

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE
EJECUCION NUMERO 2 DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR II/8 "LOS ANGELES" DE ALICANTE.

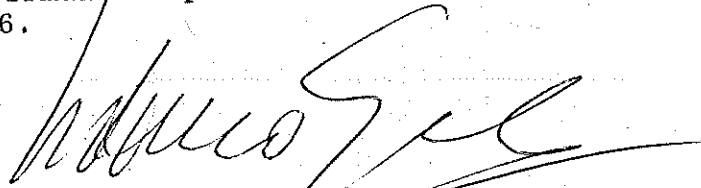
D. ANTONIO GARCIA CABEZA, vecino de Madrid, Paseo de Pontones, 29, con D.N.I. nº 985.373, en nombre y representación de la mercantil ZAGON, S.A., en virtud de poder conferido en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Felix Pastor Ridruejo, con fecha 17 de marzo de 1.967; D. ANTONIO GIL MARTINEZ, vecino de Alicante, calle Pintor Cabrera, 26, con D.N.I. nº 22.370.619-Z, en nombre y representación de la mercantil ENAJENACIONES Y ALQUILERES, S.L., como Apoderado de la misma; según escritura otorgada ante el Notario D. Julio Sáinz, el día 29 de diciembre de 1.993 y en nombre y representación de su sobrino, el menor D. JESUS GIL DENIS, como defensor judicial del mismo; Da. MARIA DOLORES GIL MARTINEZ, vecina de Murcia, Gran Vía Salzillo, 8, esc. 4, 8º izq., con D.N.I. nº 22.442.356-Z, en su propio nombre y derecho; Da. JEANETTE DENIS GARCIA, vecina de Alicante, Virgen del Puig, 18, 5º B, de nacionalidad estadounidense, con Tarjeta de Residencia X-1626643 Z, expedida por el Gobierno Civil de Alicante, en su propio nombre y derecho, ante el Ayuntamiento de Alicante comparecen y como mejor proceda MANIFIESTAN:

Que son propietarios de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Polígono 2 del Plan Parcial II/8 "Los Angeles" y conocen la propuesta de Programa que la mercantil RESIDENCIAL HAYGON, 2, S.L. presenta ante el Ayuntamiento de Alicante para el desarrollo del citado Polígono, en la que se incluye proyecto de reparcelación. En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 50.2 A) de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, para poder solicitar el régimen de adjudicación preferente, por parte de RESIDENCIAL HAYGON, 2, S.L., es necesario que el proyecto de reparcelación esté suscrito por la totalidad de propietarios del Polígono, o sea, por los aquí comparecientes, que de común acuerdo:

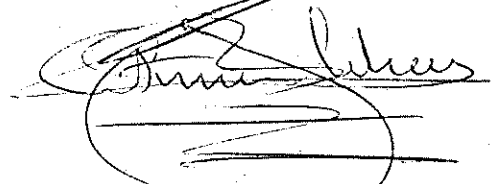
-Prestan su conformidad al contenido del "Proyecto de reparcelación del Polígono 2 del Plan Parcial II/8 "Los Angeles" que adjunto se acompaña y que forma parte de la documentación que presenta la mercantil RESIDENCIAL HAYGON, 2, S.L. para el trámite de adjudicación del Programa del citado Polígono.- Y para que conste y surtan, ante el Ayuntamiento de Alicante, los efectos previstos por el artículo 50.2 A) de la LRAU, firman el presente documento en Alicante a 7 de mayo de 1.996.



Fdo.: Ma. Dolores Gil Martínez / Fdo.: Antonio Gil Martínez



Fdo.: Jeanette Denis García / Fdo.: Antonio García Cabeza



INDICE

	Pág.
1.- MEMORIA.....	3
1.1.- ANTECEDENTES. HECHOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION.....	4
1.2.- BASES LEGALES Y JUSTIFICACION DE LA ACTUACION....	5
1.3.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION.....	5
1.4.- DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.....	6
1.5.- CRITERIOS DE VALORACION DE APORTACIONES Y ADJUDICACIONES.....	7
1.6.- TASACION DE INDEMNIZACIONES.....	8
1.7.- CUOTAS DE PARTICIPACION.....	8
1.8.- DEFECTO DE APROVECHAMIENTO.....	9
1.9.- TRAMITACION.....	10
2.- RELACION DE TITULARES.....	12
2.1.- PROPIETARIOS.....	13
2.2.- DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DE LOS TITULARES.....	13
2.3.- CUADRO RESUMEN DE TITULARES.....	14
3.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS AFECTADAS.....	15
4.- DESCRIPCION Y ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES.	23
5.- LOCALIZACION DE CESIONES.....	32
6.- PREVISIONES DE FINANCIACION.....	38
6.2.- GASTOS DE URBANIZACION.....	39
6.3.- CARGA DE FINANCIACION Y CUENTA DE LIQUIDACION....	39
7.- PLANOS (relación).....	40

1.- MEMORIA.

1.1.- Antecedentes. Hechos que motivan la reparcelación.

El Plan Parcial que desarrolla el sector II/8 "Los Angeles", en virtud de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante en sesión plenaria celebrada el día 3 de julio de 1.992.

El Plan Parcial "Los Angeles" contiene, entre sus determinaciones, la delimitación de polígonos -unidades de ejecución en la terminología del texto refundido de la Ley del Suelo- para proceder así a la equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Por acuerdo unánime de todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Angeles", se lleva a cabo la presentación conjunta, ante el Ayuntamiento de Alicante, del proyecto de reparcelación y el Programa para el desarrollo de la actuación integrada "Polígono 2 del Plan Parcial II/8 "Los Angeles", para su tramitación simultánea, en virtud de lo establecido por el artículo 50.2 A) del Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Con la entrada en vigor de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, desaparecen los sistemas de compensación y cooperación y aparece la figura del Programa. La citada Ley en su artículo 50 prevé la posibilidad de aplicación del Régimen de Adjudicación Preferente, el cual se puede solicitar en favor de:

A) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto al Programa, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.

