PROYECTO DE COMPENSACION

DE LA
UNIDAD "G", POLIGONO 3/7, ZONA B
EN LA PLAYA DE SAN JUAN (Alicante)

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 3 ABR. 1981

EL SECRETARIO GENERAL,

arquitecto: Francisco Vidal Saez

Alicante diciembre 1.980

INDICE DEL PROYECTO DE COMPENSACION DE LA UNIDAD "G", POLIGONO 3/7, ZONA B EN LA PLAYA DE SAN JUAN (Alicante)

PLAN DE ETAPAS.-

Siguiendo la norma establecida por el art. 13-1-h L.S. para la redacción de los Planes Parciales, en este documento aparte, indicamos las etapas para el desarrollo de la obra urbanística de la Unidad G.

En el P.P. se fijan dos etapas y 5 años, nosotros señalamos 4 años, a urbanizar en 4 Sectores por orden correlativo del 1 al 4, pero no existe inconveniente en reducirlos a dos, obligados por la existencia del FF. CC. La 1ª será de 18 meses a partir del mes en que se ordene por el Ayuntamiento la iniciación de las obras, completando la urbanización al Sur del FF. CC. con urbanización muy hecha en el 95%, y la 2ª etapa de 2 y ½ años se fija para que se urbanice el terreno del Norte del FF. CC. Todos en sentido de marcha de Alicante a Denia.

Se reserva la Junta el derecho de solicitar la prórroga, si las circunstancias sociales, laborales o económicas ajenas a la actuación de la Junta de Compensación y sus componentes, lo motivaran.

Alicante 2 Noviembre 1.980.

EL ARQUITECTO

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COMPENSACION.-

0E9279062

CLASE 8ª

DON VICENTE ESTEVE GINER, Secretario de la Junta de Compensación de la Unidad G., Zona B, Sub-polígono 3/7 para la O.U. de la Playa de San Juan, Alicante

CERTIFICO:

Que el Proyecto de Compensación de la Unidad, Zona, y Sub-pol. 3/7 de la Playa de San Juan, citadas, ha estado expuesto en el domicilio de la Junta mentada, sito en edificio California, Avda. Niza 24-1º-A, oficinas en Playa de San - Juan, durante un mes del 12 de Noviembre al 12 de Diciembre pasados, para examen por los propietarios afectados, con terrenos dentro de dicha Unidad, a los que, con la debida antelación les fué comunicada la exposición referida, por carta certificada con acuse de recibo. Hasta la fecha no se ha producido reclamación alguna, que puedan formular durante el plazo de 15 días, a partir del 12 de Diciembre actual, cuyo derecho les fué comunicado en la notificación personal referida.

Para que conste y quede acreditado en el expediente del Proyecto de Compensación, expido la presente con el Vº Bº del Sr. Presidente, en Alicante a catorce de Diciembre de mil novecientos ochenta.

Vº Bº
El Presidente

El Secretario

DON VICENTE ESTEVE GINER, SECRETARIO de la Junta de Compensación de la Unidad G, Zona B, Subp. 3/7 para la O.U. de la Playa de San Juan, Alicante de la que es Presidente Don Máximo Cajal Sarasa,

CERTIFICO:

Que en el libro de Actas de la Junta de Compensación predicha, a los folios 5 vuelto al 10 del libro de Actas de dicha Junta, aparece inscrita el Acta nº 3, de la sesión extraordinaria por aquélla celebrada el día 17 de Dcbre. 1.980, en 2ª convocatoria, a la que asistieron los siete propietarios que la formalizaron o se adhirieron, que son todos los propietarios de la misma, a excepción de FEVE, que no se ha incorporado a la Junta y representan los asistentes, la totalidad de los propietarios adheridos que constituyen la Junta, y el 97% de los cuotas de valor de las unidades de valor, con constitución de las dos mayorías que exige el art. 174-1 del R. de G. urbanística, entre cuyos acuerdos, en relación figuran los siguientes:

"ORDEN DEL DIA

"Punto 2º.- Examen y aprobación, si procede, del Proyecto de Compen-
"sación que se presentará en el acto de celebrarse, la reunión convo
"cada, firmado por el respectivo facultativo."

"Punto 3º.- Estudio de la afectación de las fincas a las cargas urba
"nísticas."

"Punto 4º.- Estudio y acuerdo, sobre la petición en su día, de que
"pueda iniciarse la edificación a la vez de que se ejecuten las o-
"bras de urbanización, amparándose en la legislación vigente, y de
"que, las obras de urbanización, puedan ser entregadas a medida que
"se terminen los de cada sector."

"Punto 6º.- Facultar al Presidente para que firme, en nombre de la
"Junta de Compensación de la Unidad G., los documentos privados, ad
"ministrativos, fiscales o públicos que fueran necesarios, para el
"cumplimiento de los Acuerdos que adopte la Junta, hacer las actua-
"ciones necesarias que precisen los documentos a remitir al Registro,
"así como que pueda otorgar poderes a Abogados y Procuradores que
"representen y defiendan los intereses de la Junta."

En la expresada sesión extraordinaria se tomaron, respecto a los puntos transcritos de dicho Orden del Día, los siguientes

ACUERDOS:

"Al punto 2º: Por unanimidad se aprueba el Proyecto de Compensa-
"ción, firmado por el arquitecto D. Francisco Vidal Saez, de esta
"ciudad y Colegio, y por el Presidente de la Junta Don Máximo Cajal
"Sarasa, referido a la Unidad G., Zona B., Subp. 3/7 para la O.U. de
"la Playa de San Juan, Alicante, compuesto de Memoria, Cuadros, Pla-
"nos y Anexos, que enmarcan el proceso compensatorio para el desa-
"rrollo urbanístico de la Unidad G. citada."

"Al punto 3º: Por unanimidad se aprueba el punto 3º, referido a la
"afección de las fincas, manzanas o parcelas de los propietarios con

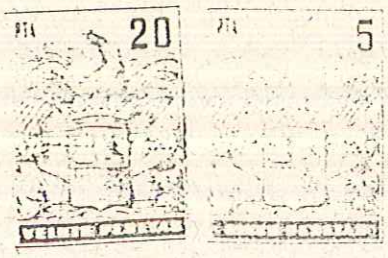
ISTENTES:
esidente-
opietario
Máximo
jal
Mercedes
pez Pader
José Blan-
,represen-
do por D.
o. Pérez.
mo.Sr.D.
fonso Are-
s,Tte. Al-
lde, por el
to.
Alvaro Marti-
lli,represen-
do por D. A-
stín Peco.
Jos Harnán-
z y Hnos,re-
resentados por
Jesús y D.
osé Hernández.
nmobiliaria
osalejos,S.A.
epresentada
or:No compa-
ece.
EVE. Entidad
araestatal,No
e ha adherido
por éllo no
uede asistir.

"terrenos en la Unidad G., con las cargas que, por compensación o "por el importe de las obras de urbanización, según el Proyecto, "más la cantidad aumentada para imprevistos, que hacen un total - "de 70.000.000 de pts., por ahora, deban soportar, y constar como "cargas urbanísticas en el Registro de la Propiedad, en propor-- "ción a la superficie edificable de cada úno.

"Deben de descontarse de dicha cantidad, el 10% de la misma ----- "(7.000.000 pts.) que el Ayuntamiento deberá satisfacer, quedarán "63.000.000 de ptas. a repartir proporcionalmente a la superficie "edificable global de cada propietario, y la de cada úno, subdivi- "dirá la carga sobre sus manzanas o parcelas si tuviere varias en "proporción de la superficie de cada úna, siendo la regularidad "entre las manzanas o parcelas de cada propietario, NO solidarios "entre sí, las cargas que cada úna asumiera. Entre todas las car- "gas parciales, sumarán, la cifra total que cada propietario deba "soportar en total. Esta insolidaridad, tiende a agulizar el trá- "fico y comercialización de la venta de los terrenos y su edifica- "ción, sin mengua de la garantía que el Ayuntamiento debe obtener, "según los compromisos urbanísticos adquiridos por cada propieta- "rio, han de ser cumplidos, por lo que, la liberación de la carga "delos terrenos que el Ayuntamiento admita como urbanizados, que- "darán liberados de la misma. En todo momento, podrá cada propie- "tario levantar la carga, bien con aval bancario, o con depósito "en dinero, de la cantidad que la manzana o parcela cuya urbaniza "ción deba soportar."

"Al punto 4º: También se acuerda por unanimidad que, una vez aprò "bados y firmes, los Proyectos de Urbanización de esta Unidad G., "cada propietario, solicite del Excmo. Ayuntamiento, la cédula ur "banística de sus manzanas o parcelas, y además, en su momento, "con apoyo de la Junta, el derecho de EDIFICACION, simultáneamente "a la ejecución de la urbanización, como permite y admite la Ley "del Suelo y sus Reglamentos, ya que, inscrita la carga en el Re- "gistro, quedará cubierta la garantía urbanística que el Ayunta-- "miento puede exigir. Bien entendido que, según noticias de la -- "prensa local, puede ser eximido o al menos se estudie la posibi- "lidad, de que dicha garantía, el elemento patronal pueda obviar- "la, en cuyo caso, esta Junta reclamaría el disfrute de los mis-- "mos beneficios, que otros propietarios o patronos obtuvieran del "Excmo. Ayuntamiento."

"Al punto 6º: Por unanimidad se acuerda conceder al Sr. Presiden- "te de esta Junta de Compensación D. Máximo Cajal Sarasa, las más "amplias facultades que en derecho se requieran, así como los po- "deres notariales que sean necesarios expedir, para que represen- "te a dicha Junta ante toda clase de Autoridades de cualquier ran- "go o jerarquía, militar, civil, económico Administrativo, conten- "cioso Administrativa, penal, fiscal, administrativa, municipal, "territorial, provincial, regional o nacional, incluídas las más "altas como el Tribunal Central Económico Administrativo, Audien- "cias Provinciales, Territoriales o las diferentes Salas del Tri- "bunal Supremo, otorgando los poderes que, para defenderla o re- "presentarla, sean necesarios otorgar a favor de Abogados o Procu- "radores, particulares u Organismos; para firmar toda clase de do- "cumentos en nombre de esta Junta, privados, mercantiles, adminis- "trativos, fiscales o públicos, o de cualquier otra clase que fue- "ren necesarios para el cumplimiento y desarrollo del cometido y



"los Acuerdos por élla adoptados, cumplir las obligaciones o recla-
"mar los derechos impuestos por los Acuerdos o por las Leyes del --
"Suelo, municipales o generales y sus Reglamentos; para hacer acla-
"raciones o rectificaciones de errores materiales y especialmente,
"para que puedan ser inscritas en el Registro de la Propiedad, las
"cesiones obligatorias de terrenos que sean hechas al Ayuntamiento
"y las cargas urbanísticas, o corregir deficiencias administrati--
"vas que en este Proyecto o cualquier otro documento referido a la
"Actuación de la Junta, sean necesarias. También se autoriza para
"hacer el pago de los honorarios y gastos que haya ocasionado este
"Proyecto de Compensación, autorizándole plenamente para ejercitar
"las acciones legales necesarias en representación y defensa de los
"intereses de la Junta.

