

RC-84

PROYECTO DE COMPENSACION COMPLETO Y REFUNDIDO
DE LA UNIDAD DE ACTUACION "C"
DEL PLAN PARCIAL DE SANTO DOMINGO

petionario

JUNTA DE COMPENSACION

JOSE FRANCISCO BEVIA GARCIA

Ingeniero de caminos

Alicante marzo 92

PROYECTO DE COMPENSACION COMPLETO Y
REFUNDIDO DE LA UNIDAD DE ACTUACION
"C" DEL PLAN PARCIAL SANTO DOMINGO

M E M O R I A

1.- ANTECEDENTES

De acuerdo con las previsiones contenidas en el Programa del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, se procedio por el Ayuntamiento a la redacción del Plan Parcial del Poligono 1. Sector 4. Denominado Santo Domingo, posteriormente aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Este plan se dividió en cuatro unidades de Actuación A,B,C, y D, integrando cada una de ellas un conjunto independiente dentro de la superior del Plan.

Referiendose a la ejecución del planeamiento, se previenen estos dos extremos:

- Uno, relativo al sistema de actuación, dandose preferencia al de compensación.
- Otro, respecto a la necesidad de acudir a la reparcelación obligatoria de cada unidad.

En rigor la compensación puede decirse que lleva consigo una verdadera reparcelación, aunque el contenido de ambos proyectos no sea exactamente el mismo, como se desprende del Reglamento de Gestión Urbanística.

En aplicación, por tanto, de lo dispuesto en el Plan, lo propietarios de la Unidad de Actuación "C" presentaron en el Ayuntamiento de Alicante un Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, que, una vez aprobados, significa el punto de partida para el proceso de Urbanización y posterior edificación de la Unidad.

El proyecto de compensación constituye así un trámite, ineludible cuya finalidad es asignar a cada propietario su derecho en terrenos concretos, distribuyendo entre todos, de forma equitativa, los beneficios y las cargas, de acuerdo con los aprovechamientos conferidos en el Plan y las cesiones obligatorias, incluida la del 10 por 100 del aprovechamiento medio en favor del Ayuntamiento de Alicante.

Este proyecto fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 6 de Noviembre de 1981, y posteriormente el 4 de Noviembre de 1983 aprobó una modificación del mismo.

En la actualidad y con la urbanización prácticamente concluida (solo subsiste un enclave edificado incompatible con el viario del Plan, y que impide su ejecución) se plantea una nueva modificación, que como la anterior se recoge en este Proyecto que, a su vez se redacta con la intención de reproducir fielmente las actuaciones compensatorias habidas.

En cuanto a las determinaciones de este Proyecto, se ha tenido en cuenta lo que sobre el particular establece el art. 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, que exige el contenido siguiente:

- a) Descripción de las propiedades antiguas.
- b) Designación de los propietarios.
- c) Cuantía de los derechos y criterios utilizados para definirlos.
- d) Descripción de las fincas resultantes.
- e) Determinación del 10 por ciento del aprovechamiento medio en favor del Ayuntamiento.
- f) Localización de los terrenos de cesión obligatoria.
- g) Compensación en metálico si procediera.

Además se establece por el proyecto la parcela mínima edificable en algunas parcelas resultantes, que se asimila por su ubicación y tipología a las que ocupan las viviendas que se mantienen.

2.- DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION

El plan Parcial "Santo Domingo", comprende terrenos situados al Norte de la Ciudad y delimitados dentro de las vias principales del viario fijado por el Plan General de Ordenación Urbana y limita: al Norte, con el poligono de San Blas desarrollado por la Gerencia de Urbanismo. Al Sur, con el acceso Oeste de la red arterial desde la Gran Via hasta los limites del Casco Urbano(Prolongación de la Calle Adolfo Muñoz Alonso). Al Este con el casco Urbano, del Barrio de San Blas y al Oeste , con la Gran Via en su tramo comprendido entre el Poligono de Babel (Avenida del Doctor Jimenez Diaz) y el Acceso Oeste.

La unidad de actuación "C", limita a su vez: Al Norte con la calle C, que le separa de la Unidad de Actuación "A", Al Sur con la via de servicio del acceso Oeste y la Calle de Santo Domingo, que le separa de la unidad de Actuación "B", Al Este con la calle E y al Oeste con la calle B, que le separa de la unidad de Actuación "B".

3.- RELACION DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCION DE FINCAS INICIALES.

3.1.- DESCRIPCION DE LAS PROPIEDADES INICIALES

En este apartado y por aplicación del punto a) del Artº 172 del Reglamento de Gestión, se describen las fincas inicialmente existentes y en la medida que resultan incluidas en la unidad de Actuación; indicando para cada una de ellas sus datos registrales, y los referentes a los títulos de propiedad.

Para definir el derecho de cada uno de los afectados, se parte del supuesto de la igualdad del valor de la unidad de superficie, cualquiera que sea la situación del suelo dentro de la Unidad de Actuación. Con esta premisa es fácil deducir el derecho de volumen de cada una de las parcelas afectadas, pues resulta proporcional al valor de la parcela, es decir, según las hipótesis anteriores, a su superficie.

Parcela Inicial Numero 1.

1-TITULAR : D. Vicente y D. Elier Pastor Palacio.

2-TITULO Escritura de compraventa otorgada ante Notario de Alicante D. Jaime Pintos y Vazquez-Quiros, de fecha 6 de marzo de 1974 y número 494 de su protocolo.

3-DESCRIPCION: Según títulos : (de toda la finca).

"Hacienda situada en el Barrio de Santo Domingo , calle de Santo Domingo, de esta capital, cercada de pared, dentro de la cual existen un almacén de planta baja, techo de teja plana, con cuarto de aseo, en estado semi-ruinoso, ocupando 437.5 metros cuadrados, teniendo el número 4 de tal calle. Ocupa la finca total una superficie de cinco mil seiscientos sesenta y seis metros cuarenta nueve decímetros cuadrados.

Linda , toda ellas, por el Norte con el camino del Tol, por el Este con propiedades de Salvador Magro; por el Sur con la calle de Santo Domingo ; y por el Oeste con propiedades de los Srs. Cabrera Mora. Dentro de tales lindes, existen propiedades de los Sres. Aurelia Palacios ; Amanda Tomalba ; Jose Martinez Garcia ; Juan Aznar Ardrilla ; Nicolas y Francisco Parra y Otros.

Según Proyecto (de la fracción contenida en la Unidad de actuación "C").

Parcela aproximada de 4540 m², Linda al Norte con la Calle Teruel; al Este con el Limite del Poligono; al Sur con las casas 8 a 26 de la calle Santo Domingo y con esta via pública y al Oeste con la parcela número 2 propiedad de D. Francisco Cabrera Mora y Otros.

4-INSCRIPCION:

TOMO	1.121
LIBRO.....	730
SECCION	-
FOLIO.....	173
FINCA NUMERO.....	14.426
INSCRIPCION.....	22a

Parcela Inicial Numero 2

1-TITULAR : D. Francisco ,D. Manuel y D. Antonio Cabrera Mora.

2-TITULO Escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario de Alicante. D. Jose Maria M. Feduchi, con fecha 31 de Diciembre de 1963 y número 5933 de su protocolo.