B) La proposición acompañada de proyecto de urbanización, susceptible de aprobarse junto al Programa y refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto a la correspondiente alternativa.

En definitiva, el presente proyecto de reparcelación tiene entre sus objetivos, además de los otros previstos en la legislación vigente, posibilitar la solicitud del Régimen de Adjudicación Preferente en favor del Urbanizador, por lo tanto deberá estar, y está, suscrito por todos los propietarios afectados.

1.2.- Bases legales y justificación de la actuación.

El presente proyecto de reparcelación se redacta de acuerdo con lo señalado en el artículo 50 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, para su tramitación conjunta y simultánea con el Programa de Actuación, estando su contenido de acuerdo con la normativa recogida en los artículos 82 a 84 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 70 y concordantes de la LRAU.

El promotor del Programa está legitimado para ello en razón de la libre concurrencia para el desarrollo de Programas que establece la legislación autonómica, de la expresa mención de tal posibilidad establecida por el artículo 50 de la LRAU y de la conformidad prestada por todos los titulares incluidos en la Unidad de Ejecución.

La redistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los titulares e interesados afectados, exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, al no estar exceptuado el caso presente.

La existencia de Plan Parcial aprobado definitivamente, cumplimenta las exigencias legales respecto de los presupuestos necesarios para llevar a cabo la reparcelación, al tratarse de suelo urbanizable.

El proyecto de reparcelación se redacta con el fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización del ámbito afectado por la delimitación de la unidad de ejecución, que inciden, en principio, de modo desigual sobre los propietarios afectados, a cuyo efecto, la reparcelación, de conformidad con lo previsto por el artículo 71.1 del Reglamento de Gestión, supone:

"La agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en la Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan, con la adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas; en proporción a sus respectivos derechos...".

1.3.- Contenido del proyecto de reparcelación.

El presente proyecto de reparcelación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones de los artículos 82 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Los documentos que integran este proyecto de reparcelación son los siguientes:

- 1.- Memoria.
- 2.- Relación de titulares.
- 3.- Descripción de fincas afectadas.
- 4.- Descripción de parcelas resultantes.
- 5.- Localización de cesiones.
- 6.- Previsiones de financiación.
- 7.- Planos.

1.4.- Descripción de la unidad de ejecución.

Como ya se ha dicho, el ámbito del Programa en el que se incluye este proyecto de reparcelación es el de la unidad de ejecución -polígono- número 2 del Plan Parcial sector II/8 "Los Angeles" de Alicante, que se encuentra incluida dentro del suelo urbanizable.

El Polígono 2 citado tiene una superficie total de 38.571 m²., está situado en la Partida de los Angeles del Término Municipal de Alicante, con los siguientes linderos:

Norte: Calle Beato Diego de Cádiz.

Sur: Calle Penáguila y límite del Plan Parcial.

Este: Polígono 1 delimitado por el Plan Parcial.

Oeste: Límite del Plan Parcial con suelo urbano, calle del Lobo Gubio y calle de la Ovejita.

La anterior descripción queda grafiada en los planos de delimitación de este Proyecto.

El documento de gestión incluido en el Plan Parcial "Los Angeles" en su apartado "3.2.- Definición de polígonos" establece las siguientes características para el Polígono 2 delimitado:

POLIGONO 2.

* SUPERFICIES:	
- EDIFICABLE:	
VU	17.612 M2.
COM	750 M2.
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE	18.362 M2.
- ZONA L/V	1.922 M2.
- ZONA L/D	2.100 M2.
- VIARIO	10.124 M2.
- DOCENTE	5.013 M2.
- E/A-E/S	1.050 M2.
SUPERFICIES DE CESION	18.044 M2.
TOTAL SUPERFICIE BRUTA	38.571 M2.
* EDIFICABILIDAD:	
- Residencial	21.617 M2.t.
- Comercial	750 M2.t.
TOTAL	22.367 M2.t.

Se indica también en este apartado del Plan Parcial el defecto de aprovechamiento por el que debe ser compensado el Polígono 2 del sector II/8 que, con la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 5/96, se rectifica en los términos recogidos en el anexo de este proyecto de reparcelación.

1.5.- Criterios de valoración de aportaciones y adjudicaciones.

El derecho de los propietarios será proporcional a las superficies de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución - (art. 166.1. a) T.R.L.S./92)- es decir, a la superficie de las fincas aportadas. No obstante, por unanimidad, los propietarios podrán adoptar un criterio distinto.

Los derechos de los afectados se definirán de acuerdo con las reglas contenidas en los artículos 85 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el caso de que existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, se resolverán de acuerdo al artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística: "En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación". Por tanto, los derechos de los afectados se definirán con base a la medición real de las fincas aportadas.

El derecho de los propietarios afectados se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo (art. 66.7. L.R.A.U.).

Por acuerdo expreso de los propietarios de la unidad de ejecución, éstos convienen en efectuar la adjudicación de las parcelas resultantes en comunidad, con idénticos porcentajes a los resultantes de la aportación de las fincas iniciales que se recogen en el apartado 1.7 de esta Memoria.

1.6.- Tasación de indemnizaciones.

