



**PROYECTO DE COMPENSACION
DE LA JUNTA DE COMPENSACION
DEL POLIGONO II DEL AREA
DE PLANEAMIENTO DIFERIDO Nº 22.
(ZONA BABEL SUR)**

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA
DE 10 DE MAYO DE 1.994.



Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 4 mayo 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

Luara





INDICE DE LA MEMORIA

- I.- ANTECEDENTES.
- II.- CONSIDERACIONES GENERALES DEL SECTOR.
- III.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.
- IV.- RESULTADO DEL TRAMITE DE AUDIENCIA.
- V.- DESCRIPCION DE FINCAS INICIALES.
- VI.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA MEDIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS. CUADROS DE COMPENSACION Y CUOTAS DE PARTICIPACION.
- VII.- DESCRIPCION DE FINCAS RESULTANTES.
- VIII.- SUELO DE CESION MUNICIPAL.
- IX.- CARGAS URBANISTICAS.
- X.- ENTREGA DE LOS TERRENOS DE CESION GRATUITA AL AYUNTAMIENTO.



ANEXO

I.- ESTATUTOS COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

II.- ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

PLANOS

I.- PLANO DE PROPIEDADES INICIALES

II.- PLANO DE ORDENACION

III.- PLANO DE ADJUDICACION (FINCAS RESULTANTES)

IV.- PLANO DE LOCALIZACION DE LOS TERRENOS DE CESION
OBLIGATORIA Y RESERVAS ESTABLECIDAS POR EL PLAN
(Art. 172.e R.G.)



I.- ANTECEDENTES

- a) El Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de Pleno celebrada el día 3 de Mayo de 1.991, aprobó inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Polígono II del Area de Planeamiento Diferido nº 22 (Zona Babel Sur).
- b) El acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación se publicó en el BOP nº 148 de fecha 1 de Junio de 1.991, y se notificó individualmente a los propietarios afectados, sin que durante el plazo reglamentario se produjera alegación alguna.
- c) Cumplido el trámite anterior y por acuerdo plenario de 11 de diciembre de 1.991 se otorgó la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación del Polígono II APD22 Babel Sur.
- d) El Pleno del Ayuntamiento del día 5 de Junio de 1.992 aprobó la constitución de la Junta de Compensación otorgada mediante escritura pública el día 11 de Marzo de 1.992 ante el Notario de Alicante D.Ramón Alarcón Cánovas al número 937 de su protocolo.
- E) El Pleno del Ayuntamiento del día 15 de Abril de 1.993 aprobó inicialmente el Proyecto de Compensación del Polígono II del Sector APD/22 (BOP Nº 105 de 11 de Mayo de 1.993)



II.- CONSIDERACIONES GENERALES DEL POLIGONO II.

- Se trata de un Polígono con una superficie bruta estimada en el PGMOU, y comprobada en medición con la cartografía municipal facilitada, de 41.950 m² con las asignaciones de superficie siguientes:

* Edificabilidad residencial.	38.264 m ²
* Edificabilidad terciaria.	7.214 m ²
* Número de viviendas	319
* Superficie suelo lucrativo	14.460 m ²
* Superficie suelo de cesiones	27.490 m ²

(Se acompaña plano a escala 1:500 en el que se detallan las áreas superficies a efectos de comprobación por los servicios técnicos).

La total superficie destinada a edificación de usos de viviendas y comercial terciario equivale al 34,4696% del suelo total del Polígono.

b) El aprovechamiento permitido por el Plan viene definido por los siguiente parámetros referidos a cada una de las distintas zonificaciones:

Zona ZA:

- * Edificabilidad vivienda = $(4.095/1.950)=2,10$ m²/m².
- * Edificabilidad terciario = $450/1.950 = 0,2308$ m²/m².
- * Número de viviendas = 34

Zona ZB:

- * Edificabilidad vivienda = $(24.894/9.620) = 2,5877$ m²/m².
- * Edificabilidad terciario = $(3.874/9.620) = 0,4027$ m²/m².
- * Número de viviendas = 208



Zona ZC:

* Edificabilidad vivienda = $(9.275/2.650) = 3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

* Edificabilidad terciario = $(2.650/2.650) = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

* Número de viviendas = 77

- Altura máxima de la edificación..... B+7 (23 m.)

- Plantas de sótano permitidas 2

- Ocupación máxima de parcela 75%

- Parcela mínima:

En manzanas ZA y ZC = 1.000 m²

En manzana ZB = 200 m², asumiendo parte proporcional de patio de manzana común.



III.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

HIBERMA, S.A. (Sr.D.Rodrigo Cores Uría)
c/ Petunia, 20
28042 MADRID

Sr.D. VICENTE LIS BALLESTER
c/ Neptuno, 8
03006 ALICANTE

COMPAÑIA ESPAÑOLA DE RESINAS, S.A. (D.Vicente Sala Bello)
Apartado de Correos 541
03080 ALICANTE

Srs.D.JUAN Y DÑA MARÍA GOSALVEZ BONMATÍ
c/ Pintor Velazquez, 9-3º dcha.
03004 ALICANTE

Sres.D.RAFAEL MARTINEZ SÁNCHEZ Y Dª.MARGARITA SÁNCHEZ
CLEMENT
c/ San Fernando, 33
03002 ALICANTE

Sr.D.FERNANDO JOVER SÁNCHEZ
C/Pintor Cabrera, 11 Bajo
03003 Alicante



IV.- RESULTADO DEL TRAMITE DE AUDIENCIA.

Tras el período de información y alegaciones otorgado a todos los miembros de la Junta de Compensación se formularon como alegaciones verbales las siguientes:

- HIBERMA S.A.

Expresó su deseo de que se le adjudicara el suelo en la parcela ZA, alegando para ello los derechos dimanantes de la superficie inicial de la finca aportada que entendía superiores a las que se le adjudica en el plano de propiedades iniciales.

En principio no se puede estimar la alegación, toda vez que proporciona un exceso de adjudicación no justificado al amparo del art. 96 del Reglamento de Gestión Urbanística y concordantes, sin que esto presuponga la imposibilidad de aceptar su alegación en tanto en cuanto fuera asumida voluntariamente por el resto de componentes de la Junta.

- DON JUAN GOSALBEZ BONMATI

Hace constar un error en la adjudicación de la finca grafiada bajo el número 6 inicial a favor de D. Rafael Martínez Sánchez.

Se acepta su alegación y en consecuencia se le adjudica el terreno sobre la propia parcela en el chaflán sur oeste de la manzana ZB en razón de que es propietario de la finca que continua por el Plan Parcial "Fabrica de Sacos" mediante cuya ejecución hará edificable la parcela que en el presente Proyecto de Compensación se le adjudica.



- COMPAÑIA ESPAÑOLA DE RESINAS, S.A.

Hace constar la existencia de unas instalaciones sobre la parcela de su propiedad grafiada con el número 5 en el plano de propiedades iniciales, instalaciones que deben ser derruidas al no adjudicarle finca resultante en esa misma superficie por lo que debería serle indemnizada, así como los derechos del arrendamiento de industria por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento.

Se acepta la alegación en los términos del art. 98 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien se aplaza, la determinación del importe al momento en que se formule el Proyecto de Urbanización, salvo que por consenso entre las partes interesadas se resuelva mediante adjudicación sobre la parcela cuyas instalaciones deban demolerse.

- HEREDEROS DE ANTONIO ERADES.

Dado que la superficie afectada por la actuación es de tan escasa magnitud que no permite adjudicación de parcela, ya que ni siquiera alcanza al 15% de la reputada como mínima, se ha pactado un valor del suelo aportado de 15.000 pts/mt²., especial en razón de su circunstancia, que se hará efectivo en el momento de otorgar la escritura de adhesión a la Junta de Compensación.

En consecuencia la finca inicial señalada en el Proyecto con el número siete ha pasado a ser propiedad de la Junta de Compensación.



- EXMO. AYUNTAMIENTO

Señala como modificación a introducir con anterioridad a la aprobación definitiva el ajuste al régimen de adjudicación de suelo a cuanto establece el R.D.L. 1/1.992, de 26 de junio.

El Proyecto, de acuerdo con las previsiones legales, asigna al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios afectados, adjudicándole el suelo correspondiente al 15% de aprovechamiento lucrativo.



V.-DESCRIPCION DE FINCAS INICIALES

Se expresan seguidamente las descripciones de las fincas actuales afectadas por el Proyecto de compensación, con definición de superficie, linderos, inscripción registral, título y propietarios, según la siguiente relación:

FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1 Y 3	Rafael Martínez Sánchez y ot.	5.155,07 m ²
2 y 6	Juan Gosálvez Bonmati y ot.	1.283,53 m ²
4	Fernando Jover Sánchez	1.522,29 m ²
5 y 9	Cia Esp. de Resinas, S.A. y Martín San, S.A.	9.916,58 m ²
7	Junta de Compensación	95,81 m ²
8	Vicente Lis Ballester y ot. +	19.874,64 m ²
10	Hiberma, S.A.	4.102,07 m ²
TOTALES		41.950,00 m²



FINCA N°1

1.- DESCRIPCION:

Nave industrial sito en esta ciudad de Alicante, paraje del Llano del Espartal, en la proyectada calle de Arturo Lledó a la que forma ángulo con fachada a calle en proyecto perpendicular a la de Arturo Lledó, linda, frente o Sur a calle en proyecto; derecha o Este finca almacén del propio D. Rafael Martínez Sánchez; Izquierda u Oeste, calle en proyecto de la que será Arturo Lledó; fondo o Norte, con terrenos de D. Juan Gosalbez Bonmatí en su parte más al Este camino y muro.

2.- SUPERFICIE:

La finca descrita tiene una superficie total escriturada de 3.200.- m2. estando ocupada en su totalidad por una nave industrial y afectada por el Proyecto de Compensación de 968,40 m2.