3-DESCRIPCION: Según títulos :

Parcela de terreno o solar, situada en la Partida de San Blas, del termino de esta capital.

Ocupa una superficie total de dieciseis mil quinientos metros cuadrados . Linda por el Norte en una linea de ciento cincuenta y nueve metros sesenta y cinco centímetros con el camino del Toll, por el Este, en una linea de ochenta y siete metros cuarenta centímetros, con el resto de la finca general de donde esta se forma; Por el Sur en una linea de ciento treinta y cinco metros doce centímetros con los patios de las casas números pares de la Calle Santo Domingo; y por el Oeste, en una linea de ciento cuarenta y tres metros setenta y cinco centímetros con las casas números pares de la calle de la Asunción por la parte de sus respectivos patios".

Según Proyecto

Parcela de terreno en forma de cuadrilatero irregular, con una superficie aproximada de 17.100 m². Linda al Norte con la calle de Teruel, al Este con a parcela numero 1, propiedad de D.Vicente y D. Elier Pastor Palacio, al sur con las casas número 28 a 66 de la calle Santo Domingo y al Oeste con las casas 4 a 48 de la calle de la Asunción.

4-INSCRIPCION:

TOMO	1.1416
LIBRO.....	42
SECCION	3a
FOLIO.....	139
FINCA NUMERO.....	2.534
INSCRIPCION.....	1a

Parcela Inicial Numero 3.

1-TITULAR : D^a. Maria Paz (3/4) y D^a Isabel Fajardo Aguado. (1/4)

2-TITULO Escritura de Partición de la Herencia de D. F. Fajardo Guardiola, otorgada ante el Notario de Alicante D. Mariano Castaño Mendoza, con fecha 5 de septiembre de 1939.

3-DESCRIPCION: Según títulos (de toda la finca)

"Finca Rustica denominada "Villa Teresa", situada en la partida de San Blas, de este Termino Municipal, comprensiva de ocho hectareas, ochenta y tres areas, ventiuna centiareas y catorce decimetros de tierra secana, plantado de olivos, higueras y vides, con sus vesantes correspondientes, con pozos y algibe, y con casa para el colono, de planta baja solamente, cuya superficie es de ciento cincuenta y un metro, ochenta y un centimetros cuadrados, señalada con el número cuarenta y uno del cuartel Oeste, y un almacen bodega, señalado con el número cuarenta y cuatro del mismo cuartel, que ocupa una superficie de ciento ochenta y dos metros con noventa decimetros cuadrados , lindante por el Norte con camino de servidumbre que la spera de la hacienda de "Baset" Y "Peligri" de este mismo inventario, y con la demominada antes el "Dispoque", hoy el Retiro, propiedad de D. Manuel Perez de Vera y Tierras de la mercantil Mateu y Bonet; por el Este con casas y patios que fueron de D. Juan Bautista Perez y Lopez,

hoy de los herederos de D^a Asunción Aguado, casa y patios de los herederos de D^a. Prudencia de la Viña, otras casas de dueños desconocidos y los de herederos D. Rigoberto Fajardo; Por el Sur, con camino o vereda de San Blas y casas de la testamentaria de D^a Asunción Aguado ; y por el Oeste con Tierras de la citada Mercantil Mateu y Bonet y trozo de calle en Proyecto. La Linea ferrea de la Compañia de Madrid a Zaragoza y Alicante cruza esta finca en dirección aproximadamente , de Noroeste a Sureste.

Según Proyecto (De la fracción incluida en la Unidad de Actuación "C").

Parcela de Terreno de forma irregular con superficie aproximada de 12000 m². Linda al Norte con las casas números 17 a 23 de la calle de la Asunción, al Este con dicha calle, con las casas número 3 al 15 de la calle Asunción, y las casas 70 a 76 de la calle de Santo Domingo, al Sur con las casas 78 y 88 de dicha calle de Santo Domingo y con el límite de la unidad de Actuación y al Oeste con el resto de la finca de la que forma parte.

4-INSCRIPCION:

TOMO	802
LIBRO.....	513
SECCION	
FOLIO.....	235
FINCA NUMERO.....	25.513
INSCRIPCION.....	3 a

Parcela Inicial Numero 4

1-TITULAR : D. Eduardo Paya Torro y Otros.

2-TITULO Escritura de compraventa otorgada ante el Notario D.Eugenio Martinez Ochando , de Ibi, con fecha 26 de Diciembre de 1978 y número 1759 de su protocolo.

3-DESCRIPCION: Según títulos :

(La escritura de compraventa antes aludida en el punto anterior se refiere a 5 fincas. A juicio de Tecnico que suscribe la fracción de tierra contenida en la Unidad de Actuación "C" del Plan, Parcial Santo Domingo, pertenece a la finca que se describe a continuación).

"Un trozo de terreno situado en el término y al Oeste de la ciudad de Alicante, partida de San Blas, en el llamado Huerto de Arques, de veinte mil seiscientos metros, cuarenta decímetros cuadrados, y linda al Norte, en una línea de ciento veinte metros cuarenta centímetros con el resto de la finca que se segrega; por el Sur, en una línea de ciento noventa y cinco metros treinta y cinco centímetros con el camino de la Alcoraya; Este en una línea de doscientos cuarenta y cinco metros cincuenta y cinco centímetros con la finca de la que se segrega o sea el Huerto de Arques; y por el Oeste en una línea quebrada formada por las siguientes rectas: una de treinta y seis metros diez centímetros, paralela a la del Este, otra segunda de diecisiete metros, treinta y tres centímetros, for-

mada por un ligero angulo obtuso con la anterior; otra de veintinueve metros cincuenta y cinco centímetros , formando angulo obtuso tambien con la anterior, otra de treinta y cinco metros y setenta y cinco centímetros formando también angulo obtuso con la anterior; otra de sesenta y dos metros cincuenta y cinco centímetros paralela al este, otra de trece metros sesenta centímetros que se dirige al Norte y otra de quince metros ochenta centímetros que se dirige también al Norte y cierra el perimetro con las fincas de Herederos de D. Francisco Fajardo.

Su cabida actual tras una segregación efectuada es de dieciseis mil seiscientos sesenta y cuatro metros, nueve decímetros cuadrados, y dentro de su perimetro hay una parcela de tres mil novecientos treinta y seis metros y treinta y un decímetros cuadrados, de ella segregada, que se vendió a la Sociedad Valenciana del Juguete, S.A.".

Según Proyecto (De la fracción contenida en la unidad de Actuación "C").

Parcela de terreno de forma trapezial irregular, con una superficie de 4.274 m². linda: Al Norte con resto de la finca de la que se segrega y con parcela número 5, propiedad de la Sociedad Valenciana del Juguete S.A.; al Sur con la Calle de Tueruel y al Oeste con finca número 6 propiedad de D.Francisco Juan Camilo.

4-INSCRIPCION: De la finca descrita según títulos:

TOMO	959
LIBRO.....	622
SECCION	
FOLIO.....	210
FINCA NUMERO.....	31.086
INSCRIPCION.....	1a

Parcela Inicial Numero 5

1-TITULAR : Sociedad Valenciana del Juguete, S.A.

2-TITULO : Escritura de segregación y compraventa otrogada ante Notario de Ibi, D. Jose Maria Molina Mora, con fecha 17 de Junio de 1975 y número 518 de su protocolo.