Al no existir bienes, derechos, plantaciones, edificaciones, etc. que deban suprimirse con la ejecución del planeamiento en el ámbito de la actuación, no se fijan los criterios de indemnización de dichos supuestos y, por lo tanto, este proyecto no contiene el apartado de tasación de derechos e indemnizaciones a que hace referencia el artículo 82.1 d) del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.7.- Cuotas de participación.

Los propietarios incluidos en la unidad de ejecución participarán de los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta en proporción a la superficie de terreno aportada.

Por tanto, corresponde a los titulares de terrenos incluidos en la unidad de ejecución, en función de las superficies totales aportadas, las siguientes cuotas de participación:

Titular	Superficie	Cuota
Zagón, S.A.	10.878	28,54%
Dolores Gil Martínez y otros	27.235	71,46%
TOTALES	38.113	100,00%

1.8.- Defecto de aprovechamiento.

De las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y del Plan Parcial "Los Angeles" se desprende que existe una diferencia de aprovechamiento a favor de los propietarios del Plan Parcial que asciende a la cantidad de 9.675 unidades de aprovechamiento, equivalente a 12.939 m²t.

Entre las cargas que debe soportar el Polígono se encuentra la de ceder el 10 por 100 del aprovechamiento, en virtud de lo establecido por el Real Decreto-Ley 5/1996, por ello los propietarios incluidos en el Polígono 2 del Plan Parcial "Los Angeles" deben hacer una cesión gratuita al Ayuntamiento del 10 por 100 del aprovechamiento.

Una vez realizados los cálculos que se contienen en el Anexo de este Proyecto de Reparcelación, resulta que los titulares de terrenos incluidos en el Polígono 2, que ahora se desarrolla, tienen a su favor un saldo, por defecto de aprovechamiento, de 6.311 m²t., equivalentes a 4.719 unidades de aprovechamiento, que debe ser compensado por el Ayuntamiento de Alicante a los referidos propietarios de terrenos incluidos en el Polígono 2 del Plan Parcial.

Para hacer efectiva la materialización de este déficit, el Ayuntamiento podrá realizarlo mediante alguna de las formas legalmente establecidas que, a título indicativo y no limitativo, podría ser alguna de las siguientes: Pago en metálico, Reducción de costes de urbanización, Asignación de aprovechamiento en un sector con exceso, Adjudicación de parcelas edificables, Compensación de deudas y créditos.

De conformidad con lo establecido en el Documento II.- Gestión: Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero de la Memoria del Plan Parcial "Los Angeles", la valoración de la compensación municipal de los 6.311 metros cuadrados de techo es la siguiente:

Partiendo del dato básico del

Módulo V.P.O. año 1.996 = 93.410 ptas./m². útil.

Tendremos,

Valor del m2t. construido a compensar:

$$V = (93.410 \times 0,85 \times 0,15) - 2.849 = 9.061 \text{ ptas./m2.}$$

Valor total de la compensación (unidad de ejecución nº 2).

$$Vt = 9.061 \text{ ptas./m2.} \times 6.311 \text{ m2t.} = 57.183.971 \text{ pesetas.}$$

Así pues, queda reconocido a los titulares de terrenos incluidos en este proyecto de reparcelación el derecho a ser compensados por el Ayuntamiento de Alicante en 4.719 unidades de aprovechamiento, equivalentes a 6.311 metros cuadrados de techo, equivalentes también a 57.183.971 pesetas.

No obstante, el citado defecto de aprovechamiento quedará retenido por el Ayuntamiento de Alicante en concepto de garantías para la correcta ejecución del Programa en los términos indicados en el mismo, hasta el momento en que el Ayuntamiento reciba de conformidad las obras de urbanización ejecutadas. En el acta de recepción de las obras de urbanización se recogerá la procedencia de entregar el defecto de aprovechamiento, equivalente a 57.183.971 ptas.

1.9.- Tramitación.

La aprobación del Proyecto de Reparcelación viene regulada por el artículo 69, en relación al 50.2 A), ambos de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana. El contenido de dichos artículos es el siguiente:

50. Régimen de Adjudicación Preferente.-1. El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programa por los particulares e incentivar su inmediata ejecución. Para su aplicación es imprescindible que quien lo solicite haya presentado una alternativa técnica de Programa propia y original y que se ofrezca a ejecutarla en plazo inferior a 3 años.

2. Se puede solicitar la adjudicación preferente en favor de :

A) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto al Programa, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.

69. Procedimiento y efectos de la reparcelación forzosa.-1. El proyecto de reparcelación forzosa se sujetará a las siguientes actuaciones previas a su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno o por el órgano competente de la Administración actuante :

A) Información pública convocada en las mismas condiciones de publicidad, forma y plazo que regulan los artículos 46.1 y 3 o 48.

B) Solicitud de certificado registral de dominio y cargas, simultánea a la convocatoria de la información pública.

C) Si aparecen titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto expuesto al público, se les dará audiencia por diez días antes de la aprobación definitiva. Lo mismo se hará respecto a los afectados por modificaciones que, respecto al proyecto inicialmente elaborado, se acuerden durante su tramitación.

D) Requerimientos de los propietarios al Urbanizador, dentro del periodo de información pública, para dirimir controversias respecto a la valoración de derechos, y contestación del Urbanizador.

El acuerdo aprobatorio se notificará a los interesados y, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público que exprese su contenido.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. En función del criterio de reparcelación escogido, entre los previstos en el artículo 29.9.B) y del régimen de garantías que se establezca según el artículo 66, deben quedar afectas al pago de la urbanización exclusivamente las parcelas adjudicadas al Urbanizador o también las demás en la proporción que corresponda.