Queda un resto de 2.231,60 m2 excluido de la delimitación de la Unidad de Actuación por el linde Este y que está incluido en el Polígono III del Plan Parcial Fábrica de Sacos, solicitándose del Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de las operaciones reparcelatorias correspondientes quedando la finca matriz, previa su segregación, con la siguiente descripción:

- Nave industrial sita en Alicante, partida del Llano del Espartal con una superficie, previa segregación, de 2.321,60 m2 y que linda al Norte y Este con terrenos de D. Juan Gosalbez Bonmatí; Sur, con terrenos de la Gran Vía o Calle Méjico; Oeste con parte segregada de la misma incluida en el Area de Planeamiento Diferido n° 22 del P.G.M.O.U.



3.- PROPIETARIO:

DOÑA MARGARITA SANCHEZ CLEMENT

4.-TITULO:

Le pertenece por habérsela adjudicado en escritura de capitulaciones matrimoniales, autorizada por el Notario de Alicante, D. Mario Navarro Castelló, el día 18 de Noviembre de 1.987, bajo el número 4.784 de su protocolo.

5.- INSCRIPCION:

Pendiente de inscripción, a efectos de búsqueda, se cita el Registro de la Propiedad nº2 de Alicante, al libro 59 de la Sección 2ª de Alicante, Folio 177 finca 3.405, inscripción 2ª

6.- CARGAS Y GRAVAMENES:

Libre de cargas y arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA N°2

1.- DESCRIPCION:

En término de Alicante, partida de Babel, paraje conocido por Llano del Espartal que linda, Norte, con herederos de D. Federico Lis y D. Rafael Martinez Sánchez; Sur con D. Felipe Fuster Santamaria y Oeste con fábrica de D. Rafael Martinez Sánchez.

2.- SUPERFICIE:

La finca descrita tiene una superficie total escriturada de 88 áreas 69 centiáreas, 8.869 m². siendo la superficie afectada por la Unidad de Actuación de 624,06 m².

Queda un resto según escritura de 8.244,94 m² excluido de la delimitación de la Unidad de Actuación por el linde Este y que está incluido , en parte, en el Polígono III del Plan Parcial Fábrica de Sacos, solicitándose del Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de las operaciones reparcelatorias correspondientes quedando la finca matriz, previa su segregación, con la siguiente descripción:

-Parcela de terreno de forma sensiblemente irregular en el término de Alicante, Partida del Llano del Espartal, con una superficie escriturada, previa segregación, de 8.244,94 m² y que linda, al Norte, en parte con el Polígono II del Area de Planeamiento Diferido n° 22 del P.G.M.O.U. de Alicante y en parte con Herederos de Ferderico Lis; al Sur, en parte con la futura Gran Vía y en parte con terrenos de la Mercantil PROINSUR, S.A.; al Este con PROINSUR, S.A.; y al Oeste con Margarita Sánchez Clement.



3.- PROPIETARIO:

D. JUAN GOSALBEZ BONMATI (en cuanto al 80,84%) y DÑA.
MARIA GOSALBEZ BONMATI (en cuanto al 19,16%).

4.- INSCRIPCION:

Es parte de la finca nº 31.995 del libro 651 de Alicante a los folios
21 y 22 inscripción 1º.

5.- TITULO:

Le pertenece a D. Juan Gosalbez Bonmatí por escritura de división
de herencia. Posteriormente, Dña. Ana Gosalbez dona a su hermana
María Gosalbez un total de 19,16 centésimas partes indivisas del to-
tal de esta finca.

6.- CARGAS Y GRAVAMENES:

Libre de cargas y arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA N°3 ^(*)

1.- DESCRIPCION:

Resto de finca denominada Isidro, sita en la partida de Babel o Llano del Espartal, del término de Alicante, conteniendo casa y cobertizo, lindando por Norte con D. Fernando Jover, Este hijos de D. Federico Lis y compañía; Sur, D. Juan Gosalvez Bonmatí; Oeste, con calle en proyecto.

2.- SUPERFICIE.

La finca descrita tiene una superficie total escriturada y contemplada en el presente Proyecto de 1.603 m².

3.- PROPIETARIO:

D. RAFAEL MARTINEZ SANCHEZ

4.- TITULO:

Le pertenece por compra en estado de viudo a D. Isidro Gosalbez López el día 8 de Enero de 1.966 bajo el número 164 de su protocolo.

5.- INSCRIPCION:

En el Registro de la Propiedad n° 2 de Alicante al tomo 723, libro 459, folio 178, finca n° 22.344, inscripción 8^a.

^(*) La componen, en el plano de Propiedades Iniciales la presente, y las descritas con los números 3',3" y 3'''



6.- CARGAS Y GRAVAMENES:

Libre de cargas y arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA N°3'

1.- DESCRIPCION:

Parcela de tierra inculta situada en la partida de Babel, término de Alicante, mide 12 m. de frente por 25 metros de fondo, o sea 300 m2. lindando por su frente con calle en proyecto, por la derecha entrando y a espaldas con resto de finca general de donde esta se forma y por la izquierda con propiedad de D. Fernando Jover.

2.- SUPERFICIE:

La finca descrita tiene una superficie total escriturada y contemplada en el proyecto de compensación de 300 m2.

3.- INSCRIPCION:

Inscrita en el libro 23 sección 2ª folio 176 finca 1.425 inscripción 4ª.

4.- TITULO:

Adjudicación por escritura de capitulaciones matrimoniales de fecha 18 de Noviembre de 1.987 otorgada ante el Notario de Alicante D. Mario Navarro Castelló.

5.- PROPIETARIO:

DOÑA MARGARITA SANCHEZ CLEMENT.

6.- CARGAS Y GRAVAMENES:

Libre de cargas y arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA Nº3 "

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno de forma sumamente irregular radicante en partida de Babel, paraje conocido por llano del espartal, término de Alicante. Linda, Norte en parte con D. Rafael Martinez Sánchez y en parte con D. Isidro Gosalbez, ésta hoy en su mayoría de LIS Y COMPAÑIA; Sur, en parte con el citado D. Rafael Martinez Sánchez y en parte con el resto de la finca de donde se segregó; Este, con D. Isidro Gosalbez, hoy de LIS Y COMPAÑIA; Oeste, con el resto de finca matriz en la parte correspondiente a la futura calle por donde esta nueva finca tendrá su entrada de personas y vehiculos de todas clases.

2.- SUPERFICIE:

La finca descrita tiene una superficie total escriturada y contemplada en el presente Proyecto de 20 áreas y 67 centiáreas (2.067. m2)

3.- PROPIETARIO:

DOÑA MARGARITA SANCHEZ CLEMENT.

4.- INSCRIPCION:

Inscrita al tomo 2.776 del archivo, libro 198, sección 1ª de Alicante, folio 101, finca 11.849, inscripción 2ª.



5.- TITULO:

La citada escritura de capitulaciones matrimoniales de fecha 18 de
Noviembre de 1.987 otorgada ante D. Mario Navarro Castelló.

6.- CARGAS Y GRAVAMENES:

Libre de cargas y arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA N°3 ""

1.- DESCRIPCION:

Edificio almacén con patio, aseo y terreno anejo, sito en esta ciudad de Alicante paraje del Llano del Espartal, calle en proyecto sin número ni nombre, perpendicular a la calle en proyecto denominada de Arturo Lledó. Linda frente o Sur con calle en proyecto derecha entrando o este y fondo norte con D. Juan Gosálbez Bonmatí; Izquierda u oeste finca del propio D. Rafael Martínez Sánchez.

2.- SUPERFICIE:

La finca descrita tiene una superficie total escriturada de 1.299, 90 m.2., y contemplada en el presente Proyecto de compensación de 216,67 m2, quedando un resto, según título de 1.083,23 m², excluido de la delimitación de la Unidad de Actuación, por el linde Este, e incluido en parte en el Polígono III del Plan Parcial Fábrica de Sacos, solicitándose del Sr. Registrador de la práctica de las operaciones reparcelatorias correspondientes, quedando la finca matriz, previa su segregación, con la siguiente descripción:

" Parcela de terreno de forma irregular en término de Alicante, Partida del Llano del Espartal, con una superficie escriturada, previa segregación de 1.083,23 m² y que linda: al Norte con Juan Gosálbez Bonmatí, al Sur con Gran Vía en proyecto, al Este con Juan Gosálbez Bonmatí y al Oeste con Rafael Martínez Sánchez.



3.- PROPIETARIO:

DOÑA MARGARITA SANCHEZ CLEMENT.

4.- TITULO:

Le pertenece por adjudicación en escritura de capitulaciones matrimoniales, autorizada por el Notario de Alicante, D. Mario Navarro Castelló, el día 18 de Noviembre de 1.987, bajo el número 4.784 de su protocolo.

5.- INSCRIPCION:

Pendiente de inscripción, a efectos de búsqueda, se cita el Registro de la Propiedad nº2 de Alicante, al libro 66 de la Sección 2ª de Alicante, Folio 247 finca 3.923, inscripción 2ª

6.- CARGAS Y GRAVAMENES:

Libre de cargas y arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA N° 4

1.- DESCRIPCION.

Parcela de terreno inculto situada en partida de Babel, del término de Alicante. Ocupa una total superficie de 1.425 m²., 90 dm². Linda por su frente Oeste en línea de 22 m. con Avda. en Proyecto, de 24 metros de ancha; por la derecha entrando Sur, en una línea de 64 m. 60 cm. con resto de la finca general de donde esta se forma; por el fondo Oeste en una línea formada por tres segmentos, uno de 1 m. 80 cm., otro de 18 m., ambos con edificio de la finca general de donde se segrega, y el tercero de 15 m. 40 cm., con cerca que separa esta parcela y por el Norte, en línea de 63m. 40 cm., con resto de la finca general de donde se segrega la presente.