3-DESCRIPCION: Según títulos : (de la finca total)
"Parcela de terreno sita en Alicante, partida de San Blas, en el huerto llamado de Arques, con superficie de tres mil novecientos treinta y seis metros y treinta y un decímetros cuadrados, de forma rectangular. Linda al Norte en una línea de 51.7 m. y al Oeste de 76 m., formando un ángulo recto con la anterior, y al Sur y Este con terrenos de Paya Hermanos S.A. o finca de la que se segrega. Dista del Camino de la Alcoraya, sito al Sur de la finca matriz 55 metros por el extremo Sureste 22,50 m., por el extremo Suroeste y 30 m. prolongando el lindero Sur, en dirección Este-Oeste de la finca segregada."

Según Proyecto (De la fracción de suelo contenida en la Unidad de Actuación "C").

Parcela de terreno de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 278 m². Linda al Norte con el resto de la parcela propiedad de Valenciana del Juguete, de la que se segrega, al Sur, Este y Oeste con terrenos propiedad de D. Eduardo Paya Torro y Otros, es decir la denominada por este proyecto, finca número 4.

4-INSCRIPCION:

TOMO	959
LIBRO	622
SECCION	
FOLIO	210
FINCA NUMERO	31.086
INSCRIPCION	1a

Parcela Inicial Numero 6

1-TITULAR : D. Francisco Juan Camilo

2-TITULO Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Alicante D. Julio Guelbezu Romano, con fecha 19 de Diciembre de 1968 y número 571 de su protocolo.

3-DESCRIPCION: Según títulos :

" Parcela de tierra , regadio, en la partida de Tartonell, de la jurisdicción de Alicante, con derecho a riego de las aguas de las dos norias de la primitiva finca matriz de la cual procede y de las aguas de Valladolid. Tiene una superficie de cincuenta y cuatro areas y cuarenta y tres centiareas y noventa y siete decímetros cuadrados equivalentes aproximadamente en medida del pais a cuatro tahullas y media. Lindante al Norte, finca de Jose Garcia Palo; Sur , camino de la Alcoraya; Este, Poligono de San Blas y al Oeste finca de Hermanos Paya".

Según Proyecto:

Parcela de terreno de forma irregular, con una superficie de 5444 m². Linda al Norte con el límite de la Unidad de Actuación "C" del Plan Parcial Santo Domingo; al Este con la parcela número 7 propiedad de Herederos de Sebastian Canales Mira Percebal; al Sur con la calle de Teruel ; y al Oeste con la parcela número 4, propiedad de Eduardo Paya Torro y Otros.

4-INSCRIPCION:

TOMO	2.001
LIBRO.....	157
SECCION	3a
FOLIO.....	180
FINCA NUMERO.....	10.027
INSCRIPCION.....	2a

Parcela Inicial Numero 7

1-TITULAR : Herederos de D. Sebastian Canales Mira-
Percebal.

2-TITULO Escrituras de compravente siguientes:

SUB-PARCELA 1a Compra a Da. Mercedes Polo Quiles, el 18
de febrero de 1941 ante el Notario de
Alicante D. Mariano Castaño Mendoza, de
Alicante.

SUB-PARCELA 2a Compra a Da. Mercedes Polo Quiles, el 6 de
marzo de 1942 ante el Notario de Alicante
D. Mariano Castaño Mendoza, de Alicante.

SUB-PARCELA 3a Compra a Da. Mercedes Polo Quiles, el 24
de Septiembre de 1945 ante el Notario de
Alicante D. Antonio Fernandez de Mata, de
Alicante.

SUB-PARCELA 4a Compra a Da. Mercedes Polo Quiles, el 26
de Octubre de 1945 ante el Notario de
Alicante D. Antonio Fernandez de Mata, de
Alicante.

SUB-PARCELA 5a Compra a Da. Mercedes Polo Quiles, el 24
de Octubre de 1951 ante el Notario de
Alicante D. Jose Maria Feduchi , de Ali-
cante.

SUB-PARCELA 6a Compra a Da. Mercedes Polo Quiles, el 14
de Abril de 1951 ante el Notario de Ali-
cante D. Jose Maria Feduchi , de Alicante.

3-DESCRIPCION: Según títulos :

La parcela que nos ocupa , se forma por agrupación pendiente de otorgamiento de las siguientes sub-parcelas:

"1a) Casa, aislada , de reciente construcción, de planta baja solamente, con patio detrás, y portico de acceso. Su planta rectangular, mide 16.4 metros de frente por 21.5 metros de fondo ocupando una superficie total, de 352.60 metros cuadrados, la que deducido el patio de 5.80 metros por otros 5.80 metros, o sean 33.64 metros cuadrados, queda una superficie edificada de 318.96 metros cuadrados. La casa que linda por sus cuatro vientos con terrenos del mismo propietario, se halla destinada a dos viviendas y un almacen , independientes entre si, ocupando la mayor superficie la vivienda principal, reservada al propietario. La otra vivienda es del servicio y con almacen , ocupa la crugia posterior del edificio. La construcción es reciente, y tanto en su estructura como en materiales y obras de revestimiento o instalaciones de calefacción, luz y servicios sanitarios, responden a las normas y buenas practicas de la edificación; está situada en el termino y al Oeste de esta Ciudad, partida de San Blas, paraje denominado Huerto de Arques; tiene un pozo manantial, y ocupando todo el inmueble una superficie de cuatro mil setecientos ochenta metros cuadrados, y linda :por el Sur , en una longitud de cincuenta y nueve metros cuarenta y cinco centímetros, con el camino de la Alcoraya; por el Este, en una longitud de ochenta y

ocho metros treinta centímetros , por el Oeste, en una longitud de setenta y cinco metros sesenta y siete centímetros , y por el Norte , en una longitud de cincuenta y siete metros, con el resto de la finca donde se segrego, o sea el Huerto de Arques. Toda ella esta arcada de pared de mamposteria.

2a) Un trozo de tierra, de labor, situado en termino de y al Oeste de esta Ciudad, partida de San Blas, paraje denominado Huerto de Arques; afecta la figura de un rectangulo, que mide 57 metros de ancho por setenta metros cuarenta centímetros de largo, lo que da una superficie total de cuatro mil catorce metros cincuenta y un decímetros cuadrados; Lindantes: por el Este, que se toma como frente, con una calles en proyecto señalada con la letra E; por la derecha entrando , Norte , con calle número tres; por la espalda , Oeste, con calle señalada con letra F, trazadas, todas ellas, en terrenos de la finca de donde se segrega, de la vendedora, y por la izquierda, con terrenos del Sr. Canales.

3a) Trozo de Terreno , situado en el Huerto de Arques, barrio de San Blas, termino de esta ciudad de forma Trapezoidal, que mide, por el lado Este 57 metros; por el Sur, 17.39 metros; por el Oeste 66.85 metros, y por el Norte, 52.74 metros, lo que hace una superficie de 2.000 metros cuadrados y dentro de ese perimetro existe una casita de planta baja, con patio a su

espalda. Y linda toda la finca, por su

frente, Norte con terreno de D. Sebastian Canales Mira Percebal, calle en proyecto en medio; Oeste y Este, con el resto de la finca que se segrega, y por el Sur, con Camino de la Alcoraya.

