CARGAS
IV	D. FRANCISCO SOLIANO QUILES Dª PILAR BLANCO BRIECA	C/ SEVILLA, nº 19 00012-ALICANTE C/ V. NELLA, nº 18	1.165	470	—	615	47	30.759	6ª	6ª	EN PRODUCCION
V	D. CASPAR SEMPERE ESTEVEZ		2.714	2.061	—						
VI	INOC. PEREZ FERRANDIZ R. PEREZ BURLO		2.555	65	—	148	104	9.005	1ª	1ª	REGISTRO Nº 2 DE ALICANTE (1)
VII	JOSEFINA MARCO ABAD MARCO ABAD	C/ ALFONSO EL SABIO, 0001-ALICANTE	5.788	535	—		174	31.355	10ª	10ª	
VIII	FELIX-KACIRO	AFDO. CORREOS ALICANTE	17.710	74,75	2525	249	1ª	15.831	1ª	1ª	

1) Miguel Perez Ferrandiz, Lazaro Perez, Asuncion Perez F., Mercedes Perez F., 2/3 partes cada uno y Manuel Perez Brub 1/3 parte.
2) Registralmente nombre de Vicente Marco Ruiz.

66 67 68 69 70 71 72 73

4.- 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.

12

7

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS INICIALES PARCELA I

1.- DESCRIPCION

Urbana trozo de tierra secano y campo sita en la partida rural de San Blas, punto denominado "Lo Escorfero" en termino municipal de Alicante.

Sus lindes son:

Al Norte: Con D. José Ripoll Sempere.

Al Este: Con Fiel Kanguro, S. A. y D. José Suarez Encinas.

Al Oeste: Con D. Pedro Mesequer Guillamón.

Al Sur: Carretera de Ocaña y terreno de Dña. Teresa Sanchez Molla.

Lindes parcela afectada por la U.A.

Norte: D. José Ripoll Sempere.

Este: Fiel-Kanguro S.A. y D. José M. Suarez Encinas.

Oeste: Resto finca matriz y D. Pedro Mesequer Guillamón.

Sur: Resto finca matriz.

2.- SUPERFICIE: REGISTRAL: 103.641,83 m².
AFECTADA POR LA U.A.: 54.103,5 m².

3.- PROPIETARIO: D. Carlos Mesequer Guillamón. *c/ Atores 3 - Madrid*

4.- INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante Nº 3, libro 123, folio 29, finca nº 7176, Inscip. 1ª

5.- TITULO: Adquirida por escritura de compra ante el notario en Madrid, D. Rafael Nuñez Lagos, nº 376 de 13 de Febrero de 1.977.

6.- DERECHOS Y CARGAS: Sin cargas.

7.- SITUACION R/ JUNTA COMPENSACION: Adherido.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS INICIALES PARCELA II

1.- DESCRIPCION

Rústica, trozo de tierra secana y campa sita en la partida rural de San Blas, punto denominado "Lo Escorfero" en termino municipal de Alicante con una superficie de cuarenta y tres mil setecientos diez metros cuadrados (segregados 17.710 m². que han pasado a formar finca independiente bajo el nº 18.831, al folio 1 del libro 249 de la sección 3ª).

Cuyos lindes son:

- Al Norte: Jose Ripoll Sempere, y Gaspar Sempere Estevez.
- Al Este: Con Fco. Soriano y Pilar Blanco, herederos Lozano Pérez.
- Al Oeste: D. Carlos Meseguer Guillamón.
- Al Sur: Fiel-Kanguro, S. A.

Lindes parcela afectada por U.A.

- Al Norte: José Ripoll Sempere y Gaspar Sempere Esteve.
- Al Este: Con Fco. Soriano y Pilar Blanco y Hdos. Lozano Pérez.
- Al Oeste: D. Carlos Meseguer Guillamón.
- Al Sur: Fiel-Kanguro, S. A.

2.- SUPERFICIE: REGISTRAL: 26.000 m².
AFECTADA POR LA U.A.: 26.602,25 m².

3.- PROPIETARIO: D. Jose Manuel Suarez Encinas y Dña. Elisa Meseguer Guillamon.