" Se le reconocen las cantidades pagadas por él, en nombre de la Jun
"ta, en el Colegio de Ingenieros de Caminos de Valencia, por el Pro-
"yecto de Urbanización hecho por el Sr. Ingeniero de esa especiali-
"dad D. Juan Oliván, así como los gastos que haya hecho efectivos -
"por los diversos conceptos que aparecen abonados en su cuenta indi-
"vidual, como anticipo de sus cuotas en esta Junta."

Para que conste y pueda hacerse uso del contenido de los Acuerdos - transcritos, adoptados por esta Junta de Compensación, de la Unidad de Actuación G., Zona B., del Subp. 3/7 para la O.U. de la Playa de San Juan, Alicante, EXPIDO esta certificación, en dicha Ciudad, con el Vº Bº del Sr. Presidente, el veinticuatro de Febrero de mil novecientos ochenta y uno.- Doy fé.

Vº Bº
El Presidente

A. Cajal

El Secretario

DON VICENTE ESTEVE GINER, SECRETARIO de la Junta de Compensación de la Unidad G., Zona B., Subp. 3/7 para la O.U. de la Playa de San Juan, Alicante, de la que es Presidente Don Máximo Cajal Sarasa

CERTIFICO:

Que en el libro de Actas de la Junta de Compensación predicha, a los folios 11 vuelto al 13 aparece inscrita el Acta nº 5 de la sesión extraordinaria por aquélla celebrada el día veintitrés de Febrero de mil novecientos ochenta y uno, con asistencia de los propietarios consignados al margen, en primera convocatoria a las doce horas de esta fecha, en la Casa Consistorial de esta Ciudad, los Sres propietarios de terrenos situados dentro del perímetro de la Unidad G., Zona B., Subp. 3/7 para la O.U. de la Playa de San Juan, Alicante, a élla incorporados, componentes de la mayoría de propietarios y con mayor superficie de los dos tercios de Unidades de Valor, para estudiar y aprobar si procede los siguientes puntos, en relación del

ASISTENTES

Presidente-Propietario
D. Máximo Cajal Sarasa.

Dª Mercedes López Pader

Ilmo. Sr. D. Alfonso Arenas, Ttª. de Alcalde por el Ayto.

D. José Hernández Alonso, representado por D. Máximo Cajal, según escrito que se úne.

D. José Blanco Corral, representado por D. Francisco Pérez.

"ORDEN DEL DIA:"

"2º.- Examen y aprobación e Informe sobre la recla-
"mación presentada por Ferrocarriles de Vía Estrecha
"(FEVE), sobre la posesión en la Unidad G. de ----
"1.435,44 m2., más de terreno de los 3.024 m2. atri-
"buídos en el Proyecto y Compensación dineraria del
"mismo por el matrimonio Cajal-López, que, como adi-
"ción, se unirá al Proyecto de Compensación."

"3º.- Elevación del Proyecto de Compensación, al Ayuntamiento de Ali-
"cante, para su aprobación provisional y elevación a la Comisión Pro-
"vincial de Urbanismo del Consell, si procede."

En la expresada sesión extraordinaria se tomaron, respecto a los pubtos transcritos de dicho Orden del Día los siguientes

ACUERDOS

"2º.- Se dá después lectura al Informe que presenta el Sr. Presi-
"dente.- Examinados, se piden aclaraciones y explicaciones; se dan
"cumplidas, y a su vista, se aprueba por unanimidad el punto 2º, y el
"Informe, accediendo en cuanto a la Junta se refiere, a admitir la -
"reclamación, adjudicar los 1.435,44m2., proindiviso, al matrimonio
"Cajal-López que podrá disponer del volumen que a esos m2. correpon-
"de, según los módulos del Proyecto, aprobado éste, y el apéndice, y
"deberán hacer efectivos en metálico, en compensación urbanística el
"importe del terreno ascendente a 1.761.960,93 pts. s.e., éllos o -
"las personas que sean titulares del derecho dominical de esta adju-
"dicación, el día que les sea entregado el terreno libre de uso, ser-
"vidumbre, dominio o carga, quedando completamente liberados los de-
"más propietarios, de cualquier carga o pago de cantidad alguna a -
"FEVE, por los 1.435,44 m2. aludidos, en cuya cifra es aumentada la
"superficie de terreno a dicha Entidad, sobre los 3.024 m2. que fi-
"guran en el Proyecto de Compensación, que a la vez pasa al matrimo-
"nio citado, Informe que como apéndice se unirá a la documentación

"que motiva este Acuerdo adoptado por unanimidad.

" Se dá lectura al punto 3º, se estudia,y por unanimidad se acuerda "sea elevada al Excmo. Ayuntamiento la documentación de FEVE, el --- "Informe y Testimonio de este acuerdo para su aprobación definitiva "si lo considera procedente.

"Hasta que los 1.435,44 m2. no sean entregados al matrimonio refe- "rido, quedarán gravados con hipoteca registral, si FEVE efectúa la "inscripción de sus terrenos en el Registro de la Propiedad, que es- "tán dentro del perímetro de la Unidad G. del Subp. 3/7 dicho."

Para que conste y pueda hacerse uso del contenido de los Acuerdos transcritos, adoptados por esta Junta de Compensación, de la Unidad de Actuación G., Zona B. del Subp. 3/7 para la O.U. de la Playa de San Juan, Alicante, EXPIDO esta certificación, en dicha Ciudad, con el Vº Bº del Sr. Presidente, el veinticinco de Febrero de mil novecientos ochenta y uno.- Doy fé.

Vº Bº.
El Presidente

El Secretario

MEMORIA

PROYECTO DE COMPENSACION PARA LA UNIDAD DE ACTUACION " G ", ZONA B. DEL SUB. 3/7 PARA LA O. U. DE LA PLAYA DE SAN JUAN, ALICANTE.

De acuerdo con las Bases, Estatutos, de la Junta de Compensación de ésta Unidad, esta Junta, da cumplimiento a lo preceptuado en el Art. 126 de la L.S. y 172 y concordados del Reglamento de Gestión, presentado este Proyecto para su aprobación si procede, por el Arquitecto D. Francisco Vidal Saez.

M E M O R I A

INTRODUCCION.- FILOSOFIA DEL PROYECTO.

Dicho Técnico ha plasmado el contenido del mismo, con objetividad, imparcialidad y respeto a la Legislación vigente, a los intereses de cada propietario, y a su juicio, el Proyecto tiene SEIS partes esencialmente diferenciadas, con independencia de las secuelas que de cada una de ellas se puedan derivar.

La 1ª, destinada a la descripción de las fincas a ntiguas, matrices, de las que han de ser segregadas las partes afectadas por la Unidad G.; 2ª, compete a la descripción de las fincas segregadas que forman la Unidad citada, sus propietarios y porcentajes que cada uno posee dentro de la Unidad referida, cuya superficie total es de 229.113,53 m2.; la 3ª, dedicada a la parcela que en superficie tiene cada propietario según los planos del Plan Parcial y porcentaje; la 4ª superficie que cada propietario tiene en la Unidad dicha según los planos del P. P.; la 5ª la superficie y concepto de la cesión de terreno y el porcentaje que corresponde a cada propietario.; la 6ª las parcelas resultantes despues de las cesiones y el por qué, estas

han sido casi en su totalidad hechas por determinados propietarios, eliminando a uno, sobrecargando a otro y compensando el resto su diferencia en dinero. Como secuelas vendrán las superficies edificables, la edificabilidad y las singularidades que en cada caso afecten.

Se conjuga con el trabajo anterior, la parte 2ª del Proyecto, referido a las valoraciones del suelo vario y de aprovechamiento ya determinado en el P. P., para lo que se han seguido similares caminos del proceso de valoración adaptado en la Reparcelación de la Unidad H., colindante con la G. nuestra por el Sur y Norte de la H., ya aprobados los valores de la H. por ese Excmo. Ayuntamiento.

Se unen los documentos prescritos en la Ley.

El Presidente de la Junta, ha efectuado los trabajos necesarios de arbitrar los datos, para este Proyecto, que se someterá a la aprobación de la Junta en Sesión Extraordinaria y sus Acuerdos serán tomados por el quorum señalado por la Ley, o aquella modifique el Proyecto, y lo remita al Ayuntamiento de esta Capital para que lo modifique o apruebe según lo estime procedente.

Hemos de sentar como datos fijos los del P. P. (memoria)-

a) Superficie bruta de la Unidad G.. . . 229.113,53 m2.

b) Superficies edificables. . . . . 157.367,89 m2.

c) Volumen total. . . . . 313.725,40 m3.

d) Sup. cesión obligatoria.

1.- 10 %. . . . . 16.080,90 m2.

2.- Z. escolar. . 8.000,00 m2.

3.- Z. libre. . . 20.393,00 m2.

4.- Viario zona influencia 39.911,36 m2.

5.- Reservas. . . 3.431,12 m2.

6.- Etapas (memoria P. P. 5 - años.)

7.- P.Urbanizacion,4 "

e) En este Proyecto 4 años con la mayor aceleración que permita el puntual pago de las cuotas.

Fruto de cuanto consignamos como antecedentes han dado como resultado el Proyecto de Compensación siguiente:

I.- EMPLAZAMIENTO. La superficie de la Unidad G., está ubicada dentro del perímetro de la Zona B. del P.P. del Sub. 3/7, término de Alicante, entre la Avda. de la Costa Blanca por el Este; la Avda. de enlace por el Norte y Este; la Vía Parque, por el Oeste, y por el Sur la Unidad H, Avda. Paises Escandinavos, Inmobiliaria Rosalejos, Avda. de Santander, Srs. Martinelli, Blanco y Cajal. Tiene una superficie de 229.113,53 m2.; 157.367,89 m2. de superficie edificable (Pag. 18 Memoria P. P.) y 307.012,15 m3., más 6.713,25, m3. de E. R. y Asis, , total 313.725,40 m3. Enmarca dicho perímetro las Manzanas 13 al 17, 19 y 20 - 1, 2, 3 y 4. Unimos plano 1. Ubicados en Playa de San Juan.-

II.- PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN EN LAS FINCAS ANTIGUAS - (Art. 172- a) R. G.).

II.- 1.- Las fincas que posee Don Máximo Cajal Saraza, y que traen causa en esta Unidad G., son las números 22.475, 9.430 y 3.202 del Registro de la Propiedad de Alicante, cuya descripción es la siguiente:

1ª.- FINCA RUIZ: " HACIENDA LLAMADA RUIZ, que en virtud de exceso de superficie está inscrita en el Registro antes dicho y tiene 24 Ha, 44 a y 86 ca, igual a 244.486 m2., despues de haber segregado los 3.011 m2., que por venta a Don Jorge-José Martinez Ayala, que se hallan en la actualidad plantadas de olivos, almendros, algarrobos, naranjos, y algunos manzanos e higueras, que contiene también aprisco para el ganado, con casa habitación, compuesta de planta baja para el labrador, cubos, cuadras, bodegas, almazara y prensas, y de piso principal, que hoy sirve de graneros, habiendo cerca de la casa un cercado

de pared, que antes fué huerto.