4a) Trozo de terreno, situado en el Huerto de Arques, Barrio de San Blas, termino de esta ciudad, de cabida setecientos noventa y un metros once decimetros cuadrados; y linda: Norte, con finca señor Canales; Este, calle en proyecto; Sur, camino de la Alcoraya, y Oeste, calle en proyecto en finca de la cual se segrega.

5a) Parcela de terreno, en la partida de San Blas, termino de Alicante, que mide una superficie de cinco mil noventa y siete metros y setenta y cuatro decimetros cuadrados; sus lados Oeste, y Norte, y Norte y Este, forman angulos rectos entre si; su lado Norte, mide 57 metros, y por el linda, con el resto de la finca de donde se segrega; al Este, linda con faja de terreno que adquiere D. Sebastian Canales; su lado Oeste, mide 92,28 metros, y por el linda con terreno de la primitiva finca, destinada a calle; y su lado Sur, une los dos lados Este y Oeste en sus extremos Sur, y por el linda, con parcela propia del Señor Canales.

6a) Faja de terreno, que tiene, de longitud de Norte a Sur, ciento cincuenta y un metros y cincuenta y cinco centimetros por su lado Este y ciento cuarenta y cinco metros ochenta y ocho centimetros por su lado Oeste; y una anchura de nueve metros,

con un pequeño triangulo en su lado Suroeste, que corresponde a un chaflán que en tal lugar hace una parcela que allí posee el Señor Canales. Mide una extensión superficial de mil trescientos cincuenta metros y cuarenta decímetros cuadrados; radica en esta ciudad, partida de San Blas, y linda : por el Norte, con el resto de la finca que pertenece al propio Señor Canales; por el Sur, con camino, y por el Oeste con parcela del Señor Canales."

Según Proyecto : (De la fracción de la finca total contenida en la unidad de Actuación "C" del Plan Parcial Santo Domingo.)

Parcela de terreno de forma sensiblemente trapecial, con una superficie de 6.504 m². linda al Norte y Oeste con terrenos de propiedad de D. Francisco Juan Camilo, o parcela inicial 6 de este proyecto; al Sur con la calle de Teruel y al Este con el resto de la finca de la que se segrega.

4-INSCRIPCION:

SUB-PARCELA TOMO LIBRO SECCION FOLIO FINCA NUM INSCRIPCION

=====

1a	934	606		202-203	30.396	1a y 2a
2a	955	619	-	52	30.937	1a
3a	955	646	-	133	31.848	1a
4a	955	646	-	235	31.876	1a
5a	1.063	691	-	44	33.827	1a
6a	1.063	691	-	47	33.828	1a

Parcela Inicial Numero 8

Bajo este titulo , se incluyeran en el Proyecto de compensación redactado en 1980, varias fincas , que ahora consignamos por separado , y son :

a) Una casa en la c/ de la Asunción nº 17 de 202.73 m². , propiedad de Maria Paz Fajardo Aguado.

b) Una casa en la c/ Asunción nº 19, con una superficie según Catastro de Urbana de 114 m², y una superficie construida de 67 m². , propiedad de Vicente Quereda Martínez.

c) Una casa en la Calle de la Asunción nº 21, con una superficie según Catastro de Urbana , de 119 m². y con una superficie construida de 71 m². , propiedad de Vicente Rubio Martinez.

d) Edificio industrial sito en la Calle de la Asunción nº 21 y 22, con una superficie de 1.179,77 m², propiedad de los Herederos de D. Aniceto Pastor Pamies.

3.2 RELACION DE PROPIETARIOS .

UNIDAD DE ACTUACION "C"

D. Vicente y D. Elier Pastor Palacio.

Arquitecto Morel 5. Alicante.

D. Francisco Cabrera Mora y Otros.

Siete Picos 13 30B . Las Rozas . Madrid.

D^a. Paz e Isabel Fajardo Aguado.

Federico Soto 15. Alicante.

D. Eduardo Paya Torro y Otros. C/ San Jose s/n . Ibi. Alicante.

Valenciana del Juguete S.A. Teruel S/N. Alicante.

D. Francisco Juan Camilo.3 Virgen del Socorro 2. Alicante.

Herederos de Sebastian Canales Mira-Percebal

Camping Bahia. Albufereta Alicante.

Herederos de D. Aniceto Pastor Pamies.

Calle de la Asunción nº 22.

Vicente Quereda Martinez C/ Asunción 19. Alicante.

Vicente Rubio Martinez. C/ Asunción 21. Alicante

Maria Paz Fajardo Aguado. Virgen del Socorro, 19 80.

Braulio Gomez Lopez. Asunción 13. Alicante.

Juan Jose Gonzalez Belmonte. C/albebaran 4 20. derecha.- Alicante.

Antonio Redondo Haro.

Poeta Garcilaso , 6 40. Alicante.

Enrique Vila Mico.

Poeta Garcilaso, 66. 20. Alicante.

Encarnación Martinez Martinez.

C/ Asunción 5 . Alicante.

Felipe Lazaro Gandia.

C/ Asunción 3. Alicante.

Amalia Berdera Sanchez.

C/ Santo Domingo, 70 . Alicante.

Luis Sempere Sanchez.

C/ Santo Domingo, 13. 10.A-

Maria Bernabeu Toledo.	licante. C/ Santo Domingo 74. Ali- cante.
Ramona Lopez Laredo.	C/ Azorin, 42. Alicante.
Diego Marco Escolano .	C/ Santo Domingo 86. Ali- cante.
Maria Mejias Ruano.	C/ Santo Domingo, 88. A- licante.
Vicente Pascual Velazquez.	C/ Calderon de la Barca, 14 . Alicante.
Juan Martinez Garcia.	C/ Santo Domingo., 30. Alicante.
Antonio Gilabert Grao.	C/ Santo Domingo, 32. A- licante.
Andres Pastor Pastor.	C/ Santo Domingo, 34. Ali- cante.
Dolores Alonso Tendero.	C/ Santo Domingo, 36 Ali- cante.
Francisco Perez de Madrid Sanchez.4	C/ Santo Domingo, 38 Alicante.
Maria Papi Perez.	C/ Santo Domingo ,46. Ali- cante.
Vicente Esteve Belda.	C/ Santo Domingo ,42. Ali- cante.
Maria Baeza Mojica.	C/ La Vega 18. B. Alicante.
Patrocinio Borell Calomina.	C/ Santo Domingo, 46. Ali- cante.
Jose Moya Velazquez.	C/ Santo Domingo, 48. bajo derecha. Alicante.
Francisco Moya Vazquez.	C/ Santo Domingo, 48 bajo izquierda. Alicante.
Jose Garcia.	Avda . de Maisonnave. Ali- cante.
Terencio Garcia Gandia.	C/ Santo Domingo, 52 bajo derecha . Alicante.

