



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento pleno en la  
sesión de fecha de hoy.

ELDA

30 OCT. 1989

UNIDAD DE ACTUACION Nº 25-A - PROYECTO DE COMPENSACION  
El Secretario del Ayuntamiento

1.- MEMORIA

1.1.- Antecedentes.

Se plantea el presente proyecto de compensación ante el Excmo. Ayuntamiento de Elda por los señores D. Genaro Vera Navarro y Dña. Petra Vera Navarro, propietarios en proindiviso del terreno delimitado por la Unidad de Actuación nº 25-A, dado el sistema de actuación recomendado en el Plan General de Ordenación Urbana de "Compensación".

1.2.- Planeamiento Urbanístico.

El planeamiento que afecta al terreno que nos ocupa es el definido en el vigente P.G.O.U. de Elda, y concretamente todo lo que se determina en la U.A. nº 25-A de dicho Plan.

1.3.- Descripción de la Unidad de Actuación.

La U.A. nº 25-A se encuentra delimitada en el P.G.O.U. de Elda entre las calles Hilarión Eslava, Antonino Vera, U.A. nº 25-B y U.A. nº 24.

Está formada por tres parcelas colindantes, estando destinadas a suelo de cesión para viales, espacios libres públicos y suelo de aprovechamiento privado, siendo sus porcentajes de superficie sobre el total de la U.A. los siguientes:



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento pleno en la  
sesión de fecha de hoy.

ELDA

- 30 OCT 1989
- El Secretario del Ayuntamiento
- Superficie total (según U.A. del P.G.O.U.) = 600'80 m<sup>2</sup>.
  - 28'72% Cesión de suelo para vialidad = 172'56 m<sup>2</sup>.
  - 24'67% Cesión de suelo de espacios libres = 148'24 m<sup>2</sup>.
  - 46'61% Suelo de aprovechamiento privado = 280'00 m<sup>2</sup>.

#### 1.4.- Contenido del proyecto.

El presente proyecto contiene los documentos: Memoria, descripción de la finca afectada, descripción de las parcelas resultantes, localización de cesiones, previsiones sobre autofinanciación, Planos, superficies para que pueda realizarse la compensación necesaria.

#### 1.5.- Tramitación

La tramitación será la prevista en la Ley del Suelo y su Reglamento en vigor.

### 2.- TITULARIDAD

#### 2.1.- Propietarios.

Para la ejecución del presente proyecto de compensación, se constituye un proindiviso entre los propietarios de las fincas afectadas, D. Genaro Vera Navarro y Dña. Petra Vera Navarro, con la cuota de participación del 50%.

#### 2.2.- Propiedades antiguas, según títulos:

La finca afectada por la Unidad de Actuación nº 25-A del Plan General de Ordenación Urbana es la siguiente:



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento pleno en la  
sesión de fecha de hoy.

ELDA

30 OCT. 1989

Resto de finca de una superficie de 640 m<sup>2</sup>, propiedad  
de D. Genaro y Doña Petra Vera Navarro, una vez segregados  
~~1.053 m<sup>2</sup>.~~ de la finca matriz que a continuación se  
describe:

Un terreno, sito en esta ciudad de Elda, calle de José María Pemán, que mide veintidos metros cincuenta centímetros de frente y ocupa una superficie de mil seiscientos noventa y cuatro metros cuadrados aproximadamente. Dentro de su perímetro, existe un cuerpo de edificio de planta baja y alto, que mide trece metros de fondo por veinte metros cincuenta centímetros de frontera una Nave adosada a su espalda, que mide cincuenta y un metros de largo por trece de ancha y linda todo: Frente, calle de su situación, Derecha, entrando, Antonio Valera; izquierda calle General Varela ( hoy, Antonino Vera) y espaldas, la de Hilarión Eslava.

Título.- El de compra a D<sup>a</sup> Esperanza Navarro Garcia en escritura de fecha 20-10-77, ante el que fue Notario de Elda, D. Juan Torres López, inscrita al tomo 850, libro 165, folio 64, finca 9.709, inscripción 6<sup>a</sup>.

Los 1.053 m<sup>2</sup>. se segregan y venden a la mercantil Duos, SA en escritura de fecha 21-7-88, autorizada por el NOTARIO que fue de Elda, D. Francisco Echávarri Lomo, constituyéndose una finca independiente que figure inscrita al Tomo 1.412, libro 462, folio 119, finca nº 39.486, inscripción 1<sup>a</sup>, que integra la unidad de Actuación 25-B del Plan General de Ordenación Urbana.

Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento pleno en la  
sesión de fecha de hoy.

ELDA

30 OCT. 1989

2.3.- Medición Real

El Secretario del Ayuntamiento



~~No obstante lo~~ anteriormente expuesto, al efectuar la medición de la parcela para redactar el presente Proyecto de Compensación, comprobamos que la superficie real existente es de 725'50 m<sup>2</sup>., como se justifica en los planos adjuntos.

Amparandonos en el Capítulo 6.- Artículo 8, CRITERIOS DE MEDICION, de las vigentes Normas Urbanísticas ( texto refundido) del P.G.O.U. de Elda, que dice:

" Criterios de Medición: La medición de las diferentes unidades de actuación se ha realizado sobre una base topográfica a escala 1:1.000. Son por lo tanto superficies indicativas. Se considerarán pues como parámetros vinculantes:

- 1- La superficie real del solar.
- 2- El coeficiente de edificabilidad asignado.
- 3- Los porcentajes de suelo de cesión y aprovechamiento privado."

Pasamos a considerar como superficie total de la U.A. 725'50 m<sup>2</sup>. y en base a ella y al artículo anteriormente comentado, calcularemos los valores de la Actuación Urbanística y las Condiciones de Edificación Privada.



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento pleno en la  
sesión de fecha de hoy.

ELDA

30 OCT. 1989

2.4.- Derechos reales y personales.  
El Secretario del Ayuntamiento

Según el apartado anterior, los derechos de los propietarios son los derivados de sus respectivas cuotas de participación; en particular, los derechos de cada uno sobre la superficie máxima edificable correspondiente a la U.A., será:

	%	Sup.Edif.Máxima
D. Genaro Vera Navarro y Dña. Petra Vera Navarro	100	2.067'00 m2.
TOTAL .....	100 %	2.067'00 m2.

3.- DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

3.1.- Descripción.

Tras la ordenación, según lo previsto por el P.G.O.U. para la U.A. nº 25-A, resultan las siguientes parcelas:

1/- Parcela destinada a espacios libres públicos, de forma rectangular, limitada por las calles Antonino Vera, U.A. nº 25-B, U.A. nº 24 y zonas edificables de aprovechamiento privado de U.A. nº 25-A:

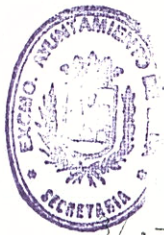
Superficie: 262'20 m2. (36'14% del total de la U.A.)

Uso: Cesión de suelo para espacios libres públicos.

2/- Parcela de cesión para vialidad, de forma rectangular, limitada por la calle Antonino Vera, Hilarión Eslava y zona edificable de U.A. nº 25-A:

Superficie: 163'30 m2. (22'50% del total de la U.A.)

Uso: Cesión de suelo para vialidad.



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento pleno en la  
sesión de fecha de hoy.

ELDA

30 OCT. 1989

El Secretario del Ayuntamiento

37.- Parcela de aprovechamiento privado, de forma rectangular,  
limitada por la U.A. nº 24, zona de cesión para vialidad de  
U.A. nº 25-A y zona destinada a espacios públicos de U.A.  
nº 25-A:

Superficie: 300 m<sup>2</sup>. (41'36% del total de la U.A.)

Uso: Aprovechamiento privado.

Sup. Edificable máxima: 1.712'28 m<sup>2</sup>.

Nº Máximo de viviendas: 12

Nº Máximo de plantas: Baja+ 5 plantas de pisos + ático.

Según se justifica en planos adjuntos se comprueba que el  
porcentaje de suelo de cesión pasa de ser de 53'39% a 58'64%,  
mermandose el de suelo de Aprovechamiento Privado al pasar  
del 46'61% al 41'36%.