4.- INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante Nº 3, libro 148, folio 89 finca nº 9347, Inscrip. 1ª

5.- TITULO: Escritura de compra otorgada en Callosa de Ensarriá ante el notario D. J. Nuñez de Cela y Piñol el 20-12-1.967 nº 2642.

6.- DERECHOS Y CARGAS: Sin cargas.

7.- SITUACION R/ JUNTA COMPENSACION: Adherido.

14

9

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS INICIALES PARCELA III

1.- DESCRIPCION

Parcela de terreno en término de Alicante partida Font-
Calent y Espartal, punto llamado Barranco de las Ovejas y
Colomina, de la Hacienda denominada Fato Bajo cuyos
lindes son:

Al Norte: Camino Particular.

Al Sur : D. Pedro Meseguer Guillamon - Pilar Foveda y
Carlos Meseguer.

Al Este : D. Gaspar Sempere Estevez.

Al Oeste: Dña. Manuela Ripoll Sempere.

Lindes parcela afectada por U.A.

Al Norte: Resto Finca.

Al Sur : D. Carlos Meseguer Guillamón.

Al Este : D. Gaspar Sempere Estevez.

Al Oeste: Dña. Manuela Ripoll Sempere.

2.- SUPERFICIE: REGISTRAL: 17.058 m².
AFECTADA POR LA U.A.: 7.267,5 m².

3.- PROPIETARIO: D. Jose Ripoll Sempere.

4.- INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante Nº 3,
libro 242, folio 6, finca nº 18182, Inscrip. 1ª

5.- TITULO: De donación y herencia según escritura otorgada en
Alicante el 10 de Febrero de 1.972 ante el notario D.
Jose Luis Pardo Lopez.

6.- DERECHOS Y CARGAS: Sin cargas.

7.- SITUACION R/ JUNTA COMPENSACION: Adherido.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL F.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS INICIALES PARCELA IV

1.- DESCRIPCION

Urbana, una parcela de terreno radicante en este término municipal de Alicante y una partida llamada Llano del Espartal y hoy de Babel que afecta la forma de un trapecio, sus lindes son:

Al Norte: Con Jose M. Suarez Encinas, y con finca de que fue segregada en línea de 26 mts.

Al Este: Con D. Ramon Romero, camino de servicio en medio.

Al Sur : En recta de 46,50 mts. con Hdos. Lozano Pérez.

Al Oeste: Con Jose Manuel Suarez Encinas.

Lindes parcela afectada por U.A.

Al Norte: Con José M. Suarez Encinas.

Al Este: Resto finca.

Al Sur : Con Hdos. Lozano Pérez.

Al Oeste: Con Jose M. Suarez Encinas.

2.- SUPERFICIE: REGISTRAL: 1.165 m².
AFECTADA POR LA U.A.: 470 m².

3.- PROPIETARIO: D. Francisco Soriano Quiles y Dña. Pilar Blanco
Buega por mitad y proindiviso.

4.- INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante Nº 3,
libro 615, folio 47, finca nº 30.759, Inscrip. 6ª

5.- TITULO:

6.- DERECHOS Y CARGAS: Sin cargas.

7.- SITUACION R/ JUNTA COMPENSACION: No adherido.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS INICIALES PARCELA V

1.- DESCRIPCION

Rústica, una parcela de terreno radicante en termino Municipal de Alicante, partida rural llamado "Llano del Espartal". Sus lindes son:

Al Norte: Herederos de Vicente Masco.

Al Oeste: D. José Ripoll Sempere.

Al Este : Herederos de Vicente Marco Ruiz y Jose M^a Suarez.

Al Sur: D. Jose Manuel Suarez Encinas.

Lindes parcela afectada por U.A.

Al Norte: Resto finca y Hdos. V. Marco.

Al Oeste: D. José Ripoll Sempere.

Al Este : Hdos. V. Marco y J.M. Suarez Encinas.

Al Sur: D. Jose M. Suarez Encinas.

2.- SUPERFICIE: REGISTRAL: 2.714 m².
AFECTADA POR LA U.A.: 2.061 m².