Isabel Diza Garcia.	calle Santo Domingo, 52 bajo izquierda. Alicante.
Pilar Sanchez Garcia.	C/ Santo Domingo, 54. dere- cha . Alicante.
Onofra Martinez Baro.	Jaime Niñosles, 54. derecha. Alicante.
Antonio Quirant Sempere.	C/ Santo Domingo, 56. Ali- cante.
Jose Cano LLoren.	C/ Santo Domingo ,60. Ali- cante.
Ramon Cuadrado Garcia.	C/ Santo Domingo, 62. Ali- cante.
Sebastian Perez Corcoles.	C/ Pintor Gispert, 13. 3º D
Vicente Lopez Seva.	C/ Santo Domingo, 66 bajo derecha . Alicante.
Josefa Miralles Lopez.	C/ Santo Domingo, 66 bajo izquierda. Alicante.
Maria Gonzales Ibañez.	C/ Asunción , 4 . Alicante.
Jose Morga Gonzalez.	C/ Asunción 6. Alicante.
Lorenza Quirante Santana.	Avda. de Aguilera, 11 2ª izquierda . Alicante.
Luis Sanchez Torres.	C/ Asunción ,10. Alicante.
Aurora Parreño Lopez.	C/ Asunción 12. Alicante.
Estanislao Gonzalez.	calle Jorge Juan. Monforte del Cid. Alicante.
Enrique Vila Miro.	C/ Poeta Quintana, 66. 2ª. Alicante.
Alfredo Perez Cisterna.	C/ Asunción, 18. Alicante.
Vicente Cuenca Camarada.	C/ Asunción, 22. Alicante.
Manuel Santana Perez.	C/ Asunción, 24. Alicante.
Juan Jose Carretero Losa.	C/ Alcala, 18 1º Centro. Alicante.
Dolores Sevilla Alonso	C/ Asunción, 28. Alicante.
Encarnación Gilabert Grao	C/ Asunción, 34 .Alicante
Jose A. Soriano Garrigos	C/ Asunción,38. Alicante.
Josefa Puches Muñoz	C/ Asunción, 42. Alicante.

Ramon Garcia Garcia ,Vicente Galiana Blanes, Emilia Asensi Llinares y Venancio Madrona Gomez.

C/ Asunción, 46 Bajo Izquierda y 12 y calle Sevilla 117 - 32. Alicante.

Isabel Garrigos Arques.

C/ Asunción, 48. Alicante.

Juan Aznar ARchilla.

C/ Santo Domingo, 10 .Alicante.

Francisco Avalos Castaños.

C/ Santo Domingo, 12. b .Alicante.

Hros de Salvador Varon Señosa.

C/ Santo Domingo, 12 1a. Alicante.

Francisco Bernabeu San Jaime.

C/ Santo Domingo, 14. b. Alicante.

Tomas Bernabeu San Jaime.

C/ Santo Domingo, 14 1a. Alicante.

Jesus Lopez Ibañez.

C/ Santo Domingo, 16. Alicante.

L. Antonio Gomez.

C/ Santo Domingo, 18. Alicante.

Hros. Jose Garcia Martinez

C/ Santo Domingo, 20. Alicante.

Francisco Parra.

C/ Santo Domingo, 22. Alicante.

Armando Torralba Tarraga.

C/ Santo Domingo, 24. Alicante.

Miguel Muñoz.

C/ Santo Domingo, 26. Alicante.

4.- BASES DE ACTUACION.

4.1- CIRCUNSTANCIAS QUE CONCURREN EN LA PRESENTE COMPENSACION.

4.1.1.- La primera circunstancia que debe destacarse cobra especial relieve, ya que en la unidad existen unas casas de antigua construcción que bordean practicamente la zona central de reserva, con algunas otras ubicadas en el extremo O, tal y como se puede observar en el Plano nº 2.

El Plan Parcial mantuvo el criterio de respetarlas, excluyendolas, por asi decir, de la ordenación propuesta. Y ese mismo criterio se sostiene en el presente Proyecto, de tal forma que se conservan integramente las casas sin que, en su virtud, les afecte la actuación urbanistica. Al no sujetarse al regimen establecido para el resto de los propietarios resulta:

a) Que se mantienen estrictamente.

b) Que sus propietarios no participan en los gastos de todo tipo que implique la gestión Urbanistica, excepto que, algunos de ellos del modo previsto en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se agrupan para formar parte de la misma, contribuyendo entonces a sus gastos.

c) Que asimismo, tampoco deberán satisfacer cantidad alguna en concepto de compensación como consecuencia de no participar en las cargas derivadas del planeamiento y conservar su situación actual.

Como se observa, se mantiene exactamente el "status" de las casas, sin incluir a sus titulares en el proceso compensatorio, quedando en definitiva, en identica situación a la que venian ostentando hasta el presente.

No obstante, ello y a efectos de la distribución parcelaria que debe llevarse a cabo en este Proyecto, se configuran unas parcelas, como un todo, con las superficies ocupadas por las casas, parcelas a las que se asigna un volumen, naturalmente detruido del total adjudicado por el Plan de la Unidad "C" lo que supone que dicho volumen no se atribuye a los demás propietarios.

4.1.2.- El Plan prevee unos accesos a la zona central de la Unidad, destinada a escuelas y zona verde, de los cuales se proyectan sobre casas existentes, si bien, según parece, se tuvo en cuenta la circunstancia de no estar ocupadas, con objeto de evitar posibles prejuicios a sus habitantes. Estos edificios pues, deberán demolerse, por lo que en el Proyecto se incluyen en concepto de gastos de Urbanización, en el importe de las correspondientes indemnizaciones a sus propietarios.

4.1.3.- De otra parte, la existencia de unas casas situadas en el lado NE de la unidad lleva consigo la inutilización del espacio que queda entre ellas y el límite de la unidad, espacio que resulta, pues, inedificable, como puede verse.

Este espacio sin posibilidad alguna de aprovechamiento privativo, se propone como de uso público, adjudicándose al Ayuntamiento para su destino a zona verde. Ciertamente esta es la mejor solución posible, ya que si se asignase a un propietario, como, por ejemplo, al de la parcela colindante, aparte de la manifiesta irregularidad de dicha parcela habría que constituir servidumbres de paso en favor de los propietarios de las casas ya que evidentemente, tendrían que acceder a través del referido espacio, por lo demás a la larga, devendría por su inaprovechamiento, en un residuo inútil e infrautilizado. Por el contrario, en su futuro ajardinamiento permitiría incorporar ese espacio al verde total de la Unidad.

4.1.4.- Los terrenos, propiedad de Valenciana del Ju-
guete S.A. VALTOY, por su reducida parcela no alcanzan
derecho a una parcela, por lo que se les satisfará una
indenización compensatoria, en la forma que se determina
en este proyecto.

4.1.5.- De otra parte, hay que señalar que existe un
grupo de casas en la zona destinada en el Plan a Ser-
vicios Sanitarios que habrán de demolerse. A este res-
pecto, se configuran varias parcelas con el fin de que
puedan ser réedificados en la misma, estandose por otra
parte, en cuanto a las indenizaciones por el futuro de-
rribo a lo prevenido en las Bases de Actuación.

Las parcelas antedichas se adjudicaran a los
titulares de las mencionadas casas, resolviendose así el
problema que plantearia su desaparición, mediante la
aplicación de los mismos criterios mantenidos respecto de
las demás casas, esto es, su estricta conservación, lo
que en este caso requiere la previsión de los terrenos
necesarios para la reedificación de las casas que han de
desaparecer.