CUADRO RESUMEN DE UNIDAD DE ACTUACION

Superficies Previstas en: concepto	Según P.G.O.U.		Propuesta según Superficie real	
	M2.	%	M2.	%
1- Sup. Total	600'80		725'50	
2- Actuación <u>Urbanística:</u>				
- Cesión suelo vialid.	172'56	28'72	163'30	22'50
- Cesión suelo es.lib.	148'24	24'67	262'20	36'14
- Cesión Apr. Privado	280'00	46'61	300'00	41'36



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento pleno en la  
sesión de fecha de hoy  
CONDICIONES DE EDIFICACION PRIVADA  
EEBA

30 OCT. 1989

Superficies  
resistas en:  
El Secretario del Ayuntamiento

Según P.G.O.U.		Propuesta según Superficie real	
Concepto	M2	M2.	%
1- <del>Techo max. edif.</del>	1.712'28	2.067'00	2'85
2- Nº Máx. viviendas	12	12	
3- Nº Máx. Plantas	B+5+A	B+5+A	

#### 4.- LOCALIZACIÓN DE LAS CESIONES

##### 4.1.- Localización

La localización, superficie y uso, quedan definidos en el apartado anterior.

#### 5.- PREVISIONES SOBRE AUTOFINANCIACION

##### 5.1.-

Tras la aprobación del Proyecto de Compensación, los promotores del mismo se comprometen a su redacción y presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Elda.

##### 5.2.-

De acuerdo con las previsiones que el Plan establece y según Proyecto de Ejecución de Servicios Urbanísticos que se adjunta, se estima los costos de urbanización en la cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTAS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTAS OCHENTA Y CINCO PESETAS (2.283.585' - Pts).

##### 5.3.- Compromisos.

Los promotores del presente Proyecto de Compensación se comprometen a ejecutar las obras de urbanización antedichas,



Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento pleno en la  
sesión de fecha de hoy.

EL D.A

30 OCT. 1989

El Mayor importe se estima en la cantidad mencionada arriba en  
apareamiento del Ayuntamiento según valoración adjunta, respaldando di-  
cho compromiso con aval suficiente en la proporción de las  
~~correspondientes participaciones en el proindiviso:~~

D. Genaro Vera Navarro	50%	1.141.792'50 Pts.
Dña. Petra Vera Navarro	50%	1.141.792'50 Pts.
-----		
Total	100%	2.283.585'- Pts.
-----		

#### 6.- PLANOS.

Se acompañan los siguientes planos:

- 1/ Situación y parcela.
- 2/ Delimitación y estado actual.
- 3/ Ordenación, localización de las parcelas edificables y de cesiones.
- 4/ Alineaciones según propuesta de U.A.
- 5/ Plano de urbanización.

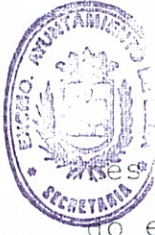
#### 7.- CONDICIONES A LA EDIFICACION.

##### 7.1.- Condiciones.

Se fijan en el plano nº 4 las alineaciones no escedibles de las futuras edificaciones dentro de la manzana definida en la U. de A. como suelo de aprovechamiento privado.

Los parametros especificos de la ordenación se corresponderan con los descritos en el artículo 7, de las Normas relativas a la zona de volumetría especifica plurifamiliar (32) del P.G.O.U.





Aprobado definitivamente  
por el Ayuntamiento pleno en la  
sesión de fecha de hoy.

ELDA

30 OCT. 1989  
Los cuerpos salientes se permitirán sobre las alineaciones fijadas como no excedibles, de acuerdo con lo establecido en el artículo nº 7 y en 8, apartado 3 del capítulo 2, título VIII del P.G.O.U., tanto para su definición geométrica, como para el computo de la edificabilidad.

En cuanto a la forma de computar la superficie edificable en el proyecto de edificación, habra que atenerse a lo preceptuado en el Título VIII, Capítulo 2, Artículo 2.2, Artículo 4, artículo 8.3, así como lo expresado en el Capítulo 5, del mismo Título VIII.

## 8.- PROYECTO DE EJECUCION DE SERVICIOS URBANISTICOS.

### 8.1.- Memoria

Se completará la urbanización ya iniciada en la U.A. colindante con los mismos tratamientos y materiales ya empleados en ella, y que son: Solado con baldosa en aceras, solado de plaqueta de hormigón color Forte, luminaria tipo globo de policarbonato, así como las correspondientes instalaciones de riego, jardinería y bancos de piedra artificial.

### 8.2.- Mediciones y presupuesto.

Ver hoja final adjunta.

### 8.3.- Planos.

Se completará el expediente con el plano de Urbanización.

ELDA, Octubre de 1.989

Fdo. LOS ARQUITECTOS

Antonio MARI MELLADO

y

Vicente MARI MELLADO