Se halla atravesada de Norte a Sur, por el Camino del Cabo de la Huerta, y linda al Norte, con la Heredad Canicio; Este, con la misma Heredad y parcela de Don Teótimo Andrieus Rattie; por el Sur, con el Camino del Cabo, edificio de San Jordi en medio, y terrenos de Playa de San Juan, S.A., hoy de Don Máximo Cajal Sarasa, y por el Oeste, con terrenos de la finca Palavicino, tambien de éste propietario, Heredad Sarrió,S.A. de Conde Casa-Rojas, despues de Playa de San Juán, S.A. y hoy tambien del mismo Sr. Cajal y de su esposa Doña Mercedes López Páder, por adjudicación hecha en la Disolución y Liquidación de la Sociedad expresada, el 7-9-79.

TITULO: La adquirió el Sr. Cajal por compra, en escritura otorgada ante el Notario de Alicante Don Evaristo S. del Otero, el 19-10-56, con el nº de su protocolo 1.604. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, tomo 1.024, libro 665 de Alicante, fº. 62, finca 22.475, inscripción 9ª. En reciente medición hecha por el Ingeniero Topógrafo de esta Ciudad Don Guillermo Campos, en Junio de 1.977, la finca arrojó una superficie de 33 Ha, 60 a y 60 ca, igual a 336.060 m2. por lo que tiene un exceso de cabida de 11 Ha, 15 a y 74 ca, y en atención en cuanto se dice en el párrafo siguiente solicitamos del Registro de la Proppiedad de Alicante, inscriba el exceso de cabida que autoriza la Ley Hipotecaria.

La diferencia de superficie existente entre lo inscrito en el Registro de la Propiedad, en la que consta una medición anterior, y la actual, se debe, a que, en la 1ª , el representante del propietario Sr. Cajal, sufrió un error al señalar un lindero diferente, dejando de incluir una franja con la superficie de exceso que señalamos, de 11 Ha, 15 a y 74 ca, que ponemos de manifiesto. este exceso de cabida está reflejado en el Registro Catastral de Hacienda que en fo-

tocopia adjuntamos, expedida el 21-9-77, en la que consta que la superficie de dicha finca es de 35 Ha, 97 a y 38 ca, excediendo como se ve en 2 Ha, 66 a y 78 ca a la que solicitamos. No tiene carga real alguna.

2ª.- FINCA BONO:

" 84 tahullas, 6 octavas y 24 brazas, equivalentes a 10 Ha,
" 19 a y 74 ca, de tierra armajal, situada en la Partida de la Condo-
" mina, del término municipal de esta Ciudad, cuya cabida según recien
" te medición ha quedado reducida a 8 Ha, 85 a y 30 ca, o sean
" 85.530 m2., además de la superficie existente entre la carretera de
" la Playa de San Juán y Riberas del Mar. La atraviesa el FF.CC. de
" Alicante a Denia y el camino de servidumbre a la Casa de Faes. Linda;
" por el Este, Riberas del Mar y tierras de Don Clemente Miralles, hoy
" Srs. Coloma, Devesa, La Fuente y otros; por Norte, Camino de la Albu
" fera y dicho Sr. Miralles; por el Oeste, con los de Bautista Aracil-
" y los de Francisco París, hoy Playa de San Juán, S.A."; Liquidada y
" Extinguida "; habiendo sido adjudicada dicha finca a Don Máximo Ca-
jal Sarasa . Tiene entrada y salida por la finca llamada Vieja.

Esta finca, por abandono de derecho sobre la superficie de Playa-Mar; terreno ocupado por la carretera de Alicante-Capello; terreno ocupado por el viario del Primer Polígono y segregaciones hechas por venta, ha quedado reducida su superficie a 38.006 m2.

TITULO.- Fué adquirida por el Sr. Cajal por compra, en escritura otorgada en Alicante el 9-8-1958, con el nº del protocolo 1.954 del Notario Don Evaristo S. del Otero a Don Román Bono Marín y Doña Maria Vergé Cortés y otros. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante al fº. 74, tomo 344, del archivo, libro 216 de Alicante, finca 9.430, inscripción 14. No tiene cargas reales.

De esta finca, han sido hechas diversas segregaciones que

aminoran la superficie y que tiene actualmente los linderos siguientes: Norte, terrenos del Marques de Casa-Rojas, finca Canicio , Don Máximo Cajal y finca Ruiz; por el Este, con los Srs. Coloma, Devesa y otros y Plaza de la Avda. de la Costa Blanca en la que termina; Sur, con edificio.La Torre, Don José Blanco Corral, Avda. Santander y terrenos que fueron de"Playa de San Juán, S.A.", hoy de Don Máximo Cajal Sarasa, y Oeste, con terrenos que fueron de " Playa de San Juan, S.A." hoy de - Don Máximo Cajal Sarasa .

3ª.- FINCA ARMARJAL: " Resto de la finca Armarjal, Pillet " o Raiguero, cuyo resto ocupa una superficie de 10 Ha, 30 a y 40 ca,- " en el término municipal de Alicante, que linda; por el Este, con — " tierras de Don Benjamín O'Neale, hoy Don Máximo Cajal, Sr. Martine- " lli y otros; Norte, con herederos de Don Jerónimo Ruiz, Conde de Ca- " sa-Rojas y Don Juán de Bonanza, hoy Don Máximo Cajal; al Oeste, terre- " nos de esta propiedad, finca Palavicino, y Sur, terrenos de Vicente " Pérez, José Caturla, hoy Cia. Inmobiliaria Rosalejos, S.A." y Com- plejo Manzanares.

TITULO.- La finca descrita, es resto matriz, despues de - varias segregaciones y viarios, y fué adjudicada en pleno dominio a- Don Máximo Cajal Sarasa en Disolución y Liquidación de " Playa de San Juán, S.A.", por escritura otorgada con el nº 3.435 del protocolo del Notario de Madrid Don José Antonio Torrente Secorún, el -7- 9- 79. -

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, al - tomo 6 general, libro 601 de Alicante, sección 1ª, fº 128, inscripción 16, finca 3.202. Sin cargas reales.

La forma empleada en la adjudicación de la referida finca, en la Disolución y Liquidación de la Sociedad " Playa de San Juán, S.A." fué:

" 1.- A Don Máximo Cajal Sarasa, se le adjudica en pleno -

"dominio, en pago de sus acciones, lo siguiente: A) .- La totalidad - " del resto de la finca Armarjal, Pillet o Raiguero, que ha quedado " descrita bajo la letra a) del apartado 4 anterior". Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, como finca nueva de adjudicación, al tomo 1.917 general, libro 1.044, fº 1, finca nº 64.310, inscrip— 1ª, Sección 1ª.-

Queda claro por tanto que el Sr. Cajal Sarasa, posee en - pleno dominio las TRES fincas dichas, con una superficie de 385.532,— m2. escriturados.

II.- 2.- A DOÑA MERCEDES LOPEZ PADER, esposa del anterior, es propietaria en pleno dominio por adjudicación en la Liquidación de " Playa de San Juán,S.A.", de la siguiente finca: " La totalidad de - " la finca denominada, parcela de terreno procedente de la heredad — " denominada Palavicino, que ha sido creada por segregación y descri- " ta bajo la letra a) del apartado 7 anterior, por el valor que se in- " dica y cuyo contenido es: " " a).- Parcela de terreno procedente de " la heredad llamada Palavicino, sita en el término municipal de Ali- " cante, Partida de la Condomina. Ocupa una superficie de 8 Ha, 44 a - " y 61 ca, de tierra huerta con 1 minuto de agua del Pantano para su " riego, con algunos algarrobos y tierra campa."

Tiene una figura irregular y linda; por el Este, con Camino y tierra de Don Pascual Garcia, hoy Don Máximo Cajal; por el Norte, Oeste y Sur, con terrenos de la finca de que se segrega.

TITULO.- Adjudicada como queda dicho, por Disolución de la Sociedad " Playa de San Juán, S.A.", en escritura de 7- 9 - 1979, con el nº 3.428 del protocolo del Notario de Madrid, Don José Antonió Secorún, cuyo terreno, parcialmente, está ubicado en las manzanas XX-1 y XX-3 y viario del P. G.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, Sec-

ción 1ª, tomo 1.917, libro 1.044, fº 5, finca nº 64.312, inscrip. 1ª.

II.- 3. a).- Don José Blanco Corral, propietario en dicha Unidad, Zona y Polígono, Manzana XVI, de una parcela cuya descripción es la siguiente: " A.- Parcela de terreno de 2.264,17 m2., incultivado e inculto, ubicado en el interior de la Manzana XVI del Avance del P. P., Subpolígono 3/7, Zona B., de la Unidad de Actuación G. de la " Playa de San Juán, Alicante, este último en tramitación, que tiene la forma de un cuadrilátero y linda: Norte y Este, con terrenos del vendedor Sr. Cajal; Sur, con propiedad de La Torre y del comprador Sr. Blanco; por el Oeste, con terrenos del Sr. Cajal y del propio Sr. Blanco.- de los m2. que se venden, corresponden 600 m2., al Primer Olígono de - la Playa de San Juán citada, parcela 119 G. y 1.664,17 m2. al Tercer Poli. de la O. U. de la citada Playa, unidos y colindantes entre sí".

" b).- Parcela de terreno de 2.956 m2. y 39 dm2. incultivados e incultos, ubicados en el Tercer Poli., de la Manzana XVI del - " Subpolígono Avance del Plan Parcial 3/7, Zona B., Unidad de Actuación " G., del P. P. de la Playa de San Juán, Alicante, en termino de esta - " Ciudad, Partida de Armarjal o Raiguero, que agrupadas lindan : Con - " terrenos del Sr. Cajal y Playa de San Juán, S.A., por el Norte; por el " Este, con el Sr. Cajal; por el Sur, con el edificio La Torre, Sr. Blanco y Sr. Martinelli, y por el Oeste, con futura prolongación de la llamada Avda. de Santander, con entrada y salida por la mitad del ombligo " existente en dicha calle".

TITULO.- Fueron adquiridas dichas DOS parcelas A y B, por compra a Don Máximo Cajal Sarasa y a " Playa de San Juán, S.A.", por - escritura otorgada en Madrid, el 16-6-1978, con el nº 2.948 del protocolo del Notario de dicha Ciudad Don José Antonio Torrente Secorún, e inscrita al tomo 1.908, libro 1.036 de Alicante, fº.65, finca 66.095, inscrip. 1ª del Registro de la Propiedad de Alicante.

c).-"Parcela de terreno de forma irregular, radicante en término de Alicante, Partida del Armarjal. Ocupa una superficie de 1.137,50 m2. de los que 294,92 m2. del triángulo A. están fuera del Primer Pol. de la Playa de San Juán, y los restantes 842,64 m2. del triángulo B., se hallan dentro del Primer Pol.) Linda : Norte y Oeste con el resto de la finca de la que se segrega; Este, con la finca descrita, procedente de la letra a), en parte, y el resto, con finca de Don Gustavo Piacentine; y Sur, con la parcela formada por segregación y descrita en el párrafo 2º de esta escritura, y el resto con la finca matriz de la que procede, tal finca, propiedad de la Mercantil " Playa de San Juán,S.A.", evaluda en 100.000 pts. "

TITULO DE ADQUISICIÓN: Por aportación que de tal finca hizo á"Casas Populares, S.A." y que han sido vendidas al Sr. Blanco Corral en escritura otorgada con el nº 2.821 del protocolo del Notario Don Pedro Jesús de Azurza de Alicante el 18 de Noviembre de 1.969. Inscrita la matriz al Libro 49 de la Sección 1ª, de Alicante, folio 240, finca 2.829, Inscrp. 1ª.