Como se ha dicho, se ha llevado a cabo la
practica totalidad de las obras, y en este plazo los pro-
pietarios citados, excepto D. Maria Paz Fajardo Aguado,
no han llegado a incluirse en la Junta de Compensación, y
tampoco han cedido sus parcelas para que pueda ejecutarse
la Zona Asisntencial aludida. Por todo ello la Junta ha
solicitado del Ayuntamiento de Alicante, su expropiación
, que ya ha sido iniciada. Por esto las parcelas resul-
tantes se atribuyen a D. Maria Paz Fajardo Aguado y a la
Junta de Compensación.

Para su edificación, se considera conveniente seña-
lar una parcela mínima. que se fija en 100 m². con edifi-
cabilidad de 4 m³/m².

4.1.6.- Por último , hay todavía tres casas en el extremo SO que enclavadas en las unidades C y D, y atravesadas por el viario situado entre dichas unidades.

Como podemos ver en el plano de Información de Propiedades, de las tres casas antes aludidas, hay dos mínimamente integradas en la Unidad C y una tercera que aproximadamente se reparte por Unidad , entre la C y la D.

A los efectos compensatorios por lo tanto, se ha buscado una solución idónea consistente en asignar una indemnización para los propietarios de las dos casas señaladas en primer lugar, esto es, la que se encuentran casi en su totalidad en la unidad D, en tanto que a la última de las casas se le atribuye una parcela donde poder reedificarla parcela 9 del Plano de Adjudicación.

4.2.- CRITERIOS APLICABLES A LA PRESENTE COMPENSACION.

4.2.1.- CRITERIOS DE PROPORCIONALIDAD.

El criterio observado en la compensación es el de repartir proporcionalmente los beneficios y las cargas entre todos los propietarios, con la salvedad conocida de las casas existentes.

Para ello se parte de los derechos iniciales, en relación con el volumen repartible. Mediante el criterio de la proporcionalidad se obtiene después los derechos finales y por ende , las parcelas resultante.

4.2.2.- MAGNITUDES BASICAS.

Las magnitudes fundamentales que deben considerarse para la practica de la compensación , son las siguientes:

-SUPERFICIE BRUTA	64.484 m ² .
-SUPERFICIE NETA.....	27.990 m ² .
-SUPERFICIE OCUPADA POR VIVIENDAS UNIFAMILIARES	9.412 m ² .
-VOLUMEN	177.533 m ³
-ADJUDICADO AL AYUNTAMIENTO EN CON- CÉPTO DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO ...	17.753 m ³
-VOLUMEN RESULTANTE.....	159.780 m ³

4.2.3.- DERECHOS INICIALES Y RESULTANTE.

El derecho a los afectados puede cuantificarse en volumen, que a su vez ha de ser proporcional a la superficie aportada por cada uno de ellos.

Las aportaciones superficiales se recogen en la columna (1) de la tabla adjunta. De las quince parcelas señaladas, existen algunas, que por la excasa cuantia de sus derechos o por su incompatibilidad con la ordenación aprobada se sustituyen por una compensación en metálico, y

por ello se han señalado con las iniciales CM en la columna número 2. Además según se dice más adelante, la parcela 15, formada por el viario actual, se sustituye por el de nueva creación.

Para calcular el volumen a que se tiene derecho cada uno de los afectados procedemos como sigue:

- Volumen total de la unidad según el Plan Parcial.

$$V = 177.533 \text{ m}^3$$

- Volumen a repartir entre los particulares.

$$V = 0.90 \times 177.533 = 159.780 \text{ m}^3$$

particulares

- Volumen adjudicado al Ayuntamiento.

$$V'' = 0.1 \times 177.533 = 17.753 \text{ m}^3$$

casos en los que se reparte

- Superficie del Poligono.

$$S = 64.484 \text{ m}^2$$

- Suma de las Superficies que no generan derecho de Volumen.

PARCELA SUPERFICE

5	278 m ²
11	175 m ²
12	145 m ²
13	39 m ²
15	4.932 m ²

$$5.569 \text{ m}^2$$

- Fórmula para el cálculo de los derechos de volumen:

$$DV = S \cdot \frac{159.780}{64.484 - 5.569}$$

En la fórmula anterior :

DV = derecho de volumen

S = superficie bruta aportada.

Operando con esta fórmula se obtiene los resultados incluidos en la columna (2).

Por último la columna (3) se ha incluido la superficie de las parcelas resultantes correspondientes a cada uno de los afectados. Para llevar a cabo esta adjudicación se atendido a los criterios de proximidad, recogidos por el Reglamento de Gestión y a las preferencias de los afectados, procurando, al tiempo conseguir que las distintas edificabilidades sobre parcela neta no difieran excesivamente unas de otras.

4.2.4 SUSTITUCION DE VIALES.

De conformidad a los establecido en los artículos 47-3 del Reglamento de Gestión y 30-2 del Reglamento de Reparcelaciones el vial existente en la unidad, situado hacia el Norte de la misma y que desaparece con el Plan se sustituye por los nuevos viales establecidos en el mismo.

DERECHOS INICIALES Y RESULTANTES.

PARCELA	SUPERFICIE BRUTA (1)	DERECHO DE VOLUMEN	SUPERFICIE NETA (3)	EDIFICA- BILIDAD
1. Pastor Palacio	4.500 m ²	12.238 m ³	2142m ²	5.71 m ³ /m ²
2. Cabrera Mora	17.100 m ²	46.096 m ³	4713m ² 3245m ²	5.79 m ³ /m ²
3. Fajardo Aguado	12.000 m ²	32.347 m ³	6031m ²	5.36 m ³ /m ²
4. Paya Torro	4.274 m ²	11.521 m ³	2157m ²	5.34 m ³ /m ²
5. Valtoy S.A.	278 m ²	CM.		
6. Juan Camilo	5.444 m ²	14.675 m ³	2568m ²	5.71 m ³ /m ²
7. Canales Mira	6.504 m ²	17.532 m ³	3068m ²	5.71 m ³ /m ²
⑧ Casas Asuncion num 17 a 23	1.652 m ²	4.453 m ³ (+)	1652m ²	4.00 m ³ /m ²
⑨ Casas C/ Santo Domingo n°78 a 84	161 m ²	539 m ³	161m ²	4.00 m ³ /m ²
10. Ayuntamiento	0	17.753 m ³	2.205m ²	8.05 m ³ /m ²
11. Casas c/ Asunción n° 26 y 28	175 m ²	CM.		
12 Casas c/ Sto. Do- migo num. 50	145 m ²	CM		
13. Casas c/ Sto. Do- migo num. 86 Y 88	39 m ²	CM		
⑭ Resto viviendas no afectadas.	7.240 m ² .	20.379 m ³ (+)	7.240m ²	4.00 m ³ /m ²
15. Viario	4.932 m ² .	S.N.V.		
TOTALES	64.484. m².	177.533m³	35.191m²	(*) 5.04 m³/m²

DERECHOS INICIALES Y RESULTANTES.

nota : CM : compensación en metálico.

SNV: Sustituido por nuevo viario.