2.- SUPERFICIE.

La finca descrita tiene una superficie de 1.425 m²., y considerada por el presente Proyecto de 1.522,29 m²

3.- PROPIETARIO

D. FERNANDO JOVER SANCHEZ

4.- INSCRIPCION

Inscrita en el Registro de la Propiedad n° 2 de Alicante al tomo 1322, libro 17 folio 220 finca 1.111 inscripción primera.



5.- TITULO

Le pertenece por compraventa y segregación a D. Isidro Gozalbez López según consta en escritura otorgada ante el Notario que fué de Alicante D. Jose M^a Feduchi en fecha 29 de Mayo de 1.963 al n^o 2.431 de su protocolo.

6.- CARGAS Y GRAVAMENES

Libre de cargas arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA N°5^(**)

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno o solar situado en la partida de Babel, del término de Alicante. Linda por su frente Oeste, calle en proyecto; por la derecha entrando, Sur, con parcela vendida a D. Fernando Jover; por Izquierda, Norte, Sres. Lis y otros; y por espaldas, Este, con resto de la finca general de donde esta se forma.

2.- SUPERFICIE:

La citada finca tiene una superficie total escriturada de 1.048 m. 17 dm.2., y según medición de 1.195,64 mt2.

3.- PROPIETARIO:

COMPañIA ESPAÑOLA DE RESINAS S.A.

4.- INSCRIPCION.

Pendiente de inscripción, a efectos de búsqueda, se cita, el Registro de la Propiedad n° 2 de los de Alicante, libro 36 de la Sección 2ª de Alicante, folio 66, finca 2.184.

5.- TITULO:

Le pertenece por compra a D. Vicente Sala Bello, mediante escritura autorizada por el Notario de Alicante, D. Mario Navarro Castelló, el día 30 de Diciembre de 1.987, bajo el número 5.476 de su protocolo.

^(**) La componen, en el plano de Propiedades Iniciales, la presente y la descrita con el n° 5'



6.- CARGAS Y GRAVAMENES:

Libre de cargas y arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA N°5 '

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno en término de Alicante, partida de Babel o Llano del Espartal, que linda, Sur, D. Fernando Jover; Este hijos de D. Federico Lis y compañía; Oeste, D. Vicente Sala; Norte, es el vértice formado por los lados Este y Oeste.

2.- SUPERFICIE:

La finca descrita tiene una superficie total escriturada de 327.53 m2.

3.- PROPIETARIO:

COMAPAÑIA ESPAÑOLA DE RESINAS S.A.

4.- INSCRIPCION:

Pendiente de inscripción, a efectos de búsqueda, se cita al Registro de la Propiedad n° 2 de los de Alicante, libro 45 de la sección 2ª de Alicante, folio 232, finca 2.970.

5.- TITULO:

Le pertenece por compra a D. Vicente Sala Bello, mediante escritura autorizada por el Notario de Alicante, D. Mario Navarro Castelló, el día 30 de Diciembre de 1.987, bajo el número 5.476 de su protocolo.



6.- CARGAS Y GRAVAMENES:

Libre de cargas y arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA Nº 6

1.- DESCRIPCION.

Parcela de terreno en término de Alicante, partida del Llano del Espartal, que Linda Norte con Lis y Compañía, Sur con Rafael Martinez Sanchez, Este con Rafael Martinez Sanchez, Fernando Jover y Compañía Española de Resinas,S.A. y Oeste con Herederos de A. Herades.

2.- SUPERFICIE.

Tiene una superficie considerada en el presente Proyecto de Compensación de 659,47 m2, el resto de la finca matriz corresponde al descrito por el mismo concepto como finca inicial descrita en el presente proyecto, constituyendo ambas una unidad registral, que por su forma, sumamente irregular, exige su descripción separada a efecto del Proyecto de Compensación,

3.- PROPIETARIO

D.JUAN GOSALVEZ BONMATI.

4.- INSCRIPCION

Es parte de la finca nº. 31.995 del libro 651 de Alicante a los folios 21 y 22, Inscripción 1ª .

5.- TITULO

Según escritura de adjudicación de herencia.

6.- CARGAS Y GRAVAMENES

Libre de cargas arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA Nº 7

1.- DESCRIPCION.

Parcela de terreno en término de Alicante, partida del Llano del Espartal, que Linda Norte con Lis y Compañía, Sur con Calle en proyecto, Este con Juan Gosalvez Bonmatí y Oeste con Rafael Martínez Sánchez.

2.- SUPERFICIE.

Tiene una superficie de 95,81 m²

3.- PROPIETARIO

LA JUNTA DE COMPENSACION

4.- INSCRIPCION

Pendiente de inscripción, es una segregación de la matriz inscrita al Tomo 1.210, Libro 795, Folio 160, Finca nº. 39.580, Inscripción 1ª.

5.- TITULO

Le pertenece por compra en escritura otorgada ante el Notario de Alicante Ramón Alarcón Cánovas a D. Rafael Martínez Sanchez y a Dª Mª Luisa y Dª Guadalupe Erades Botella

6.- CARGAS Y GRAVAMENES

Libre de cargas arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA N°8

1.- DESCRIPCION:

Parcela destinada a solar, procedente de la finca denominada Isidro, situada en término de Alicante, partida de Babel o Llano del Espartal, con una superficie que, tras sucesivas segregaciones, ha quedado reducida a 27.128.- m², o lo que más exactamente se contenga dentro de los lindes, siendo los originarios:

Norte, comprende los mojones del 21 al 22 en un línea de 157 metros 60 cm., con la hacienda denominada La Florida por cuyo linde existe en el Proyecto en tierra propiedad de esta finca, la Avenidad que se denominará Felipe Madroñal; Este, que comprende los mojones del 14 al 21 en una línea de 132 metros 30 centímetros, del mojon 14 al 15, 54 metros 40 cm., del 15 al 16, 21 metros 70 cm., del 16 al 17, de 91 metros 70 cm. del 17 al 18, de 28 metros 40 cm., del 19 al 20 de 127 metros, 70 cm. del 20 al 21, lindando en toda su extensión con la propiedad de Industrial Textiles Alicantinas, de cuyas tierras en parte las separa un barranco en la parte Sureste; El linde Sur, lo forman los mojones del 5 al 14, con las siguientes líneas, del 41 metros, del mojon 5 al 6, de 17 metros 75 cm. del 6 al 7, de 40 m., 90 cm. del 7 al 8, de 24 m. 85 cm., del 9 al 10, de 31 m. 50 cm. del 10 al 11 de 10 m. 20 cm. del 11 al 12, de 28 m. 80 cm., del 12 al 13, de 74 m., 30 cm. del 13 al 14, lindando por el Este, con tierras en parte de Industrial Textiles Alicantinas, tierras de Domingo Boronat, las de Juan Gosalbez Bonmatí y resto de la finca general de la que la presente se segrega y por el Oeste lo forman los mojones 5 al 22 en las líneas siguientes:



94 m. 10 cm. del mojon 5 al 4; de 17 m. 80 cm., del 4 al 3, de 13 m. 25 cm., del 3 al 2, de 14 m. 97 cm., del 2 al 1, de 23, del 1 al 32, de 49 m., 90 cm., del 32 al 31, de 25 m. 30 cm., del 31 al 30, de 30 m. 80 cm., del 20 al 29, 54 m., 90 cm, del 29 al 28, de 44 m. 10 cm., del 28 al 27, de 95 m., del 27 al 26, de 2 m., 30 cm. del 27 al 28, de 33 m. 70 cm., del 26 al 25, de 33 m. 70 cm, del 25 al 24, de 134 m, 40 cm del 24 al 23, de 159 m. 90 cm., del 23 al 22, cerrando el perímetro de esta finca, lindando esta línea Oeste, en parte con resto de la finca general de la que segregó.

Tierras de Juan Gosalbez Bonmatí, Dolores Gosalbez Bonmatí, Francisco Cloquell Martinez y herederos de Juan Gosalbez López. Dentro del indicado perímetro, formado por dichos mojones existen varias propiedades de diferentes dueños vendidas por D. Isidro Gosalbez con anterioridad; dando fachada a dichas propiedades a calle en proyecto sobre terreno de la propiedad de esta finca y que en su día se denominaron de Felipe Madroñal, calle de José Salveti y prolongación de Foglietti. La finca descrita está formada en parte de tierra plantada de labor y en parte secana inculta, teniendo una pequeña balsa y una casa de labor en estado ruinoso; existiendo un camino en la parte Sur, de entrada al resto de la finca general de la que esta se segregó, camino que es propiedad de esta finca.

2.- SUPERFICIE:

La finca descrita se encuentra afectada por el presente Proyecto de Compensación en 19.874, 64 m², quedando excluido de la delimitación una superficie, según escritura de 7.253,36 m², solicitándose al



Sr Registrador de la Propiedad la práctica de las operaciones reparcelatorias correspondientes, quedando dos restos de la finca matriz con la siguiente descripción:

- Parcela de terreno situada en término de Alicante, Partida del Llano del Espartal, con una superficie según escritura de 3.993,36 m² afectados por el trazado de la Gran Vía o Calle Méjico que linda, Norte en parte con Cooperativa de Viviendas Santísima Faz de la Florida y finca de la que procede y segrega; Sur, con resto de terrenos afectados por el trazado de la Gran Vía; Este, con terrenos de D. Rafael Martínez Sánchez y Herederos de Antonio Herades afectados por la Gran Vía; Oeste, terrenos afectados por la Gran Vía en su confluencia con la Avda. del Alcalde Lorenzo Carbonell.

Parcela de terreno, incluida en el Polígono III Fábrica de Sacos, en el término de Alicante de forma irregular de 3.260 m² de superficie y que linda Norte, con Compañía Española de Resinas, S.A.; Sur, con Juan y María Gosalbez Bonmatí; Este, con PROINSUR, S.A.; y Oeste, con finca de la que procede y se segrega.