3. Por motivos de celeridad procedimental, el Urbanizador, con independencia de los casos especiales regulados en el artículo 66.8, podrá promover proyectos de expropiación- como alternativa a la reparcelación forzosa- con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos por la legislación estatal. La aplicación de esta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirle con motivo de ella.

2.-RELACION DE TITULARES.

2.1.- Propietarios.

Finca número 1.- Pertenece a la mercantil ZAGON, S.A.

Finca número 2.- Pertenece a: D^a. María Dolores Gil Martínez, en cuanto a una tercera parte indivisa; Enajenaciones y Alquileres, S.L., en cuanto a otra tercera parte indivisa; y la restante tercera parte indivisa, por iguales mitades indivisas a D. Jesús Gil Denis y D^a. Jeanette Denis García.

Finca número 3.- Pertenece a la mercantil ZAGON, S.A.

Finca número 4.- Ayuntamiento de Alicante.

2.2.- Datos y circunstancias de los titulares.

ZAGON, S.A., domiciliada en Madrid, Paseo de Pontones, 29, constituida mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Felix Pastor Ridruejo, el día 14 de febrero de 1.967, número 1.068 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 2.145 general, 1.520 de la sección tercera del libro de sociedades, folio 15, hoja número 12.558, inscripción primera. Representada por D. Antonio García Cabeza, mayor de edad, casado, aparejador, vecino de Madrid, Paseo de Pontones, 29, con D.N.I. n^o 985.373, en virtud de poder conferido en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Felix Pastor Ridruejo, con fecha 17 de marzo de 1.967.

ENAJENACIONES Y ALQUILERES, S.L., domiciliada en Alicante, Pintor Cabrera, 26-1^o-H, constituida en escritura otorgada ante el Notario D. Julio Sáinz Rodríguez, el día 29 de diciembre de 1.993, número de protocolo 1.928, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante. Representada por D. Antonio Gil Martínez, mayor de edad, casado con D^a Mary-Paz Palencia Anaya, vecino de Alicante, con domicilio en calle Pintor Cabrera, 26, con D.N.I. n^o 22.370.619-Z, como Apoderado de la misma, según escritura otorgada ante el Notario D. Julio Sáinz Rodríguez, el día 29 de diciembre de 1.993, número de protocolo 1.929.

D^a. María Dolores Gil Martínez, mayor de edad, casada con Phil Franks, vecina de Murcia, con domicilio en Gran Vía Salzillo, 8, esc. 4, 8^o izq., con D.N.I. n^o 22.442.356-Z.

D^a. Jeanette Denis García, mayor de edad, viuda, vecina de Alicante, con domicilio en Virgen del Puig, 18, 5^o B, de nacionalidad estadounidense, con Tarjeta de Residencia X-1626643 Z, expedida por el Gobierno Civil de Alicante.

D. Jesús Gil Denis, menor de edad, hijo de la anterior, representado en los actos que se deriven de este proyecto de reparcelación por D. Antonio Gil Martínez, cuyos datos y demás circunstancias personales ya han sido detallados, como defensor judicial del mismo, según Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de esta Capital, del 16 de febrero de 1.994.

2.3.- Cuadro resumen de titulares.

Finca	Titular	Superficie
1	ZAGON, S.A.	2.857 m2.
2	Dolores Gil Martínez y otros	27.235 m2.
3	ZAGON, S.A.	8.021 m2.
4	Ayuntamiento de Alicante	458 m2.
TOTAL		38.571 m2.

3.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS
AFECTADAS.

3.1.- FINCA Nº 1.

3.1.1.- Propietario:

Pertenece a la mercantil ZAGON, S.A.

3.1.2. Título:

El de compra a D. Enrique Vila Micó y esposa, mediante escritura otorgada ante el Notario D. Jesús Jiménez Pascual, el día 9 de mayo de 1.994.

3.1.3.- Datos registrales de la finca.

3.1.3.1.- Inscripción:

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante número tres, al tomo/libro 851, folio 186, finca nº 1.279, inscripción 3ª.

3.1.3.2.- Descripción:

FINCA URBANA: Parcela de terreno o solar en la Partida de Los Angeles, de forma triangular sita al Sur de la manzana O) de la que la divide el camino del Tiro Nacional su lindero Norte, y por donde tiene una línea de una longitud de ciento diez metros, hoy calle del Beato Diego de Cádiz; Sur, en otra recta de ciento diez metros, con tierras de Francisco Pérez, hoy con parcela número 2 del Plan Parcial, propiedad de la familia Gil Martínez; y Oeste, en otra línea de cincuenta y seis metros y ochenta centímetros, que cierra el perímetro con el de este viento de la finca, que es tierra de herederos de Miguel Carratalá, hoy con parcelas A-1 del citado Plan Parcial de propiedad municipal; tiene una superficie de tres mil veintidós metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados.

Según medición efectuada para el Plan Parcial la superficie real de esta finca es de dos mil ochocientos cincuenta y siete metros cuadrados.

3.1.3.3.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

3.1.4.- Cuota de participación:

Participa en el reparto de cargas y beneficios con un porcentaje del 7,50 por ciento.

3.2.- FINCA Nº 2.

3.2.1.- Propietario:

D^a. María Dolores Gil Martínez, en cuanto a una tercera parte indivisa; Enajenaciones y Alquileres, S.L., en cuanto a otra tercera parte indivisa; y la restante tercera parte indivisa, por iguales mitades indivisas, a D^a. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis.

3.2.2.- Título:

María Dolores Gil Martínez por herencia de su padre D. Pedro Gil López, según escritura de aprobación de operaciones particionales otorgada ante el Notario de Alicante D. Julio Sáinz Rodríguez, el día 2 de marzo de 1.992.