3.- PROPIETARIO: D. Gaspar Sempere Estevez.

4.- INSCRIPCION: Se desconoce.

5.- TITULO: Escritura de compra otorgada ante el notario de Alicante, D. Lambert Garcia Atance el 17 de Septiembre.

6.- DERECHOS Y CARGAS: Sin cargas.

7.- SITUACION R/ JUNTA COMPENSACION: No adherido.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS INICIALES PARCELA VI

1.- DESCRIPCION

Urbana: Una parcela de terreno, radicante en el término de Alicante y su partida llamada del Llano del Espartal y hoy de Babel, de forma aproximadamente rectangular lindante:

Al Este : En línea de 50,4 mts. con Luis Navarro, Camino de servicio, en medio.

Al Sur : En línea de 55 mts. con resto finca de donde se segregó y con D. José M. Suarez.

Al Oeste: En línea de 50,30 mts. con Jose M. Suarez Encinas. acequia en medio.

Al Norte: En línea de 46,50 mts. con Fco. Soriano y Pilar Blanco.

Lindes parcela afectada por U.A.

Al Norte: D. Francisco Soriano y Dña. Pilar Blanco.

Al Este : Resto finca.

Al Oeste: D. José Maria Suarez Encinas.

Al Sur: D. Jose Maria Suarez Encinas.

2.- SUPERFICIE: REGISTRAL: 2.555 m².
AFECTADA POR LA U.A.: 65 m².

3.- PROPIETARIO: Participación indivisa a: D. Miguel A. Lazaro, Dña Asunción y Dña Mercedes Pérez Ferrandiz, 2/9 partes a cada uno y a D. Rafael Pérez Burdó.

4.- INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante Nº 2, libro 148, folio 104-105, finca nº 9035, Inscrip. 2a

5.- TITULO: Escritura de herencia otorgada en Alicante el 22 de Marzo de 1.977, ante el Notario D. Arturo Manso Rincon.

6.- DERECHOS Y CARGAS: Sin cargas.

7.- SITUACION R/ JUNTA COMPENSACION: No adherido.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS INICIALES PARCELA VII

1.- DESCRIPCION

Rústica: Una parcela de terreno en este termino de Alicante, partida de Font - Calent y Espartal, punto llamado Barranco de las Ovejas de la Hacienda denominada Pato Bajo, cuyos lindes son:

Al Norte: Minado par al conducción de aguas (C/ La Mina).

Al Este: D. José M. Suarez Encinas.

Al Sur : Con Gaspar Sempere y J. M. Suarez.

Al Oeste: Con Gaspar Sempere Estevez.

Lindes parcela afectada por U.A.

Al Norte: Resto finca.

Al Este: D. José M. Suarez Encinas.

Al Oeste: D. Gaspar Sempere Estevez.

Al Sur: D. Gaspar Sempere y D. José M. Suarez.

2.- SUPERFICIE: REGISTRAL: 5.788 m².
AFECTADA POR LA U.A.: 535 m².

3.- PROPIETARIO: Herederos de D. Vicente Marco Ruiz.

4.- INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante Nº 3,
libro , folio 174-175, finca nº 31.365,
Inscrip.10ª

5.- TITULO: Escritura de compra ante el notario de Alicante D.
Pedro-Jesus de Azurza y Oscoz de 4 de Septiembre de
1.968.

6.- DERECHOS Y CARGAS: Sin cargas.

7.- SITUACION R/ JUNTA COMPENSACION: No adherido.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS INICIALES PARCELA VIII

1.- DESCRIPCION

Un terreno solar situado en Alicante, Orta. de Ocaña de una superficie de diecisiete mil diez metros cuadrados.

Al Norte: Con camino de servicio.

Al Este: Menatesa.

Al Sur: Orta. Alicante-Madrid.

Al Oeste: D. Carlos Meseguer Guillamon.

Lindes parcela afectada por U.A.

Al Norte: D. José Manuel Suarez Encinas.

Al Este: Menatesa.

Al Oeste: D. José Manuel Suarez Encinas.

Al Sur: Resto de finca.