3.- PROPIETARIO:

D. VICENTE LIS BALLESTER Y OTROS según se dirá en el título.

4.- INSCRIPCION:

En el Registro de la propiedad de Alicante, nº 2, al tomo 1321, libro 403, folio 31, finca 28.864, inscripciones 1ª a 5ª.



5.- TITULO:

Les pertenece en proindiviso y en esta proporción, en relación a 100 enteros a: D. Vicente Lis Ballester, 20 enteros; D. Eduardo Lis Ballester, 10 enteros; D. Rafael Lis Ballester, 5 enteros y a COMERCIAL CASANOVA S.A., 10 enteros por compra que hicieron a D. Isidro Gosalbez López, en escritura autorizadas por el que fué Notario de Alicante D. Alberto Garcia Atance el 13 de Marzo de 1.957. A los mismos D. Eduardo Lis Ballester, un entero y 50 centésimas de otro, a D. Rafael Lis Balleste 1 entero, a COMERCIAL CASANOVA S.A. un entero y 50 centésimas de otro y a D. Vicente Lis Ballester un entero y 50 centésimas de otro por compra a Doña Gertud Hammer, según escritura autorizada ant el Notario de Valencia D. Joaquín Sapena Tomás el 28 de Diciembre de 1.970. Al mismo D. Vicente Lis Ballester, 4 enteros por compra a Doña Elvira Villar López y hermanas Seller López, según otra escritura autorizada por D. Joaquin Sapena Tomás el 14 de Abril de 1.976. A Doña Desamparados Sendra Mengual, 11 enteros y 50 centésimas de otro, por adjudicación que se le hizo en la liquidación de la sociedad de gananciales y división de los bienes recayentes en la herencia de su esposo D. Vicente Pator Sanz, fallecido el 10 de Septiembre de 1.971, según escritura autorizada por D. Joaquin Sapena Tomás en fecha 2 de Marzo de 1.972. A Doña Carmen y D. Vicente Ballarri Monfort por mitad entre los mismos, 11 enteros y 50 centésimas por herencia de su padre D. Fernando Ballarri Corella fallecido el 16 de Noviembre de 1.978 según escritura otorgada por el Notario de Valencia D. Julio Pascual Domingo, en fecha 10 de Mayo de 1.979.



A Doña Clementina Campos del Fresno, 5 enteros, por herencia de su esposo, D. Miguel López Gonzalez, fallecido el 9 de Abril de 1.976, según escritura autorizada por el Notario que fué de Alicante D. Pedro Jesús de Azurza y Oscoz el 20 de Junio de 1.977.

Y D. Federico, Doña Maria Cruz y D. Javier Lis Arnabat, por terceras partes indivisas entre los mismos, 17 enteros y 50 centésimas de otro, por herencia de su padre D. Federico Lis Ballester, fallecido el 10 de Mayo de 1.981, según escritura de Notario de Valencia D. Joaquín Sapena Tomás en fecha 3 de Noviembre de 1.981.

CARGAS Y GRAVAMENES:

Libre de cargas y arrendamientos. Situación respecto de la Junta de Compensación adheridos.

SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION:

Adherido



FINCA N°9

1.- DESCRIPCION:

Urbana. Terreno sito en la partida de Babel, término de Alicante de forma regular que linda: al Norte, con parroquia y grupo escolar; Sur, CONSTRUCCIONES GARGALLO; Este, herederos de D. Federico Lis; Oeste, terrenos de Hidroeléctrica Española.

2.- SUPERFICIE.

La finca descrita tiene una superficie total escritura de 7.005,94 m². y; y afectada por el presente Proyecto de Compensación en 8.393,42 m², quedando un resto de 1.010 m². La presente finca presenta un exceso de cabida de 2.397,06 m², el cual se solicita al Sr. Registrador la inscripción de la superficie no señalada en el título y a su vez la práctica de las operaciones reparcelatorias correspondientes, quedando la finca matriz, previa su segregación con la siguiente descripción:

- Terreno sito en la partida de Babel, término de Alicante de forma irregular con una superficie, previa segregación, de 1.010 m², y que linda: al Norte, con terrenos de Hiberma, S.A. y en parte con el Polígono II del Area de Planeamiento Diferido n° 22 del P.G.M.O.U. de Alicante; Sur y Oeste, con herederos de D. Federico Lis; Este, con PROFU, S.A.

3.- PROPIETARIO

COMPañIA ESPAÑOLA DE RESINAS S.A. Y MATIN SAN S.A. por mitades indivisas.



4.- INSCRIPCION

Inscrita en el Registro de la propiedad al tomo 1623 general, libro 593 de la sección 2ª, folio 12 finca 40.712, inscripción 11ª.

5.- TITULO

El de compra a D. Esteban Macazaga Morales en nombre y representación de los conyuges Doña Natividad Novales Alvarez y D. Angel Macazaga Alberdi, en escritura de fecha 12 de Abril de 1.989 otorgada ante el Notario de Alicante D. Mario Navarro Castelló, adquirida por las citadas mercantiles COMPAÑIA ESPAÑOLA DE RESINAS S.A. y MARTINSAN S.A.

6.- CARGAS Y GRAVAMENES

Libre de cargas arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



FINCA Nº10

1.- DESCRIPCION:

Tierra regadia y campa inculta, actualmente solar explanado sin significación alguna, situada en partida de Babel, del término de Alicante, que linda, con parcela segregada de la misma finca, vendida a la mercantil PROFU S.A. por el Este y Norte, con propiedad de la mercantil INDUSTRIAL TEXTILES ALICANTINAS y por el Este, con camino y tierras de herederos de D. Miguel Carratalá.

2.- SUPERFICIE:

La finca descrita tiene una superficie total escriturada de 4.954.- m2. siendo la superficie considerada por el Proyecto de Compensación, según medición de 4.102,07 m2. Esta finca se agota en la presente reparcelación.

3.- PROPIETARIO.

HIBERMA S.A.

4.- INSCRIPCION:

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante al tomo 1.006, libro 653, folio 132, finca 29.972, inscripción 11ª.

5.- TITULO:

El de compra de la mercantil CONSERVAS DE LAS PALMAS S.A. mediante escritura otorgada en Madrid del 30 de Julio de 1.946 ante el Notario D. Jose Luis Díez Paston.



6.- CARGAS Y GRAVAMENES:

Libre de cargas y arrendamientos.

7.- SITUACION RESPECTO DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Adherido



VI.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA MEDIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS. CUADROS DE COMPENSACION Y CUOTAS DE PARTICIPACION.

De acuerdo con los competentes de la Junta de Compensación, se ha decidido utilizar un criterio de estricta proporcionalidad en función de la edificabilidad correspondiente a cada parcela, criterio que ha servido para efectuar la reparcelación, con los resultados que se figuran en el cuadro del epígrafe VII de este Proyecto, por considerar equivalente el valor de los solares resultantes.

Según se desprende del epígrafe II, el reparto teórico se efectúa en base a la edificabilidad destinada a la edificación privada de viviendas por aplicación del coeficiente 0,7753135. A la edificabilidad así resultante se le asigna la parcela que por su superficie y aplicación de las ordenanzas de construcción sea apta para soportar la referida edificabilidad, lo que permite, en principio, la adjudicación de las fincas sin necesidad de que haya divergencia entre los derechos edificatorios teóricos y la edificabilidad realmente asignada ni por exceso ni por defecto, salvo el caso de Hiberma, S.A., que, de común acuerdo de todos los afectados, se pactó que se le adjudicara un exceso de aprovechamiento.

Dado que el uso terciario se contempla con distinta intensidad según se trate de la zona ZA, ZB ó ZC es precisamente en la asignación del uso terciario (cuyo coeficiente teórico de participación es 0.1461716) donde se producirán las diferencias de adjudicación que quedan recogidas en el cuadro de compensación y cuotas de participación.



Los afectados por el Proyecto de Compensación deciden de mutuo acuerdo dar una valoración al suelo bruto del polígono de 10.000.- ptas. por m2. y por lo que se refiere a los usos terciarios una repercusión de 10.000.- ptas./m2 construible.

En el presente Proyecto de Compensación se acompañan los Estatutos de la Comunidad de Propietarios por los que se regirá el patio de manzana de la zona ZB, como requisito para poder proceder a la división de parcelas dentro de la referida manzana.



VII.- DESCRIPCION DE FINCAS RESULTANTES

Se describen a continuación las parcelas resultantes de la compensación según el siguiente cuadro, pasando acto seguido a la descripción individual de cada finca.

Por propia conveniencia de los propietarios afectados que detentaban diversas fincas, se ha producido, en algunos casos, a la agrupación en una sola finca.