Enajenaciones y Alquileres, S.L. por aportación social en la constitución de la sociedad, mediante escritura otorgada ante el Notario D. Julio Sáinz Rodríguez, el día 29 de diciembre de 1.993, subsanada por otra otorgada ante el mismo Notario el día 19 de julio de 1.994.

D^a Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis por herencia de su esposo y padre D. Jesús Gil Martínez, respectivamente, según escritura de Protocolización y Aprobación de Partición de herencia otorgada ante el notario D. Julio Sáinz Rodríguez, el día 21 de marzo de 1.994, subsanada por otra otorgada ante el mismo notario el día 19 de julio de 1.994.

3.2.3.- Segregación:

La finca matriz que se describe en el punto 3.2.4.2. queda afectada por el Polígono 2 del Plan Parcial "Los Angeles" en una parte de ella que se segrega y queda identificada de la siguiente forma:

"Trozo de terreno, situado en término municipal de Alicante, Partida de Los Angeles, con una cabida de veintisiete mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados, que linda: Norte, calle Beato Diego de Cádiz y finca 1 del plan Parcial; Sur, calle Penáguila y antiguo camino vecinal; Este, unidad de ejecución nº 1 del Plan Parcial "Los Angeles"; y Oeste, calle de la Ovejita y Barrio de la Divina Pastora.

3.2.4.- Datos registrales de la finca.

3.2.4.1.- Inscripción:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número tres de Alicante, al tomo 3.295, libro 403, folio 155, finca nº 28.488.

3.2.4.2.- Descripción:

RESTO DE FINCA que forma un trozo de terreno, situado en término municipal de Alicante, Partida de Los Angeles, con una cabida de veintiocho mil doscientos dieciseis metros cuadrados, que linda: Norte, calle Beato Diego de Cádiz; Sur, calle Penáguila y antiguo camino vecinal; Este, finca que se segrega incluida en la unidad de ejecución nº 1 del Plan Parcial "Los Angeles"; y Oeste, calle de la Ovejita y Barrio de la Divina Pastora.

3.2.4.3.- Cargas:

Se encuentra libre de cargas y gravámenes.

3.2.5.- Cuota de participación:

Participa en el reparto de cargas y beneficios con un porcentaje de 71,46 por ciento.

3.2.6.- Resto de finca matriz:

RESTO DE FINCA que forma un trozo de terreno, situado en término municipal de Alicante, Partida de Los Angeles, con una cabida de novecientos ochenta y un metros cuadrados, que linda: Norte, Barrio de la Divina Pastora; Sur y Este, Plan Parcial "Los Angeles"; y Oeste, calle de la Ovejita.

3.3.- FINCA Nº 3.

3.3.1.- Propietario:

Pertenece a la mercantil ZAGON, S.A.

3.3.2.- Título:

El de segregación y compra a Promotora de Negocios Astor, S.A., mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Gerardo Muñoz de Dios, el día 10 de febrero de 1.994.

3.3.3.- Datos registrales de la finca.

3.3.3.1.- Inscripción:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número tres de Alicante, al tomo/libro 871, folio 100, finca nº 51.481, inscripción 1ª.

3.3.3.2.- Descripción:

Parcela de terreno en la población de Alicante, ubicada en el Plan Parcial II/8 Los Angeles, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de 3 de julio de 1.992, Avenida de Penáguila, sin número de policía que comprende todos los terrenos de Promotora de Negocios Astor, incluido en el citado Plan Parcial, que mide aproximadamente ocho mil veintiún metros cuadrados de los que parte están destinados a conformar la Avenida de Penáguila, pendiente del proyecto de compensación; linda al Norte, con parcela 2 del citado plan Parcial, propiedad de D. Pedro Gil López; al Sur, calle en medio Avenida de Penáguila, con terrenos en su día segregados de la finca matriz, hoy conjunto residencial Los Angeles y resto de finca matriz; al Este, con parcela 2 del citado Plan Parcial II/8 Los Angeles y al Oeste, con resto de la finca matriz de la que se segrega en parte, hoy ocupados por el Colegio Público Divina Pastora.

3.3.3.3.- Cargas:

Está libre de cargas y gravámenes.

3.3.4.- Cuota de participación:

Participa en el reparto de cargas y beneficios con un porcentaje de 21,04 por ciento.

3.4.- FINCA Nº 4.

3.4.1.- Propietario:

Ayuntamiento de Alicante.

3.4.2.- Título:

Cesión gratuita para viario, sin formalizar.

3.4.3.- Inscripción:

No se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.

3.4.4.- Descripción:

Terreno público en la calle del Lobo Gubio, de la que forma parte, de forma triangular, sito en Partida de Los Angeles del término municipal de Alicante, de cuatrocientos cincuenta y ocho metros cuadrados que linda: Norte y Este, con terrenos de ZAGON, S.A.; Sur, familia Gil Martínez; y Oeste, calle del Lobo Gubio.

3.4.5.- Uso:

Terreno destinado a vialidad y L/D de uso y dominio público.

3.4.6. Observación:

No genera derecho de adjudicación de aprovechamiento urbanístico y, por lo tanto, no le corresponde cuota de participación alguna.

4.- DESCRIPCION Y ADJUDICACION
DE PARCELAS RESULTANTES.

4.1.- PARCELA "E".

4.1.1.- Descripción:

Terreno de ocho mil doscientos setenta y nueve metros cuadrados, de forma rectangular, sito en partida los Angeles, término municipal de Alicante, incluido en la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Angeles", identificado por éste como manzana IV, que linda: Norte, calle Beato Diego de Cádiz; Sur, calle 6 del Plan Parcial; Este, calle Nuñez de Balboa; y, Oeste, zona L/D de uso público del Plan Parcial.