II.- 4.- Don Alvaro Martinelli Piovesán, es propietario en dicha Unidad G., de las fincas matrices siguientes:

" Parcela de terreno situada dentro del Plan de Urbaniza-
" ción de la Playa de San Juán de 9.677 m2. con 87 cm., de los que
" 7.695,15 m2. están dentro del Primer Pol., y 1.982,72 en el Tercer
" Pol., ubicados en la manzana 5 que circundan las Avdas. Costa Blanca
" por el Este; Paises Escandinavos por el Sur; Santander por el Oeste
" y terrenos de la propiedad por el Norte. Tiene entrada por la mitad
" del ombligo, saliendo en dirección Este, parte de la Avda. de Santan
" der, que con la otra mitad del ombligo que adquirió el Sr. Martine-
" lli forman la calle de acceso común con la Entidad vendedora; Sur,
" Avda. Paises Escandinavos. Los linderos de esta parcela son: Norte,

" mitad del ombligo saliendo en dirección Este, que parte de la Avda.-
" de Santander, que con la otra mitad del ombligo, que adquiere el Sr.
" Martinelli, forman la calle de acceso común con la Entidad vendedora;
"-Sur, Avda. Paises Escandinavos; Este, con la mitad de acceso a calle
" particular del ombligo Sur, de 3,50 m. de ancho, propiedad de Don Jo-
" sé Blanco Corral y terrenos de"Caposa", que se dirán, y Oeste, Avda.
" de Santander."

TITULO.- Fué adquirida dicha parcela, por compra en escritura otorgada el 8-3-1975, ante el Notario de Alicante, Don Pedro Jesús de Azurza, con el nº 1.031 de su protocolo, apareciendo como vendedores, " Playa de San Juán, S.A." y." Casas Populares, S.A.". Esta nueva parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante , a nombre del Sr. Martinelli, en el tomo nº 1.688, libro 818 de Alicante, — finca 50.279, fº. 159, insc. 1ª.

" B.- a).- Parcela de terreno inculto, situado dentro del
" Plan de Urbanización de la Playa de San Juán, de Alicante, ubicada -
" dentro de la manzana V. que circundan las Avdas. de la Costa Blanca
" por el Este, Paises Escandinavos por el Sur, Santander por el Oeste
" y terrenos del Sr. Cajal por el Norte, mide 661 m2. 41 dm2. y linda:
"-Norte, terrenos de Playa de San Juán, hoy Don Máximo Cajal; Este, -
"-Don José Blanco Corral y hoy Don Máximo Cajal; Sur y Oeste, resto de
" otra parcela de la Entidad vendedora que se describe bajo la letra —
" b) siguiente. Todas hoy de Don Máximo Cajal. De tal superficie corres
" ponden al Primer Pol. 213,49 m2., y los restantes 447,92 m2. al Ter-
" cer Pol."

" C.- b).- Parcela de terreno inculto situado dentro del -
" Plan General de Urbanización de la Playa de San Juán, término de Ali-
" cante, ubicado dentro de la misma manzana nº 5 referida en la descrip
" ción de la parcela a) anteriormente descrita, que mide 851,44 m2. se-

"gún Título, si bien en realidad hace 850,72 m2. Linderos: Norte, —
" terrenos de"Playa de San Juán, S.A."; Sur y Oeste, con la finca pro-
" cedente de la Mercantil " Playa de San Juán,S.A." descrita en el —
" párrafo 1º de esta escritura que adquiere el mismo comprador; Este,
" resto de otra parcela de la Entidad vendedora, que se ha descrito
" bajo la letra a), que adquiere el mismo comprador." De tal superfi
cie 32,36 m2., corresponden al Primer Pol. y los restantes 819,08 m2.
corresponden al Tercero. Los linderos de " Playa de San Juán, S.A.,
son hoy de Don Máximo Cajal.

Tiene el mismo Título de adquisición e inscripción en
en el Registro de la Propiedad como finca nueva, que queda antes —
mencionado. Sin cargas reales. En total 3.249,73 m2.

II.- 5.- DON JOSE HERNANDEZ ALONSO Y HERMANOS, son propietarios en proindiviso del parcial de una parcela, situada en la manzana XVII del P. P. 3/7, Zona B., Unidad de Actuación G., de la O. U. de Playa de San Juán, Alicante, en el Primer Pol., según descripción anterior, de 4.221 m2. que le vendió"Playa de San Juán,S.A." y cuya descripción es la siguiente:

" Parcela de terreno de 5.650 m2., de terreno incultiva
" e inculto de la Manzana XVII, situada entre las Avdas. de Paises
" Escandinavos, Santander, Francia y San Sebastián, del Plano hecho
" por el Ayuntamiento de Alicante, de los cuales 1.129 m2. están ubi
" cados dentro del Primer Pol. del P. G. de la O. U. de Playa de San
" Juán ya aprobado, término municipal de Alicante, Partida de Armar-
" jal o Raiguero, y 4.221 m2. colindantes con los anteriores, están
" ubicados dentro del perímetro del Tercer Pol. de la Urbanización
" de dicha Playa, pendiente de aprobación, en término de Alicante,
" que se segregan de la finca descrita con el nº 3.202 y cuyos lin
" deros serán: Este, Avda. de Santander; Sur, Avda. Paises Escandina

vos; Oeste y Norte, con terrenos de la finca y Manzana de la que se segrega." En nombre de los hermanos proindivisario con el titular es de Don Isidoro y D. Jesús Hernandez Alonso y se ubican en la manzana XVI.

TITULO.- Adquirieron los Señores Hernández dicha finca por compra efectuada a"Playa de San Juán, S.A.", reflejada en escritura del 2-10-1975, nº 4.038 del protocolo del Notario de Madrid, Don José Antonio Secorún. Segregado de la finca Armarjal, Raiguero o Pillet, la matriz nº 3.202 del Registro de la propiedad de Alicante, tomo 927 del archivo, libro 601, fº. 128, insc.

La finca nueva está inscrita en el Registro mencionado al tomo del archivo, libro , fº. , insc. , finca nº . Sin cargas reales.

II.- 6.- La Cia."Mercantil Rosalejos, S.A.", es propietaria de una parcela de 6.300 m2. de terrenos situado dentro del Plan de Urbanización de la Playa de San Juán, Alicante, comprendida dentro de la totalidad y cuya descripción es la siguiente:

" Parcela de terreno, de 37.488 m2., situado dentro del perímetro
" de la O. U. de la Playa de San Juán, Alicante, de los cuales
" 32.188 m2. están situados dentro del Primer Pol. y 6.300 m2.,
" dentro del Tercero de ella, estos, formando un triángulo al Noro
" este de dicha parcela, de figura aproximadamente rectàngular y
" linda: Norte, con Avda, de Paises Escandinavos, Este, con la de
" Santander; Sur, con otros propietarios, y por el Oeste, con la
" de San Sebastian. Segregada de la finca Pillet o Armarjal, nº
" 3.202, descrita con el nº II.-1 precedente."

TITULO.- La adquirió la Cia. " Inmobiliaria Rosalejos, S.A., por compra hecha a"Playa de San Juán, S.A.", en virtud de escritura otorgada el 7-5-1976, con el nº 1.373 del protocolo del

Notario de Alicante Don Jaime Pintos y Vazquez-Quirós, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, al tomo 1.824, libro 913, finca nº 58.520, fº. 46, ins. 1ª. Tiene cargas reales, cuya cuantia, naturaleza y personas acreedoras, no se han justificado hasta la fecha.

Han sido requeridos para ello y en caso de que no se cumpliese lo que la Ley ordena, se propone a la Junta, en caso necesario, la expropiación de la misma, referida a los 6.300 m2. del Tercer Pol. y Unidad G.

II.- 7.- FERROCARRILES ESPAÑOLES DE VIA ESTRECHA (FEVE).

Posee una parcela de 3.024 m2. de terreno utilizado en la linea de dicho Ferrocarril, dentro de la Unidad G. que linda con el mismo por el Este, Norte y Sur con terrenos de las fincas 2 y 3 de D. Máximo Cajal Sarasa y la de Palavicino y su esposa Doña Mercedes López Páder, y al Oeste, con el mismo Ferrocarril, con una longitud de 504 ml. y una anchura de 6 metros, que hacen un total de 3.024,- m2. salvo error.

No se ha incorporado oficialmente a la Junta de Compensación dicha FEVE ni aportado documentación alguna, por lo que hemos suplido la deficiencia con los datos existentes sobre el plano del P.P.

Queda plasmada la ubicación, titulares, fincas matrices antiguas en el plano 3 y cuadro indicativo(a) .

III.- Propietarios Y FINCAS NUEVAS RESULTANTES.- 172, a) R.G.

III.- 1.- Don Máximo Cajal Sarasa, propietario de las tres fincas antiguas reseñadas en el II - 1 con los incisos 1ª, 2ª y 3ª, segrega de las fincas anteriores para formar las nuevas integradas en la Unidad G. las siguientes:

A).-"Parcela de terreno de 7 Ha,93a, 98 ca y 25 cm2. que " se segregan de la finca Ruiz, propiedad del mismo, descrita en el

" apartado II-1- 1ª precedente que se da por reproducida, nº 22475 del
" Registro de la Propiedad de Alicante, que está ubicada dentro del
" perímetro de la Unidad G. citada y linda: Este y Noreste, con terre-
" nos de la finca Bono, propiedad del Sr. Cajal, y de la finca matriz
" por la que discurre la vía de Enlace, que vá desde la Plaza, fin -
" actual de la Costa Blanca por el Norte, pasa por delante del edifi-
" cio San Jordi y va a enlazar con la proyectada Avda. Parque; por el
" Oeste, con la Avda. Parque antedicha, y por el Sur, con la finca
" Armarjal o Pillet del mismo propietario. Sin cargas reales actualmen
" te".

Queda reducida la superficie de la matriz en 7 Ha. 93 a. 98 ca. 25 dm2. quedando los mismos linderos de la matriz, excepto el del Sur, que lindará con la parcela segregada.

B).- De la finca Bono, propiedad de Don Máximo Cajal, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, nº 9.430, descrita en el apartado II-1-2ª, se segrega para integrarse en la Unidad G., la parcela siguiente: " Parcela de terreno de 16.227 m2. que se segregan
" de la parcela antedicha para integrarse como finca nueva e indepen-
" diente en la Unidad G. Zona B. Sub. 3/7 de la Playa de San Juán, Ali
" cante, que linda: Por Este, con Plaza Avda. Costa Blanca; Norte con
" terrenos de la finca matriz del mismo Sr. Cajal; Oeste, con terrenos
" de las fincas Ruiz y Armarjal del mismo, y Sur con terrenos del edi-
" ficio llamado La Torre y del Sr. Blanco, y del Sr. Cajal en Primer
" Pol., situados dentro de la Partida del Armarjal o Raiguero en Pla-
" ya de San Juán, Alicante, dentro del llamado Tercer Pol., hoy Sub.
" 3/7. Queda reducida la finca matriz a 21.789 m2. excepto por el Sur
" que linda por terrenos que se segregan. Sin cargas reales actualmente".