(+): Volumen teórico según el Proyecto de Com-
pensación. de acuerdo con el planeamiento se les ad-
judican 4m³/m². de parcela. Resulta así:

PARCELA	SUPERFICIE		VOLUMEN	
8	1.652 m ²	1652	6.608 m ³	— 4453.
9	161 m ²	161	644 m ³	— 539
14	7.240 m ²	7240	28.960 m ³	— 20349
	<u>9.053</u>	<u>9.053</u>	<u>36.212</u>	<u>25.371</u>

(*) Edificabilidad promedio teorica de acuerdo con el Proyecto de Compensación. La promedio real será algo superior debido a lo expuesto en (+).

5.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES.

FINCA No 1 = 1

1- DESCRIPCION: Parcela de terreno , sita en Alicante, Poligono Santo Domingo, unidad "C" superficie de 2.142 m². con un volumen edificable de 10.280 m³. para vivienda y 1.958 para otros usos . Linda al Norte con parcela n^o 5. adjudicada a D. Francisco Juan Camilo; al Sur con parcela n^o 2.A adjudicada a los señores Cabrera Mora; al Este con calle E. del Plan parcial Santo Domingo; y al Oeste con zona verde y escolar.

2- TITULARES : D. Vicente y D. Elier Pastor Palacio.

total — 10280
1958
12238

FINCA N^o 2352

- 1- DESCRIPCION: Parcela de terreno, sita en Alicante, Poligono de Santo Domingo, de forma irregular y superficie de 4713 m². con un volumen edificable de 22.906 m³. para vivienda y 4.363 m³. para otros usos. Linda al Norte con parcela n^o 1. adjudicada a los señores Pastor y Palácio: Al Sur y Este con casas n^o 2 al 48 de la Calle Santo Domingo. y al Oeste con zona Verde y escolar.
- 2.- TITULARES: D. Francisco , D.Manuel y D. Antonio Cabrera Mora.

FINCA 2B = 2

1- DESCRIPCION: Parcela de terreno sita en Alicante, Poligono Santo Domingo, Unidad "C" de forma sensiblemente rectangular y superficie de 3.254 m²., con un volumen edificable de 15.815 m³. para vivienda y 3.012 para otros usos. Linda al Norte con la calle C del Plan Parcial Santo Domingo que la separa de la unidad de Actuación A; al Sur con zona verde y escolar; al Este con parcela nº 6, adjudicada a Herederos de Sebastian Canales Percebal; y al Oeste con Parcela nº 4 adjudicada a D. Eduardo Paya Torro y otros.

2- TITULARES: D. Francisco . D. Manuel y D. Antonio Cabrera Mora.

FINCA N^o 3. = 3

1- DESCRIPCION: Parcela de terreno sita en Alicante, Poligono Santo Domingo, de forma irregular y superficie de 6.031 m². , con un volumen edificable de 27.171 m³. para viviendas y 5.176 para otros usos. Linda al Norte con parcela 8-2 y al Sur, con calle Santo Domingo; al Oeste con calle F del Plan Parcial Santo Domingo; y al Este con casas n^o 1 al 15 de la calle de la Asunción.

2- TITULARES: D^a Paz y D^a. Isabel Fajardo Aguado.

FINCA Nº 4. = A

1- DESCRIPCION : Parcela de terreno sita en Alicante, Poligono de Santo Domingo, de forma sensiblemente rectangular y superficie de 2.157 m². , con un volumen edificable de 9.678 m³. para viviendas y 1.843 para otros usos. Linda al Norte con calle C del Plan Parcial Santo Domingo que la separa de la unidad de Actuación A; al Sur con zona verde y escolar; al E con parcela 2B adjudicada a los Señores Cabrera Mora; y al Oeste con casas nº 30 al 48 de la calle de la Asunción.

2- TITULARES: D. Eduardo Paya Torro y Otros.

FINCA N^o 5

≈ 6

1- DESCRIPCION:

Parcela de terreno, sita en Alicante, Poligono de Santo Domingo, de forma sensiblemente rectangular, y de superficie de 2.568 m²., con un volumen edificables de 12.327 m³. para viviendas y 2.348 para otros usos. Linda al Norte con parcela num 6. adjudicada a Herederos de D. Sebastian Canales Percebal; al Sur con Parcela n^o 1. adjudicada a los señores Pastor Palacio; al Este con calle E del Plan Parcial Santo Domingo y al Oeste con zona verde y zona escolar.

2- TITULARES:

D. Francisco Juan Camilo.

FINCA Nº 6 = 7

1- DESCRIPCION: Parcela de terreno sita en Alicante, Poligono de Santo Domingo de forma sensiblemente rectangular y superficie de 3.068 m²., con un volumen edificable de 14.727 m³. para viviendas y 2085 para otros usos. Linda al Norte con la calle C del Plan Parcial Santo Domingo que la separa de la Unidad de Actuación A; al Sur con zona verde y escolar ; al E. con calle E del referido Plan Parcial; y al Oeste con parcela 2B adjudicada a los señores Cabrera Mora.

2- TITULARES

Herederos de Sebastian Canales Percebal.

FINCA Nº 7

1- DESCRIPCION: Parcela de terreno sita en Alicante , poligono de Santo Domingo, de forma sensiblemente rectangular y superficie de 2.205 m², con un volumen de 14.913 m³. para viviendas y 2840 para otros usos. Linda al Norte con zona verde y Escolar , al Sur con casas número 52 a 68 de la Calle de Santo Domingo y el Este con parcela nº 2A adjudicada a los señores Cabrera Mora-; y al Oeste con casas nº 4 al 12 de la calle de la Asunción.

2- TITULARES

Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

FINCA Nº 8-1

1- DESCRIPCION: Parcela de terreno sita en Alicante, Poligono de Santo Domingo, de forma irregular y superficie de 400 m²., con un volumen edificable de 1600 m³. Linda al Norte con calle C. del Plan Parcial Santo Domingo; al Este ,finca resultante nº 4; Sur. con casas nº 48 de la calle de la Asunción ;al Oeste con calle Asunción.

2- TITULARES: Junta de Compensación.

FINCA No 8-2-B

1- DESCRIPCION: Parcela de terreno sita en Alicante, - Poligono de Santo Domingo, de forma sensiblemente rectangular con angulo carpanel, con una superficie de 202.73 y un volumen edificable de 811 m³. linda al con viario , Sur parcela no 3; Este parcela 8-2-A; y Oeste calle B peatonal.

2- TITULARES

Da Maria Paz Fajardo Aguado.

FINCA N^o 6-2-A

1- DESCRIPCION: Parcela de terreno sita en Alicante, Poligono de Santo Domingo, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 1049.27 m². y un volumen de 4917 m³. linda al con viario peatonal, Sur parcela n^o 3; Este con calle Asunción y Oeste parcela 8-2-B.

2- TITULARES

Junta de Compensación.

FINCA N^o 9

1- DESCRIPCION: Parcela de terreno sita en Alicante, - Poligono de Santo Domingo, de forma irregular y superficie 161 m²., con un volumen edificable de 644 m³. para vivienda. Linda al Norte y Oeste con parcela n^o 3 adjudicada a los señores Fajardo Aguado; al Sur con calle Santo Domingo; al Este con casa n^o 76 de la referida calle.

2- TITULARES Da Ramona Lopez Laredo y Da Paz y Da Isabel Fajardo Aguado.

6.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO.

Como consecuencia del las reservas establecidas en el Plan y de obligación de cesión del decimo del aprovechamiento medio, resultan terrenos de cesión que se describen a continuación.