4.1.2.- Usos:

Vivienda unifamiliar agrupada.

4.1.3.- Edificabilidad:

Le corresponde a esta parcela una edificabilidad, en tres plantas, de diez mil ciento sesenta y un metros cuadrados de techo y un número máximo de sesenta y ocho viviendas. Se le reconoce también un defecto de aprovechamiento de 2.144 unidades de aprovechamiento, equivalente a 2.867 metros cuadrados de techo edificable.

4.1.4.- Adjudicatarios:

En proindiviso:

-En cuanto al 28,54 por 100, se adjudica a la mercantil ZAGON, S.A.

-En cuanto al restante 71,46 por 100, se adjudica a D^a. María Dolores Gil Martínez, en una tercera parte indivisa; a la mercantil Enajenaciones y Alquileres, S.L., en otra tercera parte indivisa; y la restante tercera parte indivisa, a D^a. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis, por iguales mitades indivisas.

4.1.5.- Fincas antiguas:

La mercantil ZAGON, S.A. es adjudicataria de esta parcela en un 28,54 por ciento, en virtud de la aportación de las fincas nº 1 y 3 de este proyecto de reparcelación.

Dª. María Dolores Gil Martínez, la mercantil Enajenaciones y Alquileres, S.L., Dª. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis son adjudicatarios de esta parcela en un 71,46 por ciento, en virtud de la aportación de la finca nº 2 de este proyecto de reparcelación.

4.1.6.- Título:

Se adjudica esta parcela por el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Angeles", una vez aprobado por el Ayuntamiento de Alicante.

4.1.7.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes

4.1.8.- Afección:

A los efectos previstos por el artículo 69.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, en relación con los artículos 167 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta al pago de los costes de urbanización en un 45,43 por ciento, que se cifra en la cantidad de 37.323.370 pesetas.

4.1.9.- Inscripción:

Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del proyecto de reparcelación.

4.2.- PARCELA "F".

4.2.1.- Descripción:

Terreno de seis mil siete metros cuadrados, sito en partida los Angeles, término municipal de Alicante, incluido en la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Angeles", designada por éste como manzana VIII, que linda: Norte, calle 6 del Plan Parcial; Sur, calle 1 del Plan Parcial; Este, calle 3 del Plan Parcial; y, Oeste, zona libre L/V de uso público del Plan Parcial.

4.2.2.- Usos:

Vivienda unifamiliar agrupada.

4.2.3.- Edificabilidad:

Le corresponde a esta parcela una edificabilidad, en tres plantas, de siete mil trescientos setenta y cuatro metros cuadrados de techo y un número máximo de cuarenta y nueve viviendas. Se le reconoce también un defecto de aprovechamiento de 1.556 unidades de aprovechamiento, equivalente a 2.081 metros cuadrados de techo edificable.

4.2.4.- Adjudicatarios:

En proindiviso:

-En cuanto al 28,54 por 100, se adjudica a la mercantil ZAGON, S.A.

-En cuanto al restante 71,46 por 100, se adjudica a D^a. María Dolores Gil Martínez, en una tercera parte indivisa; a la mercantil Enajenaciones y Alquileres, S.L., en otra tercera parte indivisa; y la restante tercera parte indivisa, a D^a. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis, por iguales mitades indivisas.

4.2.5.- Fincas antiguas:

La mercantil ZAGON, S.A. es adjudicataria de esta parcela en un 28,54 por ciento, en virtud de la aportación de las fincas nº 1 y 3 de este proyecto de reparcelación.

Dª. María Dolores Gil Martínez, la mercantil Enajenaciones y Alquileres, S.L., Dª. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis son adjudicatarios de esta parcela en un 71,46 por ciento, en virtud de la aportación de la finca nº 2 de este proyecto de reparcelación.

4.2.6.- Título:

Se adjudica esta parcela por el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Angeles", una vez aprobado por el Ayuntamiento de Alicante.

4.2.7.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

4.2.8.- Afección:

A los efectos previstos por el artículo 69.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, en relación con los artículos 167 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta al pago de los costes de urbanización en un 32,97 por ciento, que se cifra en la cantidad de 27.086.760 pesetas.

4.2.9.- Inscripción:

Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del proyecto de reparcelación.

4.3.- PARCELA "G".

4.3.1.- Descripción:

Terreno de tres mil trescientos veintiseis metros cuadrados, de forma rectangular, sito en partida los Angeles, término municipal de Alicante, en la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Angeles", incluida por éste en la manzana II, que linda: Norte, calle 1 del Plan Parcial; Sur, calle Penáguila; Este, parcela "H" de éste proyecto de reparcelación; y, Oeste, manzana I del Plan Parcial, calle enmedio.

4.3.2.- Usos:

Vivienda unifamiliar agrupada.

4.3.3.- Edificabilidad:

Le corresponde a esta parcela una edificabilidad, en tres plantas, de cuatro mil ochenta y dos metros cuadrados de techo y un número máximo de veintisiete viviendas. Se le reconoce también un defecto de aprovechamiento de 861 unidades de aprovechamiento, equivalente a 1.152 metros cuadrados de techo edificable.

4.3.4.- Adjudicatarios:

En proindiviso:

-En cuanto al 28,54 por 100, se adjudica a la mercantil ZAGON, S.A.