C).- La finca Armarjal o Pillet, está descrita bajo el signo c) en el apartado II-1-3ª c) anterior, que damos por reproducido como

propiedad del mismo Sr. Cajal, con 10 Ha. 03 a. 40 ca. 00 dm2., atravesada por el Ferrocarril de Alicante a Denia, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, como nº 64.310 . Damos por reproducido los datos de superficie linderos e inscripción de la finca matriz, que pasa a ser intregada en su totalidad en la Unidad G., Zona B., Sub. - 3/7, situada en el paraje del Armarjal, Playa de San Juán de esta Ciudad, propiedad de Don Máximo Cajal.

Sin cargas reales actuales. Suman en total las tres fincas 195.929,25 m2.

III.- 2.- DOÑA MERCEDES LOPEZ PADER, esposa del anterior, es propietaria en pleno dominio, de parte de la finca antigua llamada Palavicino, descrita en el apartado II-2-, de una superficie de 8 Ha. 44 a. y 61 ca., que damos por reproducida . Está inscrita al tomo 1.917, libro 1.044 de Alicante, fº. 5, finca nº 64.312, ins. Iª . De ella y para formar finca nueva e independiente, integrada en la Unidad G., Zona B., Sub. 3/7, se segregan una Ha. 16 a. 07 ca., igual a 11.007 m2., cuya descripción es la siguiente:

" Parcela de terreno segregada de la matriz aludida en el párrafo an-
" terior de 11.607 m2., sita en la Partidac del Armarjal, Playa de
" San Juán, Alicante, procedente de la finca Palavicino, que linda:
" Este, con terrenos de Don Máximo Cajal; Norte y Oeste,con los de -
" la finca matriz, y por el Sur con los de la finca Palavicino hasta
" el eje de la Calle Paises Escandinavos, eje de la misma, que los se
" para de la Unidad H. del mismo Pol. y Zona.
" Sin cargas reales actuales".

III-3.- Las fincas descritas como de la propiedad de Don José Blanco Corral en el apartado 2 - 3, son objeto de segregación - para formar una finca nueva e independiente, integrada en la Unidad G., Zona B., Sub. 3/7 en la forma siguiente:

1.- De la finca descrita en el apartado a) de la matriz, se segregan para formar la nueva e independiente integrada en la Unidad G. 1.664,17 m2., existentes dentro del antiguo Tercer Pol. hoy Sub. 3/7, procedentes de la finca matriz citada , que tiene los linderos de: Por el Norte, terrenos de Cajal; Este,con los del mismo, Sur, con los del comprador,del Primer Pol. y finca La Torre, y por el Oeste, con terrenos de Playa de San Juán S.A., hoy Don Máximo Cajal.

b).- Pasan a formar parte como finca nueva e independiente de la Unidad G., la descrita en el II-3-b), de 2.956,39 m2. que se da por reproducida, pues pasa íntegra a la Unidad citada. En la descripción de dicha finca, constan todos los datos de titulación y registrales que damos por reproducidos.

c).- DE LA FINCA DESCRITA A LA LETRA b) DEL PARRAFO TERCERO EXPOSITIVO:

Se segrega: " Parcela de terreno, de forma irregular, radicante en término de Alicante, Partida del Armarjal. Ocupa una superficie de 1.137,56 m2, de los que 294,92 m2. del triángulo A. están fuera del Primer Pol. de la Playa de San Juán, y los restantes 842,64 m2. del Triángulo D. se hallan(dentro del Primer Pol.) Linda; Norte y Oeste, con resto de la finca de la que se segrega; Este, con la finca descrita, precedente a la letra A., en parte, y el resto con finca de Don Gustavo Viacentín; Sur, con la parcela formada por segregación y descrita al párrafo 2º de esta escritura y el resto, con la finca matriz de la que procede, propiedad de " Playa de San Juán, S.A." -

A los efectos oportunos se hace constar que la finca descrita en el párrafo 1º, ha quedado reducida en los 843,93 m2. segregados y modificado en parte su lindero Este, que pasa a ser la finca de ella segregada; la descrita en la letra A. del párrafo 3º ha quedado reducida en los 258,59 m2., modificado en parte su lindero por

Oeste, que pasa a ser tal nueva finca; y finalmente la finca descrita a la letra B) del citado párrafo 3º, ha quedado reducida su superficie en 2.137,56 m2. y modificado, parcialmente su lindero Sudeste, en adelante será la finca segregada. Inscrita esta finca como de la propiedad de " Casas Populares, S.A." en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Luis Hernández González el 31 de Diciembre de 1.963, con el nº 7.197 de su protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante al tomo 1.375, libro 49, Sección 1ª, fol. 245, finca 2.831, Sección 1ª. No tiene cargas reales, actualmente.

De esta última fica c) se segregan 162 m2. para unirlos a los anteriores, y tienen la descripción siguiente: Parcela de 162 m2. que se segregan de la parcela señalada en este apartado como inciso o), para formar la de 4.782,56 m2. que Don José Blanco Corral, posee en la manzana XVI del P. P. 3/7, Unidad G., en Playa de San Juán, Armarjal y lindan con figura de triángulo; Norte y Este con terrenos del propio Sr. y Oeste con el Sr. Martinelli.

III-4.- Don Alvaro Martinelli Piovesán , posee la parcela descrita en la matriz, apartado II - 4, de 3.249,72 m2., situados en la partida de la Condomina, Playa de San Juán, Alicante, cuyos linderos e inscripción constan en el referido apartado II-4 que damos por reproducido, sin que varien sus linderos y superficie. Se dan por reproducidos como finca nueva e independiente, existente dentro del perímetros de la Unidad G., Zona B., del Sub. Pol. 3/7 referido. Sin cargas reales actuales.

III- 5.- Don José Hernández Alonso y sus hermanos Don Isidoro y Jesús, son propietarios de la finca descrita en el apartado II-5 que precede. Con la misma descripción y superficie, más sus linderos y situados en la Manzana XVII, pasan a formar parte de la Unidad G., Zona B., Sub. 3/7 de Playa de San Juán.

No tenemos noticia de que haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante, ni de las cargas que sobre ella hallan sido inscritas. La Presidencia de la Junta ha apercicibido, y conminado a dichos Propietarios para que presenten la documentación acreditativa de los hechos anteriores. Hasta la fecha no lo han cumplido. La Junta en su dia, deberán tomar los acuerdos pertinentes.

III - 6.- La " Inmobiliaria Rosalejos, S.A." es propietaria de la finca descrita en el apartado II-6 que antecede, de la que, para formar finca nueva e independiente integrada en la Unidad de Actuación G., Zona B., Subp. 3/7, Manzana XIX del P. P. de la O.U. de la Playa de San Juán, Alicante, Partida del Armarjal, se segrega la siguiente: "

" Parcela de terreno, de 6.300 m2., ubicados dentro del anti
" guo Tercer Pol., hoy Zona B., Sub. 3/7, Unidad G., Manzana XIX, de
" la finca antigua descrita en el nº II-6 que antecede, con forma de
" triángulo y linda: Norte con Avda. Paises Escandinavos; Este y Sur,
" con terrenos de la finca matriz de que se segrega, y Oeste con la
" Avda. de San Sebastián.

" Tiene cargas reales actualmente, cuya cuantia y naturaleza
" la Junta desconoce. Se ha requerido oficialmente por la Junta a di-
" cha Mercantil para que presente ante la misma, la documentación fea-
" ciente que acredite la titularidad, descripción y cargas que a estos
" que se segregan corresponde. Hasta la fecha no ha cumplido el re-
" quisito. La Junta deberá adoptar para resolver este caso, los acuer
" dos que estime conveniente.

III - 7.- F. E. V. E, es propietaria de 3.024 m2. de terreno para uso de la vía del Ferrocarril (504 de largo por 6 de ancho), descrita en el apartado II- 7 que antecede, cuya descripcción damos por reproducida. No se ha incorporado a la Junta, ni presentados los Titu

los. Damos por reproducidas la descripción y circunstancias que sobre los mismos constan en el nº II - 7 que antecede, así como si tiene alguna carga. Es propiedad del Estado. Como por la estructura y finalidad de dicha finca, no reunirá las condiciones de edificabilidad que la Ley exige, ya que se ha adoptado la compensación dineraria, desaparecerá como propietario, según se hará constar, para el dia en que varíe de ubicación el Ferrocarril mencionado.

Con ello hemos dado cumplimiento a nuestro parecer, a lo preceptuado en el Art. 172 - b), del R. G., en la preparación inicial de la titulación para cumplir los demás extremos que previenen las Disposiciones vigentes.

Los datos correspondientes a las fincas antiguas y a las nuevas segregadas, aparecen reflejados en el cuadro indicativo (a) en el Plano 3.

IV.- CARGAS URBANISTICAS:

Todas las fincas nuevas descritas en el apartado III que antecede, han de quedar gravadas con las cargas Urbanísticas correspondientes: a) .- A la parte proporcional de cesión obligatoria de terrenos, con los porcentajes que les correspondan del costo del víario exterior a las Manzanas que deberá ser pagado por todos los Propietarios, excepto FEVE y el Ayuntamiento de Alicante al matrimonio Cajal-López, que en nombre de todos los Propietario implicados en la Unidad G., estando comprendidos en ellos los del 10 % a.m.; los de las Zonas escolar y libre, y los de protección de vías y víario exterior a las Manzanas, y cede todos los terrenos obligatorios.

b).- A soportar la carga del importe del costo real de la Urbanización y gastos correspondientes, según el porcentaje que a cada uno le corresponda, por la superficie que tengan dentro de la Unidad G., por el presupuesto provisional de la obra: 70.000.000 de pts.

c).- A favor de FEVE, para hacerle efectiva la deuda por compensación del valor de sus terrenos por las cantidades, propietarios, fincas y superficies deben compensarle a la entrega de los terrenos que actualmente ocupa con su ff.cc., y expresan los cuadros adjuntos.

V.- Propietarios y fincas según los Planos del Plan Parcial 3/7.

Las superficies escrituradas, que hemos transcrito, no se corresponden con las de los Planos del P. P., sobre todo con las del nº 6 del mismo. Estos están a escala 1:2000. El papel de las copias que oficialmente el Ayuntamiento ha entregado a la Junta, ya hace tiempo, es difícil que coincida la exactitud de las mediciones de los mismos con las de las escrituras, existiendo un marjen de error involuntario por las contracciones o extensiones del papel, el grueso de las lineas del dibujo, etc. Por ello, en la columna antepenúltima del cuadro indicativo (a) que nos servirá para la totalidad de las ulteriores operaciones. Su relación en extracto es: Cuadro (a) y Cuadro (1).