2.- SUPERFICIE: REGISTRAL: 17.710 m².
AFECTADA POR LA U.A.: 74,75 m².

3.- PROPIETARIO: Fiel Kanguro, S. A.

4.- INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante Nº 3, al tomo 2525, libro 249, folio 1, finca nº 15.831, Inscip. 15.

5.- TITULO: Escritura de constitución de Fiel Kanguro, S. A. ante el Notario D. Tomás Dacal.

6.- DERECHOS Y CARGAS: Sin cargas.

7.- SITUACION R/ JUNTA COMPENSACION: No Adherido.

5.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES

Se describen a continuación las parcelas resultantes de la compensación y que corresponden a los distintos propietarios afectados por esta.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS RESULTANTES..... PARCELA A 1

1.- DESCRIPCION

Urbana, trozo de tierra, sita en la unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U. de 1.987 del término municipal de Alicante cuyos lindes son:

Al Norte: Calle 2 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

Al Sur : Límite de la U.A. nº 7.

Al Este : Calle D del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

Al Oeste: Límite de la U.A. nº 7 y calle C del Proyecto de Compensación de la U. A. nº 7.

2.- SUPERFICIE: 15.310 m².

3.- PROPIETARIO: D. Carlos Meseguer Guillamón.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a la finca inicial descrita bajo el número I.

5.- TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la misma finca resultante, como consecuencia de la exigencia compensativa impuesta por el planeamiento, es el derecho del título de la finca inicial de que procede.

6.- AFECCIONES: No tiene.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

FARCELAS RESULTANTES..... PARCELA A 2

1.- DESCRIPCION

Urbana, trozo de tierra, sita en la unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U. de 1.987 del término municipal de Alicante cuyos lindes son:

Al Norte: Calle 3 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

Al Sur : Calle 2 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

Al Este : Calle D del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

Al Oeste: Calle B del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

2.- SUPERFICIE: 15.310 m².

3.- PROPIETARIO: D. Carlos Mesguer Guillamón.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a la finca inicial descrita bajo el número I y II.

5.- TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la misma finca resultante, como consecuencia de la exigencia compensativa impuesta por el planeamiento, es el derecho del título de la finca inicial de que procede.

6.- AFECCIONES: No tiene.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL F.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS RESULTANTES..... PARCELA A 3

1.- DESCRIPCION

Urbana, trozo de tierra, sita en la unidad de Actuación nº 7 del F.G.O.U. de 1.987 del término municipal de Alicante cuyos lindes son:

Al Norte: Calle 5 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

Al Sur : Calle 3 del Proyecto de Compensación de la U. A. nº 4.

Al Oeste: Parcela B 2 del Proyecto de Compensación de la U. A. nº 7.

Al Este : Calle D del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

2.- SUPERFICIE: 5.789,61 m².

3.- PROPIETARIO: D. Carlos Meseguer Guillamón.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a la finca inicial descritas bajo los número II, III, V Y VII.

5.- TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la misma finca resultante, como consecuencia de la exigencia compensativa impuesta por el planeamiento, es el derecho del título de la finca inicial de que procede.

6.- AFECCIONES: No tiene.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS RESULTANTES..... PARCELA B 1

1.- DESCRIPCION

Urbana, trozo de tierra, sita en la unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U. de 1.987 del término municipal de Alicante cuyos lindes son:

Al Norte: Calle 4 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.
Al Sur : Calle 3 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.
Al Este : Calle D del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.
Al Oeste: Calle C del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

2.- SUPERFICIE: 13.300 m².

3.- PROPIETARIO: D. José Manuel Suarez Encinas y D^a Elisa Meseguer Guillamón.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a la finca inicial descrita bajo el número I y II.

5.- TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la misma finca resultante, como consecuencia de la exigencia compensativa impuesta por el planeamiento, es el derecho del título de la finca inicial de que procede.

6.- AFECCIONES: No tiene.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS RESULTANTES..... PARCELA B 2

1.- DESCRIPCION

Urbana, trozo de tierra, sita en la unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U. de 1.987 del término municipal de Alicante cuyos lindes son:

- Al Norte: Calle 5 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.
- Al Sur : Calle 4 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.
- Al Este : Parcela A 3 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.
- Al Oeste: Parcela C del Proyecto de Compensación de la U. A. nº 7.