Nº FINCA	PROPIETARIO	SUPERF.	EDIFIC. VIVIENDA	EDIFIC. TERC.
1,3/A	Rafael Martinez S.y ot.	1.144,56	4.005,95	1.144,56
2,6/A	Juan Gosalbez y ot.	385,45	997,42	155,22
4/A	Fernando Jover Sanchez	457,14	1.182,85	184,09
5,9/A'	Cía Esp. de Resinas y Ot.	1.505,44	5.269,05	1.505,44
5,9/A''	Cía Esp. de Resinas y Ot.	941,77	2.437,00	379,25
8/A'	Hrdros. de Vicente Lis	4.385,78	11.349,08	1.766,15
8/A''	Hrdros. de Vicente Lis	1.950,00	4.095,00	450,00
10/A	Hiberma,S.A.	1.231,86	3.187,68	496,07
JC	Junta de Compensación	240		240
A/J	Ayuntamiento	2.218,03	5.739,60	893,20
TOTALES		14.460,03	38.263,62	7.213,98

JUNTA DE COMPENSACION APD.22. CUADRO DE ADJUDICACION TEORICA DE DERECHOS

FINCA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE INICIAL	ADJUDICACION VIVIENDA			ADJUDICACION TERCARIO			REPARTO EXCLUIDA PARCELA J.C.
			ADJUDICACION	REPARTO PROPORCIONAL	TOTAL	ADJUDICACION	REPARTO PROPORCIONAL	DEDUCCION TOTAL	
1-3/A	RAFAEL MARTINEZ SANCHEZ	5.155,07	3.996,80	9,15	4.005,94	753,52	1,72	755,25	725,69
2-6/A	JUAN GOSALVEZ BONMATTI	1.283,53	995,14	2,28	997,42	187,62	0,43	188,05	180,69
4/A	FERNANDO JOVER	1.522,29	1.180,25	2,70	1.182,95	222,52	0,51	223,02	214,30
5-9/A"y 5-9/A" CIA.	ESPAÑOLA DE RESINAS	9.916,58	7.688,46	17,60	7.706,06	1.449,52	3,32	1.452,84	1.395,98
7	JUNTA DE COMPENSACION	95,81	74,28	0,00	0	14,00			
8/A' y 8/A"	HRDROS. VICENTE LIS	19.874,64	15.409,08	35,27	15.444,35	2.905,11	6,65	2.911,76	2.797,79
10/A	HIBERMA,S.A.	4.102,08	3.180,40	7,28	3.187,68	599,61	1,37	600,98	577,46
A.I.	AYUNTAMIENTO ALICANTE		5.739,60		5.739,60	1082,1	0	1082,1	1.082,10
TOTAL		41.950,00	38.264,00	74,28	38.264,00	7.214,00	14,00	7.214,00	6.974,00



JUNTA DE COMPENSACION APPD.22. CUADRO DE COMPENSACION Y CUOTAS DE URBANIZACION

NºFINCA	PROPIETARIO	ADJUDICACION TEORICA		ADJUDICACION REAL		DIFERENCIAS ADJUDICACION EXCLUIDA	DIFERENCIAS ADJUDICACION INCLUIDA	CUOTA PARTICIPACION
		VIVIENDA	TERCIARIO	VIVIENDA	TERCIARIO			
1-3/A	RAFAEL MARTINEZ SANCHEZ	4.005,94	755,25	4.005,94	1144,56	389,31	418,87	10,46921%
2-6/A	JUAN GOSALVEZ BONMATTI	997,42	188,05	997,42	155,22	-32,83	-25,47	2,50568%
4/A	FERNANDO JOVER	1.182,95	223,02	1.182,95	184,09	-38,93	-30,21	3,09155%
5-9/A' y 5-9/A''	CLA. ESPAÑOLA DE RESINAS	7.706,06	1.452,84	7.706,06	1884,69	431,85	488,71	20,13919%
7	JUNTA DE COMPENSACION							
8/A' y 8/A''	HRDROS. VICENTE LIS	15.444,35	2.911,76	15.444,35	2216,15	-695,61	-581,64	40,36261%
10/A	HIBERMA,S.A.	3.187,68	600,98	3.187,68	496,07	-104,91	-81,39	8,33075%
A.I.	AYUNTAMIENTO ALICANTE	5.739,60	1.082,10	5.739,60	893,22	-188,88	-188,88	15,00000%
		38.264,00	7.214,00	38.264,00	6.974,00	-240,00	0,00	100,0000%



JUNTA DE COMPENSACION APD.22. CUADRO DE COMPENSACIONES ECONOMICAS



Nº FINCA	PROPIETARIO	DIFERENCIAS ADJUDICACION	SALDO	
			DEUDOR	ACREEDOR
1-3/A	RAFAEL MARTINEZ SANCHEZ	418,87		4.188.704 Pts
2-6/A	JUAN GOSALVEZ BONMATTI	-25,47	-254.651 Pts	
4/A	FERNANDO JOVER	-30,21	-302.058 Pts	
5-9/A'-5-9/A"	CIA. ESPAÑOLA DE RESINAS	488,71		4.887.131 Pts
8/A'-8/A"	HRDROS. VICENTE LIS	-581,64	-5.816.431 Pts	
10/A	HIBERMA,S.A.	-81,39	-813.881 Pts	
A.I.	AYUNTAMIENTO ALICANTE	-188,88	-1.888.800 Pts	
TOTAL		0,00	-9.075.835 Pts	9.075.835 Pts



FINCA N°1,3/A.

1.- DESCRIPCION:

Párcela de terreno de forma sensiblemente rectangular sita en término de Alicante, Polígono Urbano n°. 2 del Area de Planeamiento Diferido (APD/22) del P.G.M.O.U. de Alicante que linda:

Norte: Con parcela 5,9/A' descrita en este Proyecto y propiedad de la Compañía Española de Resinas, S.A.

Sur: Con límite sur del Polígono.

Este: Con vial VC del Polígono.

Oeste: Con la futura Gran Vía.

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 1.144,56 mt². a la que corresponde una edificabilidad de 4.005,95 mt². con destino a vivienda y 1.144,56 con destino a uso terciario.

3.- PROPIETARIO:

D. RAFAEL MARTINEZ SANCHEZ (en cuanto a 24 centésimas y 6001 diezmilésimas % del total) y DÑA. MARGARITA SANCHEZ CLEMENT (en cuanto a 75 enteros y 3999 diezmilésimas% del total).

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene de la fincas iniciales descritas en el proyecto con los núms. 1, 3, 3', 3" y 3'''.

5.- TITULO:

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelotaria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de las fincas iniciales de las que procede.



6.- AFECCIONES:

No las tiene salvo cuota de urbanización que asciende al 10,46921% de la urbanización total del Polígono, que se estima provisionalmente en 12.563.052 Ptas.



FINCA Nº 2,6/A

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno de forma sensiblemente rectangular sita en término de Alicante, Polígono Urbano nº. 2 del Area de Planeamiento Diferido (APD/22) del P.G.M.O.U. de Alicante que linda:

Norte: Con parcela 5,9.A" propiedad de Compañía Española de Resinas, S.A. y Martin San, S.A.

Sur: Con límite sur del Polígono.

Este: Con finca 10/A propiedad de Hiberma, S.A.

Oeste: Con Vial VC del Polígono en línea de aproximadamente 16 mt.

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 385,45 mt². a la que corresponde una edificabilidad de 997,42 mt². con destino a vivienda y 155,22 con destino a uso terciario.

3.- PROPIETARIO:

D. JUAN GOSALBEZ BONMATI (en cuanto a 90 enteros y 6844 diezmilésimas % del total) y DÑA. MARIA GOSALBEZ BONMATI (en cuanto a 9 enteros y 3156 diezmilésimas% del total)

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene de las fincas iniciales descritas en el proyecto con los números 2 y 6.

5.- TITULO:

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelotaria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de las fincas iniciales de las que procede.



6.- AFECCIONES:

No las tiene salvo cuota de urbanización que asciende al 2,60668 % de la urbanización total del Polígono que se estima provisionalmente en 3.128.016 Ptas.



FINCA N° 4/A

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno de forma rectangular sita en término de Alicante, Polígono Urbano n°. 2 del Area de Planeamiento Diferido (APD/22) del P.G.M.O.U. de Alicante que linda:

Norte: Con parcela A/J propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Sur: Con con parcela 5/9 A" propiedad de Cía. Española de Resinas, S.A. y Martin San, S.A.

Este: Con con parcela 8/A' propiedad de Vicente Lis Ballester y Otros.

Oeste: En línea de aproximadamente 19 mts. con vial VC del Polígono.

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 457,14 mt². a la que corresponde una edificabilidad de 1.182,95 mt². con destino a vivienda y 184,09 mt². con destino a uso terciario.

3.- PROPIETARIO:

D. FERNANDO JOVER SANCHEZ

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene de la finca inicial descrita en el proyecto con el número 4.

5.- TITULO:

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelotaria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de las fincas iniciales de las que procede.



6.- AFECCIONES:

No las tiene salvo cuota de urbanización que asciende al 3,09155% de la urbanización total del Polígono que se estima provisionalmente en 3.709.860 Ptas .



FINCA Nº 5,9/A'

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno de forma poligonal irregular con extremo norte sensiblemente curvo sita en término de Alicante, Polígono Urbano nº. 2 del Area de Planeamiento Diferido (APD/22) del P.G.M.O.U. de Alicante que linda:

Norte: Con parcela Vj destinada a jardines.

Sur: Con parcela 1,3-A propiedad de Rafaél Martínez Sánchez y Margarita Sánchez Clement.

Este: Con vial Vc del Polígono.

Oeste: Con futura Gran Vía.

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 1.505,44 mt². a la que corresponde una edificabilidad de 5269,05 mt². con destino a vivienda y 1.505,44 mt². con destino a uso terciario.

3.- PROPIETARIO:

COMPañIA ESPAÑOLA DE RESINAS, S.A. (en cuanto a 57 enteros y 68 centésimas % del total) y a MARTIN SAN, S.A. (en cuanto a 42 enteros y 32 centésimas% del total).

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene de las fincas iniciales descritas en el proyecto con los números 5 y 9.

5.- TITULO:

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelotaria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de las fincas iniciales de las que procede.



6.- AFECCIONES:

No las tiene salvo cuota de urbanización que asciende al 13,7702 % de la urbanización total del Polígono, que se estima provisionalmente en 16.524.304 Ptas



FINCA Nº 5,9-A"

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno de forma rectangular sita en término de Alicante, Polígono Urbano nº. 2 del Area de Planeamiento Diferido (APD/22) del P.G.M.O.U. de Alicante que linda:

Norte: Con parcela 8-A propiedad de Vicente Lis Ballester y Otros de Lis y con parcela 4-A propiedad de Fernando Jover Sánchez.