Nº	Propietario	Superficie m2.	Porcentaje
1	Cajal	197.810,53	86,33
2	López	11.607,00	5,06
3	Blanco	4.141,30	1,80
4	Martinelli	2.786,30	1,21
5	Hernández	4.221,00	1,84
6	Rosalejos	5.523,40	2,41
7	FEVE	3.024,00	1,35
		229.113,53	100,00

VI.- CESION DE TERRENOS A EFECTUAR EN SU TOTALIDAD POR EL MATRIMONIO CAJAL - LOPEZ EN NOMBRE DE TODOS LOS PROPIETARIO A COMPENSAR PROPORCIONALMENTE EN DINERO, EXCEPTUADOS FEVE Y EL AYUNTAMIENTO:

1.- 10 %.-a. m2.	Zona Escolar	Z. Libre	TOTAL m2.
16.080,90	8.000	20.393,16	44.474,06

2 CESIONES POR VIARIO:

Son de 2 clases: a).- El del interior de las parcelas con calles hechas actualmente, con pavimento y aceras; b) Será de 0,40 ml. por la longitud que a cada parcela corresponda ceder por su confrontación con las calles en Pol. 3/7:

CUADRO DE SITUACION DE PROPIETARIOS DEDUCIDASTODAS LASCESIONES

Nº O.	Propietario	Parcela deducido viales	Cesiones Varias	Parcela Resultante	
(1	M. Cajal				
(2	M.López	169.652,38	44.474,06	128.202,31	(1)
3	J. Blanco	4.124.50	–	4.124,50	
4	A. Martinelli	2.761.50	–	2.761.50	
5	J. Hernandez	4.200,06	–	4.200,06	
6	Rosalejos	5,439,73	–	5.439,73	
7	FEVE	3.024.--	–	–	(1)
8	Ayunt. Alicante	–	–	16.080,90	
		189.202,17	44.474,06	160.809,--	

(1) NOTA.- Esta superficie es la suma correspondiente neta de la parcela del matrimonio CAJAL-LOPEZ mas la superficie de parcela de FEVE que pasa a su propiedad, como parte de compensación por la diferencia de adjudicación.

	RESUMEN CESIONES MATRIMONIO CAJAL-LOPEZ	CESIONES GRATUITAS RECIBIDAS POR EL AYUNTAMIENTO
Zona Libre	20.393,16	20.393,16
Zona Escolar	8.000.-	8.000.-
Zona Influencia	14.887.-	14.887.-
10% A. M.	16.080.90	16.080.90
Viales P.P.	24.878.15	24.878.15
	84.239,21	84.239,21
Viales P.P. varios		146,21
		84.385,42

y b) el viario exterior de las manzanas de las calles del P.P. al que se adiciona el de su influencia del viario principal que cede por entero el matrimonio Cajal-López por todos los propietarios, segun el estadillo siguiente:

Nº	Propietario	Parcela actual m²	Cede x Viario I.	Cede x Via. Int. y Ext.	Cede x Inf.vias	Cesión Total	%cesión s/super.	% sobre cesión	Parcela que queda
1	M. Cajal	209.417.53		24.878,15			10,858	62,333	
2	M. López				14.887		6,497	37,302	
						39.765,15	17,355	99,635	169.652,38
3	J. Blanco	4.141.30	16,80			16,80	0,007	0,042	4.124,50
4	A. Martinelli	2.786.30	24,80			24,80	0,011	0,062	2.761.50
5	J. Hernández	4.221.--	20,94			20,94	0,009	0,052	4.200.06
6	Rosalejos	5.523,40	83,67			83,67	0,036	0,209	5.439.73
7	FEVE	3.024,--	-			-	-	-	3.024.-- (.)(1)
8	Ay.Alicante	-	-			-	-	-	-
		229.113,53	146,21	24.878,15	14.887	39.911,36	17,418	100.--	189.202.17

(1) NOTA.- Esta superficie pasa a propiedad del matrimonio Cajal, como parte de compensación por la diferencia de adjudicación, segun se refleja en el cuadro siguiente.

VII.- PROPIETARIOS Y DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES DESPUES DE LAS CESIONES.

Se cede en obligatoria y gratuitamente, aunque cuestionaremos las Zonas de influencia como cesión gratuita, al Ayuntamiento de Alicante un total de 84.385,42 m2. por las diferentes motivos, cantidades y conceptos que se expresan en los Cuadros unidos (pág. 11). Cada concepto de cesión crea una finca nueva, con distintos aprovechamientos, superficie y emplazamiento, que habrá que aclarar y que se segregan de la matriz de cada Propietario que señalaremos. Por ello, y para su constancia registral, precisarán de su descripción real, comenzando por la que se cede al Ayuntamiento, con la excepción de lo cuestionable de los terrenos de vías, son:

A: - Por 10 %, Art. 172,b) R.G. y Compensación, Cuadros (b) y (2) y Planos (4 al 6), 16.080,90 m2., en dos parcelas, que son las siguientes:

1ª.- Parcela de terreno programado, de 13.509,78 m2., situada en la Partida del Armarjal, Playa de San Juán, Alicante, dentro del Perímetro de la Unidad G. Zona B. del Sub. Pol. 3/7, totalmente aprobado, que constituye la Manzana -XX-3 de la Unidad G., de los cuales 7.910,78 m2. se segregan de la finca III-2 con la inscripción que en este apartado precede, que son propiedad de Doña Mercedes López Páder, con 5.599,- m2. propiedad de su esposo Don Máximo Cajal Sarasa, que se segregan de las fincas descritas en el apartado III-1, letras a) y c) cuya descripción se da por reproducida y linda: la parcela que se cede al Ayuntamiento: Norte, calle Peatonal que va desde la Zona Libre a la Avda. Parque; Este, con terrenos que cederá el Sr. Cajal, para la Zona Libre y Calle Peatonal, que desemboca en la Plaza Paises Escandinavos ; Sur, con esta Avda., y Oeste con la vía de servicio con la Avda. Parque.

2ª.- Parcela de terreno de 2.571,12 m2., que se forma en -

la Manzana XX-1 de la Unidad G. predicha, con 1.216,13 m2. que cedet- Doña Mercedes Cajal López, segregados de la finca descrita en el aparta III-2 que precede, más 1.354,99 m2. de su esposo Don Máximo Cajal, segregan de la finca III-1, letra A) que antecede.

Linda: Norte, con terrenos del Sr. Cajal y de la Sra. López Pader; Este, con terrenos de aquél, proxímos ~~a~~ la Zona Libre; Sur, - Vía Peatonal de la Zona libre a Avda. Parque, y Oeste Vía de servicio - de la Avda. Parque; se alude a esta cesión en los Planos (4 al 6 y Cuadros unidos).

B).- ZONA ESCOLAR: Parcela de terreno de 8.000 m2., de forma rectangulár, con los ángulos cohavados, situados en la Manzana XIII, de la Unidad mencionada, que se segregan de la finca Ruiz, del Sr. Cajal, descrita como segregada en el apartado III-1-1ª. Lindan:

Norte y Oeste con terrenos de la aludida Manzana, propiedad del Sr. Cajal, procedente de la finca Ruiz; Sur, con la proyectada calle J. del P. P., con explanación iniciada y por el Este, con terrenos de la prolongación de la Avda. de San Sebastián, propios del Sr. Cajal.

C).- ZONA LIBRE:

Parcela de terreno denominada de Zona Libre en el P. P. 3/7, con superficie de 20.393,16 m2., sitos en la Partida del Armarjal, Playa de San Juán, Alicante, ubicados en el centro de las Manzanas XX, cedidas por el matrimonio Cajal al Ayuntamiento, y en este caso, la cesión la hace totalmente el Sr. Cajal, de sus fincas Ruiz y Armarjal, que han formado parte de la finca de la Unidad G. Linda: Norte, con terrenos del Sr. Cajal, de las Manzanas XX-1 y XX-2, terrenos que formarán el E., Religioso; Este, terrenos del mismo de la E.R., Prolongación de la Avda.- de San Sebastiám, FF.CC. en medio y reserva de E.A.C. ; por el Sur, - con parcela de la Manzana XX-4, FF.CC. en medio y Avda. Paisese Escandinavos con Calle Peatonal y Oeste, con la Manzana XX-3 que se cede al Ayntamiento y terrenos del Sr. Cajal, Manzana XX-I. Suman estas tres partidas 44.474,06 m2. y son 34.400 los que tienen derecho a un minuto de agua del Pantano, para su riego que también se transmiten. La tahulla tiene 1.201 m2.

D.-) INFLUENCIA DE VIAS DE LA UNIDAD G.

Este, nombre apropiado a la función que desempeña, aparece en la Memoria, del P. P., en el párrafo 2, de la página 6, párrafo 3º de la página 8.- Esta calificación es básica para la determinación del uso del suelo, y para determinar quién debe pagarlo.- La impone el Plan General de Alicante, y el P. P. 3/7, Zona B., Unidad G.- En cambio en el mismo P. P., en su Memoria, lo denomina protección de vías, haciendo lo mismo en la pág. 16.- La calificación que prima, a nuestro juicio, entre ambos conceptos es el de influencia de vías.

En ningún art. de la Ley del Suelo, 3-12-13-83-84, etc., se refiere específicamente a la cesión gratuita de estos terrenos.- No son de utilidad ni beneficio exclusivo de los Propietarios de la Unidad G.- Lo es de todo el Municipio o por lo menos del todo el P. G. de Alicante o del P. P. 3/7, caso este último que no aceptamos. Estimamos que dicho terreno debe ser expropiado y pagado por el Ayuntamiento, cargándolo a las partidas del Presupuesto de Urbanismo de ese Ayuntamiento.

No hay ningún tratadista, que conozcamos, que asevere deba ser soportada la carga solo por los propietarios afectados a la Unidad Urbanística.- Todos temen y se previene contra los excesos de petición municipal, asegurando que los conceptos primarios de los planes se pueden variar para lograr mayores cesiones de terreno en perjuicio de los Propietarios que deben cederlos.- Entre éllos están González-Berenguer y Abella.

Esperamos que se alegue que sobre esas Zonas deben discurrir las vías de acceso a las Manzanas respectivas.- Es otra cuestión, conexa con la Ley de Carreteras.

A dos propietarios correspondería hacer la cesión material en esta Unidad G.: A Doña Mercedes López Páder, de 1.591 m2. de la parcela descrita en el apartado III-2 precedente, y a D. Máximo Cajal Sarasa 1.536,99 m2., ambos en la Avenida Parque, más 11.831 m2. a éste en la Avda. de Enlace, hacen un total de 14.887 m2.

E.-) VIARIO: La cesión gratuita es incontrovertible, y tiene dos precedentes: 1º), la del VIARIO de la Unidad G. urbanizado, con

asfaltado y aceras, que cede el matrimonio CAJAL-LOPEZ, 592,51 m2. que cede Doña Mercedes López Páder y 24.385,64 m2. que cede el Sr. Cajal, que hacen un total de 24.878,15 m2.- Y la 2ª) del interior de las Manzanas en las que están situadas las parcelas de los propietarios Srs. Blanco, Martinelli, Hernández y Rosalejos,S.A. de - 0,40 ms. de ancho por la longitud de las mismas con la colindancia de las Avenidas del Polígono 3/7, Zona B., Unidad G. cuyas superficies señala el cuadro existente en la página 11 que precede.