2.- SUPERFICIE: 4.602,64 m².

3.- PROPIETARIO: D. Jose M. Suarez Encinas y Da Elisa Meseguer Guillamón.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a la finca inicial descrita bajo el número I, II, III, y V.

5.- TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la misma finca resultante, como consecuencia de la exigencia compensativa impuesta por el planeamiento, es el derecho del título de la finca inicial de que procede.

6.- AFECCIONES: No tiene.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS RESULTANTES..... PARCELA C

1.- DESCRIPCION

Urbana, trozo de tierra, sita en la unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U. de 1.987 del término municipal de Alicante cuyos lindes son:

- Al Norte: Calle 5 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.
- Al Sur : Calle 4 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.
- Al Este : Parcelas B 2 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.
- Al Oeste: Calle C del Proyecto de Compensación de Compensación de la U. A. nº 7.

2.- SUPERFICIE: 4.890,75 m².

3.- PROPIETARIO: D. José Ripoll Sempere.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a la finca inicial descrita bajo el número I y III.

5.- TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la misma finca resultante, como consecuencia de la exigencia compensativa impuesta por el planeamiento, es el derecho del título de la finca inicial de que procede.

6.- AFEDCIONES: No tiene.

6.- TITULO DE LAS FINCAS RESULTANTES

El derecho que da lugar a la adjudicación de las nuevas fincas resultantes, como consecuencia de las exigencias reparcelatorias impuestas por el planeamiento, es el derivado del Título de la finca inicial de la que proceden, dato este que se expresa en la descripción de cada una de las fincas resultantes.

7.- CARGAS URBANISTICAS

Como consecuencia de lo dispuesto en la Ley del Suelo (Art. 122) y su Reglamento de Gestión Urbanística (Art. 59 a 61), son a cuenta de la Junta de Compensación las cargas de urbanización necesarias para la conversión en solares de los terrenos afectados por la Unidad de Actuación y en especial:

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 hubieren 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 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, en su caso.

El importe total de las cargas de urbanización se distribuirá entre todos los propietarios afectados en proporción al volumen edificable resultante que define su porcentaje real de participación, según se detalla en el epígrafe VIII.

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

De conformidad con el criterio unánime de los miembros de la Junta de Compensación, se otorgará un valor único para todos los terrenos de la Unidad en base al volumen edificable.

Teniendo en cuenta que la superficie de suelo neto que se prevé en el Plan para usos edificatorios privados es de 59.203 m². y que, referidos a la total superficie de las fincas inicialmente aportadas por los propietarios, supone un 64,93 %, este porcentaje es que expresa la superficie neta teórica a la que tiene derecho todo propietario de la Unidad.

Quando la superficie asignada a una parcela no pueda ser materializada de conformidad con la parcela mínima establecida en el planeamiento urbanístico se resolverá con su valoración y compensación en metálico, siendo la superficie de parcela repartida proporcionalmente entre el resto de propietarios.

9. COMPENSACIONES ECONOMICAS

Las compensaciones económicas que se efectúan en el presente proyecto se derivan de las parcelas que resultan edificables en cuando a la superficie que se asigna y se compensan económicamente según valoración realizada según el apartado 2.5. y que se han reflejado en el cuadro de compensaciones.

	Sup. m ² s <u>Asignada</u>	Valoración <u>Ptas</u>
A D. Fco. Soriano y Dña. Pilar Blanco.....	305,18	917.981,4
A D. Gaspar Sempere Estevez.....	1.338,23	4.025.395,8
A Hnos. Pérez Ferrandiz y R.Pere Burló....	42,20	126.937,6
A Hrdos. V. Marco Ruiz.....	347,37	1.044.888,9
A Fiel Kanguro, S. A.....	48,54	146.008,3

(3008 pt/m²)

10.- CUADRO DE COMPENSACIONES Y ADJUDICACIONES

De los anteriores criterios se deducen los siguientes cuadros de adjudicaciones y compensaciones en función de las fincas resultantes adjudicadas:

CUADRO II.- RESUMEN GENERAL
 COEFICIENTE ADJUDICACION TERRENO: SUPERFICIE EDIFICABLE = 59.203 = 0,6493
 SUPERFICIE META 91.179

PROPIETARIOS	PARCELA INICIAL	SUPERFICIE INICIAL (M2S)	% S/ANEXO	DERECHOS M2	PARCELA ADJUDICADA	SUPERFICIE M2S			TOTAL SUPERFICIE M2S	% SUPERF. ADJUDICADA	DIFERENCIAS ADJUDICACION M2
						A 1	A 2	A 3			
CARLOS NESEDER GULLAMON	I	54.103,5	59,34	35.129,68	A 1	15.310			36.409,61	61,50	+ 1.279,93
					A 2	15.310					
					A 3	5.789,61					
JOSE M. SUAREZ ENCINAS	II	26.602,25	29,18	17.272,98	B 1	13.300,00			17.902,64	30,24	+ 629,66
					B 2	4.602,64					
JOSE RUPOLL SOMBRE	III	7.257,5	7,98	4.718,82	C	4.880,75			4.880,75	8,26	+ 171,93
FRANCISCO SORIANO PILAR BLANCO	IV	470,0	0,51	305,18	—			305,18		0	- 305,18
CASPAR SOMBRE ESTEVEZ	V	2.051	2,26	1.338,23	—			1.338,23		0	- 1.338,23
HROS. PEREZ FERNANDEZ Y R. PEREZ BURLO	VI	65	0,07	42,20	—			42,20	2.051,52	0	- 42,20
J. MARCO ABAD (1) MARCO ABAD	VII	535	0,58	347,38	—			347,37		0	- 347,37
FELIX KANIGRO, S. A.	VIII	74,75	0,08	48,53	—			48,54		0	- 48,54
TOTAL	—	91.179,00	100	—	—			59.203,00	59.203,00	100	0

(1) HEREDEROS V. MARCO RUIZ

La superficie de 2.081,52 m². de suelo privado correspondiente a las parcelas iniciales IV, V, VI, VII y VIII, se reparten proporcionalmente entre las parcelas iniciales I, II y III en los porcentajes de 61,49 % y 8,26 % respectivamente.

11.- LOCALIZACION Y DESCRIPCION DE LOS TERRENOS DE OBLIGACION OBLIGATORIA

Aparecen grafiados en el plano n^o 4 de este proyecto según determina el art. 172 c. del Reglamento de Gestión Urbanística y se descubren a continuación.

PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
DEL P.G.O.U. - ALICANTE

PARCELAS RESULTANTES..... PARCELA CESION

1.- DESCRIPCION

Urbana, trozo de tierra, sita en la unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U. de 1.987 del término municipal de Alicante cuyos lindes son:

Al Norte: Chaflán Calles D y E del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

Al Sur : Calle 2 del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

Al Este : Calle E del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

Al Oeste: Calle D del Proyecto de Compensación de la U.A. nº 7.

2.- SUPERFICIE: 6.250 m².

3.- PROPIETARIO: Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE: Corresponde a la finca inicial descrita bajo el número II.

5.- TITULO: El derecho que da lugar a la adjudicación de la misma finca resultante, como consecuencia de la exigencia compensativa impuesta por el planeamiento, es el derecho del título de la finca inicial de que procede.

6.- USO: Zona Verde. Libre Público.

7.- AFECCIONES: No tiene.

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

A) La aprobación de este Proyecto de Compensación por la correspondiente Asamblea General con el quorum previsto en el Art. 174 del Reglamento de Gestión, supondrá, por parte de la Junta, la 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 una vez cumplido el trámite y con los requisitos del mencionado Art. 174 del Reglamento de Gestión.

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 provisionalidad definida en el apartado anterior.

Alicante, Enero de 1.991.

Newtonson

LABORATORIO DE PROYECTOS, S. L.
rep. por D. Jesús Quesada Polo
Arquitecto

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 10 MAYO 1993

EL SECRETARIO GENERAL,

Luzma

Aprobado inicialmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
en sesión de 3 ABR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

Luzma