Sur: Con vial Vc del Polígono y con parcela 2,6-A propiedad de D. Juan Gosalbez Bonmatí y Otros.

Este: Con parcela 10/A propiedad de Hiberma, S.A.

Oeste: Con Vial Vc del Polígono.

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 941,77 mt². a la que corresponde una edificabilidad de 2.437 mt². con destino a vivienda y 379,25 mt². con destino a uso terciario.

3.- PROPIETARIO:

COMPAÑIA ESPAÑOLA DE RESINAS, S.A. (en cuanto a 57 enteros y 68 centésimas % del total) y a MARTIN SAN, S.A. (en cuanto a 42 enteros y 32 centésimas% del total).

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene de la finca inicial descrit en el proyecto con el número 9.

5.- TITULO:

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelotaria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de las fincas iniciales de las que procede.



6.- AFECCIONES:

No las tiene salvo cuota de urbanización que asciende al 6,36899 % de la urbanización total del Polígono, que se estima provisionalmente en 7.642.680.- Ptas.



FINCA N° 8-A'

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno de forma sensiblemente irregular sita en término de Alicante, Polígono Urbano n°. 2 del Area de Planeamiento Diferido (APD/22) del P.G.M.O.U. de Alicante que linda:

Norte: Con Vial Vb del Polígono.

Sur: Con Vial Va del polígono, parcela 5,9-A" y propiedad de Martin San, S.A. y Compañía Española de Resinas y con parcela 10/A propiedad de Hiberma, S.A.

Este: Con Vial Vb de la urbanización.

Oeste: Con parcelas A/J, 4/A, y 10/A.

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 4.385,78 mt2. a la que corresponde una edificabilidad de 11.349,08 mt2. con destino a vivienda y 1.766,15 mt2. con destino a uso terciario.

3.- PROPIETARIO:

Les pertenece en proindiviso y en esta proporción, en relación a 100 enteros a: D. VICENTE LIS BALLESTER, 20 enteros; D. EDUARDO LIS BALLESTER, 10 enteros; D. RAFAEL LIS BALLESTER, 5 enteros y a COMERCIAL CASANOVA S.A., 10 enteros por compra que hicieron a D. Isidro Gosalbez López, en escritura autorizadas por el que fué Notario de Alicante D. Alberto Garcia Atance el 13 de Marzo de 1.957.

A los mismos D. Eduardo Lis Ballester, un entero y 50 centésimas de otro, a D. Rafael Lis Balleste 1 entero, a COMERCIAL CASANOVA S.A. un entero y 50 centésimas de otro y a D. Vicente Lis Ballester un entero y 50 centésimas de otro por compra a Doña Gertud Hammer, según escritura



autorizada ant el Notario de Valencia D. Joaquín Sapena Tomás el 28 de Diciembre de 1.970.

Al mismo D. Vicente Lis Ballester, 4 enteros por compra a Doña Elvira Villar López y hermanas Seller López, según otra escritura autorizada por D. Joaquin Sapena Tomás el 14 de Abril de 1.976.

A Doña Desamparados Sendra Mengual, 11 enteros y 50 centésimas de otro, por adjudicación que se le hizo en la liquidación de la sociedad de gananciales y división de los bienes recayentes en la herencia de su esposo D. Vicente Pator Sanz, fallecido el 10 de Septiembre de 1.971, según escritura autorizada por D. Joaquin Sapena Tomás en fecha 2 de Marzo de 1.972.

A Doña Carmen y D. Vicente Ballarri Monfort por mitad entre los mismos, 11 enteros y 50 centésimas por herencia de su padre D. Fernando Ballarri Corella fallecido el 16 de Noviembre de 1.978 según escritura otorgada por el Notario de Valencia D. Julio Pascual Domingo, en fecha 10 de Mayo de 1.979.

A Doña Clementina Campos del Fresno, 5 enteros, por herencia de su esposo, D. Miguel López Gonzalez, fallecido el 9 de Abril de 1.976, según escritura autorizada por el Notario que fué de Alicante D. Pedro Jesús de Azurza y Oscoz el 20 de Junio de 1.977.

Y D. Federico, Doña Maria Cruz y D. Javier Lis Arnabat, por terceras partes indivisas entre los mismos, 17 enteros y 50 centésimas de otro, por herencia de su padre D. Federico Lis Ballester, fallecido el 10 de Mayo de 1.981, según escritura de Notario de Valencia D. Joaquín Sapena Tomás en fecha 3 de Noviembre de 1.981.



4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene de la finca inicial descrita en el proyecto con el número 8.

5.- TITULO:

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelotaria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de las fincas iniciales de las que procede.

6.- AFECCIONES:

No las tiene salvo cuota de urbanización que asciende al 29,6599 % de la urbanización total del Polígono, que se estima provisionalmente en 35.591.880 Ptas.



FINCA Nº 8-A"

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno de forma sensiblemente irregular sita en término de Alicante, Polígono Urbano nº. 2 del Area de Planeamiento Diferido (APD/22) del P.G.M.O.U. de Alicante que linda:

Norte: Con Vial Va del Polígono.

Sur: Con Vial Vd del polígono

Este: Con límite Este del Polígono

Oeste: Con vial Vd del Polígono.

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 1.950,00 mt2. a la que corresponde una edificabilidad de 4.095,00 mt2. con destino a vivienda y 450,00 mt2. con destino a uso terciario.

3.- PROPIETARIO:

Les pertenece en proindiviso y en esta proporción, en relación a 100 enteros a: D. VICENTE LIS BALLESTER, 20 enteros; D. EDUARDO LIS BALLESTER, 10 enteros; D. RAFAEL LIS BALLESTER, 5 enteros y a COMERCIAL CASANOVA S.A., 10 enteros por compra que hicieron a D. Isidro Gosalbez López, en escritura autorizadas por el que fué Notario de Alicante D. Alberto Garcia Atance el 13 de Marzo de 1.957.

A los mismos D. Eduardo Lis Ballester, un entero y 50 centésimas de otro, a D. Rafael Lis Balleste 1 entero, a COMERCIAL CASANOVA S.A. un entero y 50 centésimas de otro y a D. Vicente Lis Ballester un entero y 50 centésimas de otro por compra a Doña Gertud Hammer, según escritura autorizada ant el Notario de Valencia D. Joaquín Sapena Tomás el 28 de Diciembre de 1.970.



Al mismo D. Vicente Lis Ballester, 4 enteros por compra a Doña Elvira Villar López y hermanas Seller López, según otra escritura autorizada por D. Joaquin Sapena Tomás el 14 de Abril de 1.976.

A Doña Desamparados Sendra Mengual, 11 enteros y 50 centésimas de otro, por adjudicación que se le hizo en la liquidación de la sociedad de gananciales y división de los bienes recayentes en la herencia de su esposo D. Vicente Pator Sanz, fallecido el 10 de Septiembre de 1.971, según escritura autorizada por D. Joaquin Sapena Tomás en fecha 2 de Marzo de 1.972.

A Doña Carmen y D. Vicente Ballarri Monfort por mitad entre los mismos, 11 enteros y 50 centésimas por herencia de su padre D. Fernando Ballarri Corella fallecido el 16 de Noviembre de 1.978 según escritura otorgada por el Notario de Valencia D. Julio Pascual Domingo, en fecha 10 de Mayo de 1.979.

A Doña Clementina Campos del Fresno, 5 enteros, por herencia de su esposo, D. Miguel López Gonzalez, fallecido el 9 de Abril de 1.976, según escritura autorizada por el Notario que fué de Alicante D. Pedro Jesús de Azurza y Oscoz el 20 de Junio de 1.977.

Y D. Federico, Doña Maria Cruz y D. Javier Lis Arnabat, por terceras partes indivisas entre los mismos, 17 enteros y 50 centésimas de otro, por herencia de su padre D. Federico Lis Ballester, fallecido el 10 de Mayo de 1.981, según escritura de Notario de Valencia D. Joaquín Sapena Tomás en fecha 3 de Noviembre de 1.981.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene de la finca inicial descrita en el proyecto con el número 8.



5.- TITULO:

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelotaria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de las fincas iniciales de las que procede.

6.- AFECCIONES:

No las tiene salvo cuota de urbanización que asciende al 10,7027 % de la urbanización total del Polígono, que se estima provisionalmente en 12.843.240 Ptas.



FINCA Nº 10-A

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno de forma poligonal irregular sita en término de Alicante, Polígono Urbano nº. 2 del Area de Planeamiento Diferido (APD/22) del P.G.M.O.U. de Alicante, linda:

Norte: Con las parcelas 5/9 A" propiedad de Cia. Española de Resinas y otro y 8/A' propiedad de Vicente Lis Ballester y otros.

Sur: Con Vial Va del Polígono.

Este: Con la parcela 8/A' propiedad de Vicente Lis Ballester y otros, y vial Va del polígono.

Oeste: Con las parcelas 5/9 A" propiedad de Cia. Española de Resinas y otro, y con la 2/6 A propiedad de Juan Gosalbez y otro.

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 1.231,86 mt². a la que corresponde una edificabilidad de 3.187,68 mt². con destino a vivienda y 496,07 mt². con destino a uso terciario.

3.- PROPIETARIO:

HIBERMA, S.A.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene de la finca inicial descrita en el proyecto con el nº. 10

5.- TITULO:

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelotaria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de las fincas iniciales de las que procede.



6.- AFECCIONES:

No las tiene salvo cuota de urbanización que asciende al 8,33075 % de la urbanización total del Polígono, que se estima provisionalmente en 9.996.900.- Ptas



FINCA N° JC

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno de forma poligonal irregular sita en término de Alicante, Polígono Urbano n°. 2 del Area de Planeamiento Diferido (APD/22) del P.G.M.O.U. de Alicante que linda:

Norte y Este: Con Vial Vp peatonal.