-En cuanto al restante 71,46 por 100, se adjudica a D^a. María Dolores Gil Martínez, en una tercera parte indivisa; a la mercantil Enajenaciones y Alquileres, S.L., en otra tercera parte indivisa; y la restante tercera parte indivisa, a D^a. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis, por iguales mitades indivisas.

4.3.5.- Fincas antiguas:

La mercantil ZAGON, S.A. es adjudicataria de esta parcela en un 28,54 por ciento, en virtud de la aportación de las fincas nº 1 y 3 de este proyecto de reparcelación.

D^a. María Dolores Gil Martínez, la mercantil Enajenaciones y Alquileres, S.L., D^a. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis son adjudicatarios de esta parcela en un 71,46 por ciento, en virtud de la aportación de la finca nº 2 de este proyecto de reparcelación.

4.3.6.- Título:

Se adjudica esta parcela por el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Angeles", una vez aprobado por el Ayuntamiento de Alicante.

4.3.7.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

4.3.8.- Afección:

A los efectos previstos por el artículo 69.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, en relación con los artículos 167 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta al pago de los costes de urbanización en un 18,25 por ciento, que se cifra en la cantidad de 14.993.430 pesetas.

4.3.9.- Inscripción:

Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del proyecto de reparcelación.

4.4.- PARCELA "H".

4.4.1.- Descripción:

Terreno de setecientos cincuenta metros cuadrados, de forma casi rectangular, sito en partida los Angeles, término municipal de Alicante, en la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Angeles", incluida por éste en la manzana II, que linda: Norte, calle calle 1 del Plan Parcial; Sur, calle Penáguila; Este, calle 3 del Plan Parcial; y, Oeste, parcela "G" de este proyecto de reparcelación.

4.4.2.- Usos:

Terciario comercial y de equipamientos privados.

4.4.3.- Edificabilidad:

Le corresponde a esta parcela una edificabilidad de setecientos cincuenta metros cuadrados construidos. Se le reconoce también un defecto de aprovechamiento de 158 unidades de aprovechamiento, equivalente a 211 metros cuadrados de techo edificable.

4.4.4.- Adjudicatarios:

En proindiviso:

-En cuanto al 28,54 por 100, se adjudica a la mercantil ZAGON, -S.A.

-En cuanto al restante 71,46 por 100, se adjudica a D^a. María Dolores Gil Martínez, en una tercera parte indivisa; a la mercantil Enajenaciones y Alquileres, S.L., en otra tercera parte indivisa; y la restante tercera parte indivisa, a D^a. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis, por iguales mitades indivisas.

4.4.5.- Fincas antiguas:

La mercantil ZAGON, S.A. es adjudicataria de esta parcela en un 28,54 por ciento, en virtud de la aportación de las fincas nº 1 y 3 de este proyecto de reparcelación.

D^a. María Dolores Gil Martínez, la mercantil Enajenaciones y Alquileres, S.L., D^a. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis son adjudicatarios de esta parcela en un 71,46 por ciento, en virtud de la aportación de la finca nº 2 de este proyecto de reparcelación.

4.4.6.- Título:

Se adjudica esta parcela por el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Angeles", una vez aprobado por el Ayuntamiento de Alicante.

4.4.7.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

4.4.8.- Afección:

A los efectos previstos por el artículo 69.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, en relación con los artículos 167 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta al pago de los costes de urbanización en un 3,35 por ciento, que se cifra en la cantidad de 2.752.220 pesetas.

4.4.9.- Inscripción:

Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del proyecto de reparcelación.

5.- LOCALIZACION DE CESIONES.

5.1. VIARIO.

5.1.1.- Descripción:

Terreno de forma irregular, con una superficie total de diez mil ciento veinticuatro metros cuadrados, sito en partida los Angeles, término municipal de Alicante, destinado a viario público por el Plan Parcial "Los Angeles", que linda con las parcelas resultantes y límites de la unidad de ejecución número 2.

5.1.2.- Adjudicatario:

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante por ser de cesión gratuita y obligatoria, en virtud de las determinaciones del Plan Parcial "Los Angeles".

5.1.3.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

5.2.- ESPACIO DEPORTIVO PUBLICO.

5.2.1.- Descripción:

Terreno de forma rectangular, con una superficie total de dos mil cien metros cuadrados, sito en partida los Angeles, término municipal de Alicante, destinado a espacio deportivo público (clave L/D) por el Plan Parcial "Los Angeles", que linda: Norte, calle Beato Diego de Cádiz; Sur, calle 6 del Plan Parcial; Este, parcela "E" de este proyecto de reparcelación; y, Oeste, calle del Lobo Gubio.

5.2.2.- Adjudicatario:

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante por ser de cesión gratuita y obligatoria, en virtud de las determinaciones del Plan Parcial "Los Angeles".

5.2.3.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

5.3.- ESPACIO LIBRE PUBLICO.

5.3.1.- Descripción:

Terreno de forma rectangular, con una superficie total de mil novecientos veintidós metros cuadrados, sito en partida los Angeles, término municipal de Alicante, destinado a espacio libre público (clave L/V) por el Plan Parcial "Los Angeles", que linda: Norte, calle 6 del Plan Parcial; Sur, calle 1 del Plan Parcial; Este, parcela "F" de este proyecto de reparcelación; y, Oeste, calle 4 del Plan Parcial.

5.3.2.- Adjudicatario:

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante por ser de cesión gratuita y obligatoria, en virtud de las determinaciones del Plan Parcial "Los Angeles".

5.3.3.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

5.4.- ZONA SOCIAL ASISTENCIAL PUBLICA.