Queda por tanto reducida la parcela nueva reseñada en el apartado 3, del 1 al 7, en las superficies que en dicho cuadro se consignan, y reducidas las matrices de las que se han segregado en las cantidades que quedan reflejadas en el mismo, cuadro a), b) y 1 al 7 -- y planos 1 al 6 que unimos. La forma y situación de las calles de la Unidad G. del P. P. citados, quedan señaladas en los planos, -- y en la realidad, marcadas solidariamente, bien por estar asfaltadas y con aceras, o bien, por las explanaciones que en grueso es-- tén ya hechas. Las parcelas de cada Propietario, en la Unidad G., han quedado reducidas en las superficies cedidas y consignadas en los cuadros que unimos. A los viales antiguos y del Proyecto se las han aplicado las normas municipales actuales.

VIII.- FEVE.

En la página 7 que precede, hacemos el estudio de este Ente singular que afecta al P. P.- Al tener establecido sobre el terreno el servicio del FF. CC. Estatal, habrá de tenerse en cuenta dicha contingencia a los efectos de entrega del terreno y pago simultáneo - del mismo que el FF. CC. ocupa.- Tanto el suelo como el volumen -- mencionados que se adjudicarán por entero en este proyecto de compensación al matrimonio Cajal-López, conjuntamente, para su sociedad de gananciales, por exceso de cesión del terreno que ceden gratuitamente en nombre de todos los Propietarios afectados, excluído por tanto dicho FEVE y el Ayuntamiento de Alicante.

Del volumen podrá disponer desde el momento en que se apruebe este proyecto de compensación, el matrimonio Cajal-López.

A la vez, el resto de los Propietarios, Srs. Blanco, Martinelli, Hernández y Rosalejos, S.A., deberán pagar a FEVE, cuando éste entregue los terrenos, las cantidades que por compensación deben hacer efectivas a dicha Entidad, y que se mencionan y señalan en el Cuadro correspondiente.

IX.- AYUNTAMIENTO: A este se le hacen las cesiones de terrenos gratuitamente prescritas en el P. P. 3/7.- Aceptamos, sin duda, lo que señalan los Arts. 3-1 g), 12-b), 13-b), 83,84 y concordados de la Ley del Suelo y su Reglamento.- Cuestionamos como anteriormente se dice la cesión gratuíta de las Zonas de influencia, que a nuestro juicio deben ser indemnizadas.

La cesión total en favor del Ayuntamiento es de 84.385,42 m2.

POSIBLE VALORACION DE LOS MISMOS: Anticipando las cifras de valoración de los mismos por los dados como Urbanísticos, obtendriamos que las cesiones al Ayuntamiento, con la salvedad de la Zona de influencia, tendria el valor siguiente:

Nº O.	Concepto	Metros 2.	Precio m2.	Precio Total
1	10 % A.M.	16.080,90	2.907	46.747.176,30
2	Escuelas	8.000,—	2.907	23.256.000,—
3	Zona Libre	20.393,16	2.907	59.282.916,12
		44.474,06		129.286.092,42
4	Zona Influencia	14.887,—	700	10.420.900,—
5	Viario General	24.878,15	880 $	21.892.772,—
6	Viario Interno	146,21	800	116.968,—
		39.911,36		32.430.640,—
SUMAS TOTALES. . . .		84.385,42		161.716.732,42

$ con obra de urbanización hecha.

A la cifra total habrá que añadir los gastos de la Urbanización de la Unidad G, dicha que como presupuesto provisional asciende a pesetas 70.000.000,— que deducido el 10 % que al Ayuntamiento debe aportar, quedan en 63.000.000,— que sumado al importe total de las cesiones ptas. 161.716.732,42, supone una cantidad total de 224.716.732,42 pesetas, que engrosarán el Patrimonio Municipal, limpiamente, sin más contrapartida que la diligencia que puedan poner en la tramitación del expediente, Ayuntamiento y Funcionarios, pues así lo exige la Ley del Suelo, la concesión de la autorización para la ejecución de las obras de Urbanización y conceder, si procediere, y fuera justo, la Licencia de edificación .

Es muy largo el camino procesal que la Ley obliga a seguir para obtener la Licencia de edificación.

Ni el Ayuntamiento ni los particulares implicados en la Ordenación Urbana, tienen responsabilidad alguna en la proligidad del procedimiento que la Ley impone.

Pero él lleva consigo el largo periodo de tramitación, la generación de la paralización de la construcción; el encarecimiento multiplicador de los costos; la incertidumbre de los inversores; la desconfianza de los compradores, todo lo que, conjuntado,provoca una situación de incertidumbre y confusión no deseable para la buena marcha de la economia Nacional.

El contenido no técnico de esta memoria, lo redacta el Presidente de la Junta Don Máximo Cajal Sarasa, que se responsabiliza por entero de su contenido. Y en prueba de esta responsabilidad personal, firma este escrito sin querer ni desear responsabilidad del mismo a la Junta como Organo rector, ni a sus Miembros como participantes activos de la misma.

X.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUATIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

El criterio general seguido ha sido el de reparto de volumen total edeificable fijado por el P. P. para la Unidad que nos ocupa en forma directamente proporcional a la superficie del estado actual de las parcelas afectadas.

De este modo, las pequeñas diferencias de edificabilidad que pudieran observarse entre las parcelas situadas en las diferentes Manzanas que integran la Unidad G., no son sinó el resultado de aplicar a la superficie de ellas los volúmenes que respectivamente estableció el Plan, sin que suponga diferencia real de adjudicación por cuanto lo repartido ha sido el volúmen total entre las superficies reales de los planos, e iguales los porcentajes de edificabilidad. Logicamente, esto se traduce en que a los Propietarios a los que se les asigna una parcela, la superficie es proporcionalmente en la relación volumen-superficie inicial que permanece como constante en todo caso.

XI.- CRITERIOS DE ADJUDICACION.

Para la adjudicación a los nuevos Propietarios, a pesar de que la reparcelación sea dineraria, tiene su origen en la exposición de objetivos del Art. 72 del R.G., que establece para toda clase de reparcelación. Lo de esta Junta de Compensación, es simple y se compensa en metálico el perjuicio que se sufre.

Concretamente, la desigualdad de asignación a las fincas afectadas de volúmen y superficie edificable, usos y limitaciones, así como las cesiones, justifican la reparcelación simple,ya citada, con compensación dineraria autorizada de antemano por las Autoridades competentes. Para conseguir la justa de Compensación de distribución de beneficios y cargas, independientemente del espacio interior, tambien

se ha tenido en cuenta y procurado la regularización de las fincas, y la adecuada localización sobre las parcelas determiñadas del aprovachamiento correspondiente, tanto a los particulares como a la administración.

Sin prescindir pues, de estos planteamientos de tipo general, existen otros particularmente aceptables, tanto al fondo como a la forma del contenido de este Proyecto.

En lo referente al fondo se ha de resaltar la existencia de circunstancias que han incidido directamente en el critério de adjudicación, de los nuevos costos de las parcelas, que se refieren fundamentalmente a las existentes entre calles ya marcadas y al trazado del Ferrocarril de vían estrecha, dependiente de FEVE, cuyo desvio está previsto por el vigente P.G.O.U, sin que hasta la fecha se hayan ejecutado las correspondientes obras.

Respecto a las parcelas casi con Urbanización hecha por completo, se ha seguido el critério de NO modificación de su superficie edificable según el Plan Parcial, y a compensar cualquier diferencia económica en dinero, como es FEVE que cederá en su totalidad, los terrenos que ocupa, que serán compensados en dinero. En cuanto a estos terrenos ocupados por FEVE, serán considerados preferentes en constituir la adjudicación en terrenos, por su compensación económica por dos motivos fundamentales: Uno es,que la parcela que le corresponderia en razón de su superficie lineal, no seria edificable por su forma larga y estrecha. El otro, parte de la consideración del mayor interes que se supone, que tendrá el FEVE en percibir el importe en metálico de su parcela, que le facilitará,en parte, la financiación del obligado desvio, antes que mantener una propiedad forzosamente en régimen de semiproindivisario, con el resto de los propietarios afectados.

No obstante, en tanto en cuanto no se cambie el trazado

del ferrocarril, el paso del mismo por las mencionadas fincasserá objeto del establecimiento de las oportunas servidumbres de paso, encargo - lógicamente a FEVE, y en favor del matrimonio Cajal-López, a los que — corresponde la superficie y volúmen de la Parcela de FEVE, por haber cedido estes la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y víarios exteriores a las parcelas. La compensación económica será hecha efectiva por los Propietarios a que se refiere la segunda compensación reflejada en el cuadro (7) que se acompaña, y en el que se designan los nombres y cantidades que cada uno debe pagar en compensación en su dia a — FEVE, ya que el matrimonio Cajal, hizo las cesiones que a los demás — correspondian de terrenos obligatorios y gratuitos al Ayuntamiento. - Este pago deberá efectuarse cuando FEVE entregue los terrenos, o arbitre el modo de entrega de los suyos al matrimonio Cajal.

Cabe por último incidír en el aspecto formal anteriormente aludido, es que, conforme al planeamiento del P.P., la nueva adjudicación, lo es fundamentalmente en volúmen edificable, por lo que, - las pequeñas diferencias de transcripción de superficies del paso de - los Planos a la realidad se consideran sin trascendencia por su nula repercusión en las posibilidades edificatorias, ya que además la menor superficie que se transcribe al Pol. 3/7, estarán aumentadas en el - Primer Pol. Cuadno (7) segunda compensación.

XII.-CRITERIOS DE VALORACION DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.

La valoración de las superficies adjudicadas, se cifra en función de los metros cúbicos edificables sobre las mismas.

Para obtener el precio del m3. edificado, se ha partido - del costo actual (ejecución material) del m3. construido en el Sector de que se trata, así pues, partiendo de un costo de 15.792,09 pts. para la altura media de 2,75 m.,resulta el precio por m3.

Por otro lado, se ha partido al objeto de fijar la repercusión del Solar sobre la construcción, de la que al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo considera admisible para la construcción de viviendas de Protección Oficial (Grupo 1º) que es de un 30 % para el total del valor del Solar y de las obras de Urbanización. Teniendo en cuenta, que, la repercusión de estas últimas sobre m2. edificable, es, según puede comprobarse en la cuenta de liquidación provisional en el orden de 453,96 ptas. m2., el precio del solar de cada una de las Manzanas comprendidas en la Unidad G., seria:

$$\text{Edificabilidad} = \frac{\text{Volumen edificable.}}{\text{Superficie edificable.}} = \frac{}{157.367,89} = 1,9509.$$

Luego si:

2,75 m3. ——— 15.792,09
1,9509 m3. ——— X

X = 11.203,20 (como costo de la ejecución material de la construcción por m2. de solar).

De la cifra anterior habrá que obtener el 30 % que asciende a 3.342,30 pts, y a esta última cifra restarle el importe de las obras de Urbanización, que se estiman en 435,30pts.m2 , obteniendose definitivamente, un precio por metro cuadrado de solar uniforme para toda la Unidad G. de 2.907,— ptas. m2.

Criterios de valoración de los elementos que se destruyen y de las cargas y gastos correspondientes a los adjudicatarios.

El único elemento cuya conservación parece inviable al estar situado en una superficie que no se adjudica integramente a su propietario, es el terreno correspondiente a FEVE, que se ubica, describe y valora, determinando las personas en metálico, deberán compensar en su dia a la expresada Entidad.