Sur: Con Vial Va y confluencia de este con el Vial Vb del Polígono.

Oeste: Con Vial Vb del Polígono.

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 240 mt². a la que corresponde una edificabilidad terciaria de 240 mt².

3.- PROPIETARIO:

JUNTA DE COMPENSACION.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene en partes proporcionales de todas las fincas iniciales descritas en este Proyecto.

5.- TITULO:

El derecho que da lugar a la reparcelación y cesión proporcional de cada una de las fincas iniciales que integran este Proyecto.

6.- AFECCIONES:

No las tiene.



VIII.- SUELO DE CESION MUNICIPAL

Está constituido por el siguiente:

A) SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO



FINCA Nº A/J

1.- DESCRIPCION:

Parcela de terreno de forma rectangular sita en término de Alicante, Polígono Urbano nº. 2 del Area de Planeamiento Diferido (APD/22) del P.G.M.O.U. de Alicante que linda:

Norte: Con el vial Vb del Polígono

Sur: Con las parcelas 8/A' propiedad de Vicente Lis Ballester y otros, y 4/A propiedad de Fernando Jover Sánchez.

Este: Parcela 8/A' propiedad de Vicente Lis Ballester y otros

Oeste: Con Vial Vc del Polígono.

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 2.218,03 mt². a la que corresponde una edificabilidad de 5.739,60 mt². con destino a vivienda y 893,20 mt². con destino terciario.

3.- PROPIETARIO:

Exmo. Ayuntamiento de Alicante.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene en partes proporcionales de todas las fincas iniciales descritas en este Proyecto.

5.- TITULO:

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelatoria, es el derivado del imperativo legal por el cual le corresponde a la Administración actuante el aprovechamiento permitido por el plan que exceda del susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios cifrado en el 15% del aprovechamiento.



6.- AFECCIONES:

No las tiene salvo en la cuota de urbanización que asciende al 15% de la urbanización del polígono que se estima provisionalmente en 18.000.000.- Ptas.



Está constituido por el siguiente:

B) SUELO DESTINADO A ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.

Viene grafiado en el plano de Ordenación.

VJ1 =

Sistema de espacios libres de uso y dominio público destinado a jardines que ocupa una superficie irregular de aproximadamente 2.000 m². que linda:

Norte: Con colegio público Antonio Mora Puchol.

Sur y Este: Con polígono I del APD 22.

Oeste: Con parcela Ee destinada a centro docente escolar.

VJ2 =

Sistema de espacios libres de uso y dominio público destinado a jardines que ocupa una superficie irregular de aproximadamente 1.000 m². y que linda:

Norte: con vial Vb.

Este: con vial Vc.

Oeste: con vial Ve.

VP1 =

Zona destinada a vial peatonal de 560 m². que linda:

Norte: con vial Va.

Sur: con límite Sur del polígono.

Este: con manzana Ep centro docente preescolar.

Oeste: Con zona Ee centro docente preescolar.

VP2:

Zona destinada a Vial peatonal de aproximadamente 2.040 m². que linda:

Norte: con límite Norte del polígono.



Sur: con manzana Zd y con vial Va.

Este: con zona SR de equipamiento social centro parroquial.

Oeste: Con vial Vb.

C) SUELO DESTINADO A CENTROS DOCENTES.

Ee1:

Parcela destinada a centro docente escolar de 2.500 m². de superficie que linda:

Norte: con colegio público Antonio Mora Puchol.

Sur: con vial Va.

Este: con zona Vj 1.

Oeste: con manzana SR destinado a zona de equipamiento social centro parroquial.

Ee2:

Parcela destinada a centro docente escolar de 620 m². que linda:

Norte: con vial Va.

Sur: con límite sur del polígono.

Este: con zona Vp2.

Oeste: con vial Va al límite Sur del polígono.



EP:

Parcela destinada a centro docente preescolar de 2.320 m². que linda:

Norte: con vial Va.

Sur: con límite Sur del polígono.

Este: con vial Vd.

Oeste: con zona Vp2.

c) SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO SOCIAL.

SR: Parcela destinada a centro parroquial con una superficie de 2.280 m². que linda:

Norte: con parroquia de la Resurrección.

Sur: con vial Va.

Este: con parcela Ee1.

Oeste: con parcela Vp2.



VIALES DE LA URBANIZACION

VIAL Va:

Vial de 17 mts. de anchura que partiendo del límite Este del polígono, lo cruza en dirección Este/Oeste hasta su intersección con el vial Vc (fuera del polígono tiene una longitud aproximada de 215 mts.).

VIAL Vb:

Vial de 17 mts. de anchura que intersecciona el vial Va en esquina de las zonas Zb y Zd y cruza el polígono en dirección Sur/Norte en línea de aproximadamente 90 mts., cambiando a dirección Este/Oeste en línea de aproximadamente 105 mts. hasta su intersección con la calle Pianista Gonzalo en una longitud aproximada de 180 mts.

VIAL Vc:

Vial de 17 mts de anchura que cruza el polígono en dirección Norte/Sur, desde la intersección con el Vial Vb hasta el límite Sur del polígono hasta su intersección con el vial Va (fuera del polígono) en una longitud aproximada de 180 mts.

VIAL Vd:

Vial que partiendo de las esquinas Sur de la manzana Za y de la parcela de Dotaciones Centro docente preescolar EP las cruza en dirección Sur/Norte hasta la intersección con el vial Va en líneas de Este a Oeste de aproximadamente 40 mts. y de Sur a Norte de 65 mts.

VIAL Ve:(Gran Via)

Vial prolongación de la calle Pianista Gonzalo que cruza el polígono en dirección Norte/Sur desde su intersección con el vial Vb hasta el límite Sur del Polígono.



IX.- CARGAS URBANISTICAS.

Como consecuencia de lo dispuesto en la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística, son a cuenta de la Junta de Compensación las cargas de urbanización necesarias para la conversión en solares de los terrenos enclavados en el Polígono I del APD-22 del PGMOU de Alicante.

- a) El coste de los Planes y Proyectos de toda índole, que sean estrictamente necesarios para la planificación y gestión del suelo ordenado.
- b) Los honorarios profesionales que hubieran podido devengarse, por causa de los proyectos enumerados en el apartado anterior.
- c) El coste resultante de las obras de urbanización e infraestructura, del Proyecto de Urbanización, que la propia Junta formula ante el Ayuntamiento de Alicante para su aprobación definitiva.
- d) Los gastos necesarios para sufragar las indemnizaciones que correspondan por exigencias de demolición de edificaciones, instalaciones o destrucción de plantaciones y traslado de industrias, conforme lo acordado en Junta de Delegados de fecha 10 de diciembre de 1.992 y para el derribo de instalaciones y traslado de industrias, se convino el acuerdo que se transcribe:

" A este respecto se debatió en especial sobre la situación que afectaba a D. Rafael Martínez Sanchez y a D. Vicente Sala Bello, llegando en ambos casos al acuerdo de que aquellas instalaciones que pudieran reponerse se haría así a cargo de la Junta de Compensación y con respecto a las que su reposición fuera imposible, por venir decretada su demolición como



consecuencia de las determinaciones del propio planeamiento, serían indemnizadas en el importe correspondiente según las oportunas peritaciones técnicas que, en su momento, se lleven a cabo.

Tanto las posibilidades de reposición de aquellos elementos que haya de demoler, como el importe de las indemnizaciones procedentes, se decidirían en el Proyecto de Urbanización, que será encargado a Técnicos competentes en el momento oportuno."

El importe total de las cargas de urbanización se distribuirá entre todos los propietarios afectados en proporción a los derechos edificatorios que definen su porcentaje real de participación según se detalla en el cuadro de compensación y cuotas de urbanización.



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

A) La aprobación de este Proyecto de Compensación por la Asamblea General de 10 de Mayo de 1 994 con el quorum previsto en el Art. 174 del Reglamento de Gestión, supone por parte de la Junta, la cesión de derecho al Ayuntamiento de Alicante, en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, según el Plan y que queden localizados y dimensionados en el presente Proyecto, para que sean incorporados al patrimonio municipal y afectados a los usos previstos en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

B) Por lo que respecta a la cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones previstas, se efectuarán, totalmente terminadas, en los plazos que se prevean en el Proyecto de Urbanización que, formulado por la Junta, se presentará a la aprobación municipal.

La Junta de Compensación que presido y el equipo técnico responsable del Proyecto, consideran cumplidos los requisitos exigidos por la legalidad vigente.

Fdo. Rafael Martínez Sánchez
PRESIDENTE

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 14 NOV. 1994



EL SECRETARIO GENERAL,



ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE USUARIOS DEL AREA CENTRAL
DE LA ZONA Zb DEL POLIGONO II DEL PLAN DEL PERI APD/22 BABEL
SUR.

TITULO PRIMERO.- NATURALEZA Y FINES DE LA COMUNIDAD.

Artículo 1.-

- 1.- El uso y disfrute de la zona o área central definida por la alineaciones interiores de la manzana señalada como zona Zb del Poligono II del Plan Especial de Reforma interior del sector Area de Planeamiento Diferido nº 2 "Babel Sur" del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante, será regulada por los presentes Estatutos que se incorporan al Proyecto de Compensación de dicho Poligono II para formar parte del mismo en cumplimiento del art. 11 de las Normas Particulares de la zona Zb, apartado V, de las ordenanzas del citado Plan Especial, aprobadas en sesión del Ayuntamiento de fecha 23 de Enero de 1.991 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 77 de fecha 5 de Abril de 1.991.
- 2.- El mero uso y disfrute de dicha zona central definida por las alineaciones interiores de la manzana, en adelante ZONA CENTRAL, se hace extensivo a los poseedores o legítimos ocupantes de las fincas resultantes del Proyecto de Compensación cuya ubicación se haya fijado en zona Zb del P.E.R.I. APD/22.
- 3.- Las fincas resultantes ubicadas en zona Zb descritas bajo los números 8/A, 4/A, 5,9/A", 2,6/A en el Proyecto de Compensación del Poligono II del APD/22, ostentarán los derechos de uso sobre la ZONA CENTRAL a



tenor de su participación en la misma conforme a lo señalado en el Proyecto de Compensación, satisfaciendo los gastos en la forma señalada en los presentes Estatutos, todo ello independientemente de los demás derechos que respectivamente ostenten sobre las fincas que le han sido adjudicadas.