6.1.- ZONA ESCOLAR

Parcela de terreno de forma rectangular con una superficie según el Plan Parcial de 5.888 m². Linda al Norte con via peatonal que la separa de la parcela número 4 adjudicada a D. Eduardo Paya Torro y otros; al Este con Zona Verde al Sur con vial peatonal que la separa de la parcela número 7 adjudicada al Excmo. Ayuntamiento y al Oeste con vial peatonal que la separa de los patios de las casas pares de la calle de la Asunción.

6.2.- ZONA VERDE.

Parcela de terreno de forma rectangular con una superficie según el Plan Parcial de 8.052 m². Linda al Norte con via Peatonal que la separa de las parcelas 2B y 6, adjudicadas a D. Francisco Cabrera Mora y otros y Herederos de Sebastian Canales Mira Percebal; al Este con via peatonal que las separa de las parcelas 5 ,1 y 2A adjudicadas a D. Francisco Juan Camilo , a D. Vicente y D. Elier Pastor Palacio y a D. Francisco Cabrera Mora y otros; al Sur con la antedicha parcela 2A a través de la via peatonal y al Oeste con zona escolar.

6.3.- ZONA DE EQUIPO SOCIAL SANITARIO.

Parcela de terreno de forma triangular con superficie según el Plan Parcial de 3145 m². Linda al Este con C/ Asunción que se transforma en via Peatonal; al Sur con via peatonal que la separa de la parcela 8-2 ad-

judicada a D. Maria Paz Fajardo Aguado; y a la Junta de Compensación y al Oeste con el Vial B de nueva creación.

6.4.- RED VIARIA'

Se corresponde con la definida en el Plan Parcial y se compone de cinco calles para circulación rodada, denominadas:

VIAL B - de 7.5 m. de ancho total en la unidad.

VIAL C - de 7.5 m. de ancho total en la unidad.

VIAL E - de 7.5 m. de ancho total en la unidad.

CALLE DE SANTO DOMINGO de 7.5 mts de ancho en la unidad.

VIAL DE SERVICIO DE ACCESO OESTE.

Estas cinco calles se conectan entre si formando un pentagono de cuyos lados nace una red peatonal formada por los viales de forma anular y radial de 8 m. de ancho total. Como consecuencia de la actual distribución de las parcelas resultantes, se permitirá el paso restringido de vehiculos por determinadas zonas de dicho viario peatonal, zonas que deberán conectarse en el Proyecto de Urbanización.

6.5- PARCELA CORRESPONDIENTE AL DECIMO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Esta parcela se ha descrito en el punto anterior número 5 como la denominada finca resultante número 7.

6.6- OTRAS CESIONES.

Además de lo anterior y según se indica en el apartado referente a las circunstancias concurrentes en la compensación, ha surgido un espacio alrededor de las casas número 8 a 22 de la calle Santo Domingo, que se configura como de uso público y se propone su cesión al Ayuntamiento como zona verde de uso público.

Esta parcela de forma irregular rodea las casas número 8 a 14 de la calle Santo Domingo y Linda al Norte con la Via E y la parcela 2A adjudicada a D. Francisco Cabrera Mora y otros; al Este con plaza en la confluencia de las calles E y Santo Domingo; al Sur con las casas número 8 a 22 de dicha calle de Santo Domingo y con esta misma calle y al Oeste con la referida parcela 2A. La franja de terreno situada al Oeste de las casas 8 a 14 de la calle Santo Domingo y que les sirve de acceso, tiene un ancho de 3m.

7.- INDENIZACIONES SUSTITUTIVAS.

7.1.- VALORACION DEL SUELO A EFECTOS DE INDENIZATORIOS O COMPENSATORIOS.

Se lleva a cabo partiendo los siguientes supuestos:

- a) El Valor urbanístico del suelo es el 20% del costo de la edificación posible, supuesta efectuada la urbanización.
- b) El costo de la edificación es de 16.700 pts/m². construido.
- c) EL Costo de la urbanización se supone en 600 pts m². de parcela bruta.

Según lo anterior resulta:

- Costo de la construcción posible:

$$C = 16.700 \cdot \frac{177.533}{2.75} = 1.078.109.491 \text{ pts.}$$

- Valor del suelo tras la urbanización.

$$V = 0.2 \cdot 1.078.109.491 = 215.621.898 \text{ pts.}$$

- Costo de la urbanización.

$$U = 600.64.484 = 38.690.400 \text{ pts.}$$

- Valor actual del suelo.

$$V' = 215.621.898 - 38.690.400 = 176.391.498 \text{ pts.}$$

- Valor unitario por parcela bruta.

$$V'' = \frac{176.391.498}{64.484} = 2.745 \text{ pts/m}^2.$$

7.2.- COMPENSACIONES EN METALICO.

7.2.1.- TERRENOS PROPIEDAD DE VALENCIA DEL JUGUETE. (VALTOY)

Dada la escasa cuantía de sus derechos se les asigna una indemnización sustitutiva en metálico.

Como quiera que las superficies aportadas a la unidad de actuación es de 278 m², la indemnización que resulta es de :

$$I = 278 \cdot 2.745 = 763.110.- \text{ pts.}$$

7.2.2.- INDEMNIZACIONES APLICABLES A LOS PROPIETARIOS DE CASAS AFECTADOS POR LOS ACCESOS A LA ZONA ESCOLAR Y VERDE.

Las casas afectadas por dichos accesos son los número 50 de la calle de Santo Domingo y 26 y 28 de la calle de Asunción.

La indemnización que se les asigna resulta de aplicar el valor por metro cuadrado del suelo antes señalado a sus superficies respectivas con lo que se obtienen las siguientes indemnizaciones :

<u>INMUEBLE</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>INDENIZACION</u>
Sto. Domingo 50	145 m ²	398.025 pts.
Asunción, 26	85 m ²	233.325 pts.
Asunción, 28	90 m ²	247.050 pts.

7.2.3.- INDEMNIZACIONES APLICABLES A LOS PROPIETARIOS DE LAS CASAS SITUADAS EN EL EMPLAZAMIENTO DE LA VIA DE SERVICIO DEL ACCESO OESTE.

Se trata de las casas números 86 y 88 de la Calle Santo Domingo. De analoga forma se obtiene:

<u>INMUEBLE</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>INDENIZACION</u>
Sto. Domingo 86	32 m ²	87.840 pts.
Sto. Domingo 88	7 m ²	19.215 pts.

7.2.4.- INDEMNIZACION POR DERRIBO.

Corresponden a los propietarios de las casas a demoler por ser incompatibles con el Planeamiento aprobado, y corresponde a los propietarios de las parcelas n^o 5, 11, 12, 13, 8 y 9.

La determinación de tales indemnizaciones se efectuará simultaneamente a la urbanización, de acuerdo con las superficies reales a demoler y según lo prevenido en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

8 CONCLUSION.

Con lo anteriormente expuesto y los planos que se acompañan el autor que suscribe considera de este trabajo que cumple lo previsto por el Reglamento de Gestión Urbanística y la Ley del Suelo, por lo que tiene el honor de elevarlo a los Organismos competentes para su estudio y tramite subsiguiente.

ALICANTE MARZO DE 1992


Fdo. Jose Fco. Bevia Garcia

Ingeniero de Caminos CN. 3560.