En cuanto al criterio seguido para determinar el resto de cargas y gastos, las premisas adoptadas como base de partida han sido

las que a continuación se expone:

XIII.- INDEMNIZACIONES QUE CORRESPONDEN POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACION.

Este tema se considera suficientemente reflejado en el Capítulo anterior, denominado "Criterios de valoración de las superficies adjudicadas", y materializado en los Cuadros que se acompañan.

XIV.- COSTO DE LA URBANIZACION UNIDAD " G ". (PROVISIONAL)

Tiene dos partes esta cuestión:

A.- La valoración de la Urbanización hecha anteriormente por Playa de San Juan,S.A. hoy Máximo Cajal, en la Unidad "G" tan citada, admitida como bien hecha en el P.P. y que según Técnico competente certifica, importó hace cinco años pts.
y el valor actual sería de pts.

B.- La valoración de las obras a realizar, según el Proyecto de Urbanización aprobado, con un coste total por contrata y honorarios de 67.610.906,41 pts., aprobado por la Junta de Compensación y en trámite ante V.I. y por el que Don Máximo Cajal ha pagado de su peculio particular, al Colegio de Ingenieros de Caminos de Valencia, por el necesario VISADO del Proyecto, comprendidos los honorarios del Ingeniero Sr. Oliván, la cantidad de 2.541,927 pts., según minuta del Colegio citado, expte. V-02367, a los que habrá que añadir los gastos de transferencia bancaria y correo que están acreditados en la cuenta que personal y provisional del Sr. Cajal en esta Junta. Esta cifra está comprendida dentro de la partida de los 70.000.000 pts. antedichas.

Excmo. Ayuntamiento Pleno
3 ABR. 1981
Aprobado en sesión de hoy,
El Secretario

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA Y MURCIA
DELEGACION DE ALICANTE
23 FEB. 1981
VISADO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARIA

XV.- ETAPAS Y PRIORIDADES.

La Memoria del P.P. prevé el de cinco años en dos períodos para el desarrollo del P.I. 3/7 en el que está incluída la Unidad G. que nos ocupa, Zona B. Para el desarrollo y Urbanización de la Unidad G. citada, esta Junta fija el período de cuatro años. Es por las condiciones geológicas del terreno, arena y agua, la más difícil y la más insegura de ejecutar en tiempo fijo, por los hundimientos que lo movedizo del terreno pueden ocasionar y la gravedad que acentúa la existencia de aguas subválveas al medio metro de superficie exterior de la tierra. Período que nos esforzaremos en acortar en lo posible, si las circunstancias nacionales, laborales y económicas lo permiten.

Las prioridades están determinadas en el Proyecto de Urbanización y en éste de Compensación, por Sectores del uno al cuatro, ubicados el 1º y el 2º al Sur del ferrocarril, y el 3º y el 4º al Norte del mismo, con objeto de que puedan ser entregados los terrenos urbanizados parcialmente según queda programado. A pesar de éllo será difícil que podamos aislar la ejecución de las obras de úno a otro sector, y seguramente los englobaremos en solo dos fases Sur y Norte del ferrocarril.

XVI. COMPENSACIONES.-

Están consignadas de manera explícita en los cuadros 5 y 6 que se únen y aclaran los Anexos 1/2. Las deudas al Sr. Cajal se pagarán al hacer la 1ª transmisión o edificación de cada terreno.

XVII.- SUPERFICIE EDIFICABLE.-

Existe aparente discrepancia sobre esta materia entre lo consignado en la Memoria del P.P. y en los cuadros que se adjuntan. En la Memoria, pág. 18, aparece como edificable la superficie de 157.367,89 m2. En este Proyecto de Compensación son 160.809 los que

se consignan, cuadros b), 2, 4, plano 6 y anexo 1,

Esa discrepancia obedece a que en el P.P. no aparece el volumen que corresponde a E.R. y a E.A. y C., que suman 7.441,12 m2, y 6.713,25 m3. En total,160.809 m2 y 313.725,40 m3.

XVIII.- VALOR m2 EDIFICABLE.-

El valor para establecer el precio del m2 de terreno edificable, ha sido basado en la fórmula establecida en el nº XII que antecede.De ella se ha duducido el importe provisional de los gastos urbanisticos,ascedentes a 435,pts como importe provisional de los gastos de urbanizacion por m2 y quedado como precio compensatorio del solar en 2.907 pts m2.Este precio, se irá incrementando, a medida que se vaya invirtiendo en la urbanizacion,con estudios de detalle,,auxiliares,por ampliacion de obras,imprevistos que en ellas se produzcan o aumento de los costos en mano de obra o materiales,segun los medios que cuantitativamente permita la Ley.Sin embargo, los propietarios que vendan por contratacion directa, no vienen obligados a observar dicho precio, que podrá sermayor o menor, según establezca el libre mercado de la oferta y la demanda, y la voluntad omnimoda del propietario dominical.

XIX.-LOCALIZACION DE LOS TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA Y DE RESERVA.

Esa localizacion queda cumplida en este Proyecto,con el contenido del Plano nº 6, que queda unido a esta Memoria

XX.-NO RESERVA DE PARCELAS O TERRENOS PARA VENTA POR LA JUNTA.

En todo los textos de los escritos presentados para la formalización de esta Junta de Compensación, ha quedado exluida explicitamente, la posibilidad de reserva por la Junta de terrenos para subvenir a los gastos que ocasione la urbanización.Cada propietario asume directamente esa responsabilidad de pago,que quedará garantizada con la inscripcion de la carga urbanística en el Registro de la Propiedad,por manzanas o parcelas, como se indica anteriormente,proporcianalmente a la superficie edificable de ca

da una de las pertenecientes a cada propietario,asumiendo entre todas, insolidariamente una de otra, la cifra total del gravamen.

XXI.-NO CONSERVACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

En ningún documento anterior, ni en éste, los propietarios-- se comprometen a mantener las obras de la urbanización, una vez que ,por élla aceptadas del contratista, (la JUnta),las ponga a disposición de la Corporación, y ésta las acepte provisionalmente.En todos los documentos,así se expresa, y a éllos nos remitimos.

XXII.-ENTREGA DE LOS TERRENOS DE CESION GRATUITA AL AYUNTAMIENTO /

Aún siendo reiterativos,queremos confirmar lo ya dicho anteriormente a este respecto.Creemos son dos conceptos diferentes los de la obligación.

UNO:la del 1o % de a.m.,que quedará cumplido dentro del plazo que marca la Ley.

DOS:El resto de los terrenos destinados a equipamiento,tendrán por la Junta, igual tratamiento, y entrega en plazo.En ambos casos,solicitamos, si es posible, se arbitre el medio de entrega,por costancia en Acta,que conforme a Ley,sea redactada por el funcionario al que le corresponda este quehacer.

XXIII.-TERMINACION DE LAS OBRAS.

Los propietarios,por su deseo de bien hacer,no desean dejar flecos de obra.Y estos pudiera motivarlos,los pasos a nivel que en el Proyecto se establecen.Estos dependen de un Organismo estatal, que ha dar el consiguiente permiso.El retraso en el mismo,nos perjudicaria extraordinariamente, en la economía y en la liberación de obligaciones con la Corporación.Si ese retraso se produjera, estimamos deberiamos ser liberados de la obligación de construirlos, depositando o afianzando el pago del importe de los mismos.En todo caso, esperamos que el Ayuntamiento, con su alto criterio y prestigio,podrá allanar el camino de la concesión, actuando con presteza en la consecución del meritado permiso.

XXIV.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL,de CADA PROPIETARIO/

Aparece reflejada en el cuadro nº 5 .A el nos remitimos.

XXV.- EXENCION TRIBUTARIA DE ESTA REPARCELACION SIMPLE ECONOMICA.

A juicio de la Junta, las operaciones obligadas de esta reparcelación económica simple, están completamente exentas de todo impuesto o gravamen derivado de actos jurídicos documentados, renta, plus valia municipal y estatál o regional. En las cesiones gratuitas, no existe contraprestación económica alguna por parte del cesionario, que siendo el propio Ayuntamiento, para engrosar su patrimonio, está protegida por las Leyes de Régimen Local y del Suelo y sus Reglamentos. En cuanto a los cedentes, no reciben contraprestación económica de clase alguna, son impuestos por Ley, y por ella son declarados como beneficiarios de la exención.

XXVI.- NOTARIA Y REGISTRO.

Solicitamos que, en lo posible, se evite la intervención Notarial.

Y en caso de ser indispensable, que sea el Ayuntamiento quien la solicite. Si a los Propietarios o Junta correspondiera alguna cantidad de pago, deberá repercutirla, despues de abonada, por el Ayuntamiento. En muchos casos, puede y debe ser suplido dicho funcionario, por Acta municipal, levantada como dispone la Ley. En cuanto al Registro de la Propiedad, su uso, en muchos casos puede obviarse, sin perjuicio alguno para la seguridad jurídica necesaria, para la incorporación y mantenimiento en el Patrimonio municipal.

Igual método solicitamos se practique con el Registro de la Propiedad, en evitación de los gastos posibles que deben evitarse al contribuyente en este caso, sin que sufra perjuicio ni peligro, el interés patrimonial de V.I.

XXVII.- Conforme al Art. 39 - 1, R.G. y concordados los Propietarios de terrenos tienen derecho a edificar, cuando aquellos adquieran la condición de solar. En el Proyecto de Compensación, NO renunciamos al derecho que concede ese Art. e inciso, de permitir la edificación simultanea a la urbanización, siempre que se asegure el pago de ésta. Se hace por los Propietarios de la Unidad G., con la anotación registral de la carga urbanísti

ca en el Registro de la Propiedad de cada finca y Propietario.

XXVIII.- COTRATACION.

La Zona en la que está enclavada la Unidad G., tiene una formación geológica peligrosa de arena y agua salada que aflora a medio metro de la superficie. Al hacer zanjas, a más de medio metro de profundidad, se producen continuos derrumbamientos. El constructor que haga las obras, si carece de experiencia de la Zona, normalmente fracasa, tanto en tiempo como en precio. Por esta razón, es aconsejable proceder a la contratación directa con persona experimentada en trabajos en la Zona referida. Alguno hay que ha efectuado los trabajos de urbanización existentes en la Zona de la Unidad G. Se ha tomado contacto con él y las garantias técnicas que ofrece y la baja que puede obtenerse de él en el presupuesto de ejecución, parecen aconsejar la contratación directa con el mismo, en el momento oportuno. La contratación se haria por acuerdo de la Junta, en su momento oportuno. Se acuerda por unanimidad la propuesta para el estudio de las condiciones, que ateniendose al pliego de condiciones de la obra existente en el Proyecto de Urbanización, pueda presentar el contratista a que la propuesta se refiere.

El Arquitecto que suscribe y el Presidente de la Junta, someten a la consideración, estudio y aprobación de este Proyecto, a la meritada Junta de Compensación, si procediere, en Alicante a dos de Noviembre de mil novecientos ochenta.

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA. EL ARQUITECTO.

Firmado: M. Cajal. Firmado: Francisco Vidal.

Excmo. Ayuntamiento Pleno
3 ABR. 1981
Aprobado definitivamente en sesión de hoy.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARIA

CUADROS