- 4.- Los acuerdos sobre construcciones y usos específicos a realizar en la ZONA CENTRAL se adoptarán por la mayoría de cuotas de los propietarios de dicha zona Zb siempre que concurran, como mínimo con consentimiento de dos propietarios.

A los efectos del cómputo de cuotas y de propietarios tendrá en cuenta únicamente lo señalado en el Proyecto de Compensación aprobado definitivamente, no siéndole de aplicación las posteriores segregaciones o parcelaciones de finca adjudicación a mayor número de propietarios que los señalados en el Proyecto de Compensación.

- 5.- En caso de venta total o parcial de las fincas resultantes el propietario aceptará lo dispuesto en los presentes Estatutos cuyas determinaciones, incorporadas al Proyecto de Compensación para su aprobación definitiva, constarán como afecciones en cada una de las fincas resultantes de la zona Zb para su inclusión en el Registro de la Propiedad a los efectos de publicidad registral.

- 6.- La Comunidad de la ZONA CENTRAL se constituye con carácter indefinido y, en todo caso, durante el plazo de vida de las edificaciones que se realicen sobre la zona Zb.

Artículo 2.-

La adquisición de la totalidad o de una porción indivisa o dividida de cualquiera de las citadas fincas resultantes de la zona Zb, que son predios dominantes de la servidumbre, aneja la integración del nuevo propietario



en la Comunidad de sujetos activos de la misma, para el ejercicio de sus respectivos derechos. Y tan sólo por transmisión de la finca predio dominante y de su porción indivisa o dividida de ella, se pierde la condición de miembro de dicha Comunidad.

Artículo 3.-

Todos los propietarios o copropietarios de las fincas resultantes de la zona Zb citadas en el artículo 1 de estos Estatutos, y que son predios dominantes de la servidumbre, integran, por tanto, una especial Comunidad de derechos, de caracter indivisible y con personalidad delegada de sus miembros, a los efectos de regular el ejercicio de sus comunes facultades de uso y aprovechamiento de la zona centra.

TITULO SEGUNDO: OBJETO Y FUNCIONES DE LA COMUNIDAD

Artículo 4.-

Es objeto de la Comunidad de titulares usuarios de la zona central y contenido de sus funciones específicas:

- a) Atender los servicios y aprovechamientos comunes que integre la servidumbre constituida sobre la zona central, sufragando los gastos que ocasionen su conservación y mantenimiento, iluminación, limpieza, Jardinería, etc. a cuyo efecto se consideran servicios comunes las construcciones que se realicen por acuerdo de los propietarios de las fincas que constituyen predio dominante.
- b) Representar ante las autoridades y funcionarios del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia y Municipio, Corporaciones, Entidades y personas físicas y jurídicas de toda clase a todos y cada uno de los miembros de la



Comunidad en cuantos asuntos y gestiones se relacionen con el objeto y fines de la misma.

- c) Cualquier otro servicio o gestión que aconseje la buena administración de la Comunidad y acuerde, al efecto, su Junta General de titulares usuarios.

TITULO TERCERO: DERECHOS Y DEBERES DE LOS COMUNEROS.

Artículo 5.-

Ser miembro de la Comunidad de titulares y usuarios de la ZONA CENTRAL, atribuye a cada comunero un conjunto de derechos y obligaciones, a saber:

A) DERECHOS:

- 1.- Exigir a los órganos de Gobierno de la Comunidad que los Servicios y construcciones se hallen siempre en perfecto estado de limpieza, conservación y funcionamiento para el uso a que vienen destinados por derecho real de servidumbre.
- 2.- Exigir de los órganos de Gobierno de la Comunidad que conozcan y decidan sobre cualquier colisión de derechos que pudieran surgir entre los miembros de la misma, relativa al uso y disfrute de los distintos aprovechamientos comunes que integran la servidumbre.

B) DEBERES:

- 1.- Su misión plena a las normas de los presentes Estatutos y decisiones de los órganos de gestión y Gobierno.



2.- Contribuir a los gastos y cargas que origine la administración de la servidumbre y la propia Comunidad de titulares usuarios de la misma, con la cuota que le corresponda y resultante de dividir el importe de dichos gastos y cargas por las fincas a tenor de su participación de dicha zona central señalada en el Proyecto de Compensación, y ello sin perjuicio de que se proceda, en su día, y tras las escrituras de declaración de obra nueva de los distintos componentes edificados de las fincas resultantes, a dividir el importe de dichos gastos y cargas por el número total de los locales, pisos, apartamentos, de cada finca resultante, susceptibles de aprovechamiento independiente y que puedan ser objeto de propiedad separada o parcelas cedidas existentes entre las fincas resultantes que son predios dominantes de las servidumbres. Si alguna de dichas fincas no estuviese edificada ni parcelada, a los efectos de división de gastos e imputación de cuotas, se le considerará como una sóla unidad si pertenece a un único propietario, o se le atribuirán tantas unidades como propietarios tenga, caso de dominio proindiviso.

3.- El pago de las cuotas contributivas habrá de verificarse dentro de los plazos que acuerde la Junta General de Comunereros.

La demora en el pago de cada cuota devengará el interés anual señalado para el interés legal previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y serán a cargo del deudor moroso todos los gastos que pudiera originar la reclamación judicial en su descubierto, incluidos los de Abogado y Procurador, aunque no fueren preceptivos.

Al pago de estas cuotas producidas en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente estará afecta a la finca o porción de la misma que sea base de la imputación de la cuota, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de adquisición, siendo éste crédito a favor de la Comunidad de titulares usuarios preferente a cualquier otro y sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.



TITULO CUARTO: GOBIERNO Y GESTION DE LA COMUNIDAD.

Artículo 6.-

La comunidad de titulares usuarios de la ZONA CENTRAL será regida y administrada por los siguientes órganos:

La Junta General de Comuneros, una Comisión Ejecutiva y el Administrador.

Artículo 7.-

Constituyen la Junta General, previamente convocada por el Presidente de la Comunidad, todos los titulares usuarios que integran la misma. Y sus acuerdos y decisiones válidamente adoptados son obligatorios y ejecutivos para todos los comuneros, incluso los disidentes, ausentes o incapacitados.

Artículo 8.-

Corresponde a la Junta General de Comuneros:

Adoptar cuantos acuerdos sean necesarios para la información de las obras o servicios a realizar en la zona central así como los gastos destinados para su mantenimiento y buen funcionamiento.

Conforme a lo anterior, la Junta General podrá adoptar cuantos acuerdos sean necesarios para gestión y gobierno de la Comunidad.

Artículo 9.-

Las obras de modificación, mejoras, mantenimiento etc. a que se refieren los presentes Estatutos son las que se aprueben por la Asamblea por la Junta General de comuneros conforme al quorum establecido en el artículo primero.



Artículo 10.-

La Junta General de comuneros se reunirá al menos una vez al año para aprobar las cuentas y presupuestos anuales.

Artículo 11.-

La existencia de la Junta convocada será personal o por representación legal o voluntaria.

Artículo 12.-

La Junta podrá deliberar sobre los temas de la convocatoria bajo la autoridad y dirección del presidente. Y para tomar acuerdos, en primera convocatoria, será preciso que asistan a la Junta convocada comuneros que representen el 50% de las cuotas contributivas de la Comunidad y que vote a favor del acuerdo como mínimo dos comuneros, entendiendo por tales los propietarios de las fincas resultantes, las distintas Comunidades de Propietarios que se constituyen sobre las fincas resultantes. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos cualesquiera que sea el número de comuneros que se reunan.

Artículo 13.-

Los acuerdos de la Junta General de Comuneros se harán constar en un libro de actas.

Artículo 14.-

La Comisión Ejecutiva estará integrada por tres miembros y la presidirá el propio presidente de la Junta General, actuando como Secretario el que lo fuere de la Junta y el otro vocal será elegido por y de entre los condueños. Proindiviso o en régimen de Propiedad Horizontal de cada una de las fincas resultantes.

Artículo 15.-



Son facultades de la Comisión Ejecutiva:

- a) Ordenar la ejecución de las obras aprobadas por la Junta General.
- b) Llevarlos a ejecución con los acuerdos de la Junta General, vigilar la ordenación de pagos de la Comunidad y el cobro de cuotas, y así mismo acordar las derramas periodicas o nó, a título de provisión de fondos a liquidar el final de cada ejercicio y correspondientes a cada comunero.
- c) Llevar la dirección de las cuentas y formular el presupuesto ordinario a la Junta de Comuneros.
- d) Resolver asuntos no expresados en los apartados anteriores que tengan caracter urgente, sometido en tal caso a su resolución a la Junta General Extraordinaria.

Artículo 16.-

Corresponde al Administrador:

- a) Velar por las instalaciones y Servicios.
- b) Cumplir las instrucciones que reciba el Presidente de la Comisión ejecutiva en materia de cobros como pagos y obras.

Artículo 17.-

La presente Comunidad se regirá con caracter supletorio, y en defecto de los contenidos en estos Estatutos los Estatutos de la Junta de Compensación del Poligono II del A.P.D./22, y, en último caso por lo dispuesto en la vigente Ley 49/1.960, de 21 de Julio de Propiedad Horizontal.

Alicante, Octubre de mil novecientos noventa y dos.



PLANOS