5.4.1.- Descripción:

Terreno de forma rectangular, con una superficie total de mil cincuenta metros cuadrados, sito en partida los Angeles, término municipal de Alicante, destinado a uso social asistencial público (clave E/S-E/A) por el Plan Parcial "Los Angeles", que linda: Norte, calle 6 del Plan Parcial; Sur, límite del Plan Parcial y suelo urbano; Este, calle 4 del Plan Parcial; y, Oeste, calle de la Ovejita.

5.4.2.- Adjudicatario:

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante por ser de cesión gratuita y obligatoria, en virtud de las determinaciones del Plan Parcial "Los Angeles".

5.4.3.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

5.5.- ZONA DOCENTE PUBLICA.

5.5.1.- Descripción:

Terreno con una superficie total de cinco mil trece metros cuadrados, sito en partida los Angeles, término municipal de Alicante, destinado a uso docente público (clave E/D) por el Plan Parcial "Los Angeles", que linda: Norte, calle 1 del Plan Parcial; Sur, calle Penáguila; Este, parcela "G" de este proyecto de reparcelación, calle enmedio; y, Oeste, límite del Plan Parcial y Colegio Público Divina Pastora.

5.5.2.- Adjudicatario:

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante por ser de cesión gratuita y obligatoria, en virtud de las determinaciones del Plan Parcial "Los Angeles".

5.5.3.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

6.- PREVISIONES DE FINANCIACION.

6.1.- Gastos de urbanización.

Para realizar el cálculo de los costes de las obras de urbanización correspondientes al Polígono 2 del Plan Parcial II/8 "Los Angeles", se tiene en cuenta el presupuesto fijado por el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Alicante para la totalidad del Plan Parcial, es decir, 178.212.106 ptas. De esta cantidad, por analogía con el reparto efectuado por el Plan Parcial, corresponde al Polígono 2, en razón de aplicar un criterio proporcional a la superficie, el 46,10% del total, lo que supone una cantidad de 82.155.780 ptas. Se dan por incluidos en dicha cantidad todos los costes de urbanización atribuibles al Polígono.

Por tanto, los costes de urbanización del polígono 2 ascienden a la cantidad

TOTAL82.155.780 Ptas.

6.2.- Carga de financiación y cuenta de liquidación.

Aunque las obras de urbanización del Polígono deberá ejecutarlas el adjudicatario del Programa o Urbanizador, los propietarios de suelo deberán resarcir a éste de los gastos citados. Por tal motivo, las parcelas resultantes quedarán afectas en su inscripción registral al pago de los costes de urbanización, que se estipulan como cantidad cerrada en la cuantía de 82.155.780 ptas. Será misión del Urbanizador el impulso de la gestión y urbanización de la unidad de ejecución. En el supuesto de que los terrenos de aprovechamiento privado sean adquiridos por un nuevo propietario, será éste el que asumirá todas las obligaciones anteriores, en la proporción y cuantía que corresponda a la parcela transmitida. Los referidos gastos se desglosan de la forma siguiente:

Parcela	Cuota	Gastos
E	45,43%	37.323.370 ptas.
F	32,97%	27.086.760 ptas.
G	18,25%	14.993.430 ptas.
H	3,35%	2.752.220 ptas.
TOTAL	100,00%	82.155.780 PTAS.

7.- PLANOS.

El contenido de este proyecto de reparcelación se expresa gráficamente en los siguientes planos que se acompañan:

- 1.- Situación y relación con la ciudad.
- 2.- Delimitación.
- 3.- Ordenación según Plan Parcial.
- 3.- Información de propiedades iniciales.
- 4.- Adjudicación de parcelas resultantes y Localización de cesiones.
- 5.- Superpuesto de información y adjudicación.

Alicante, a 7 de mayo de 1.996.

Por el equipo redactor,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Outeiro', written over a horizontal line.

ANEXO AL PROYECTO DE REPARCELACION.

1.- Adaptación al Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio.

Con la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, las previsiones del Plan Parcial se ven afectadas única y exclusivamente en lo que se refiere a la cesión del 15% del aprovechamiento al Ayuntamiento, ahora fijada en el 10%.

En efecto, el apartado 3.2. de la Memoria se incluye un cuadro resumen de las cifras y conceptos más representativos de las características, derechos y obligaciones derivados del Plan Parcial, en el que se prevé la cesión del 15% del aprovechamiento. Este último aspecto hay que actualizarlo a la reciente legislación vigente, en los términos que se señalan a continuación.

2.- Justificación de la adaptación.

Se trata pues de calcular el aprovechamiento susceptible de apropiación de los titulares de terrenos del Polígono 2 del Plan Parcial y, consiguientemente, fijar el defecto de aprovechamiento atribuible al polígono, en aplicación de la reciente normativa aplicable.

Existen dos formas de efectuar dicho cálculo, que nos dan el mismo resultado:

1a) El Plan Parcial establece una total edificabilidad del polígono de 22.367 m²t. más una compensación municipal por defecto de aprovechamiento de 4.718 m²t., que sumados asciende a la cantidad de 27.085 m²t. Esta cantidad es equivalente al 85% del aprovechamiento, luego para calcular el porcentaje atribuible actual del 90%, mediante una sencilla regla de tres, será necesaria la siguiente operación:

$$27.085 \text{-----} 85$$

$$x \text{-----} 90$$

$$x = \frac{27.085 \cdot 90}{85} = 28.678 \text{ m}^2\text{t.}$$

Por lo tanto, la edificabilidad total atribuible al polígono 2 del Plan Parcial es de 28.678 m2t. Como la edificabilidad posible de ubicar en el polígono sólo es de 22.367 m2t., la diferencia entre estas dos cantidades será el defecto de aprovechamiento del polígono, es decir:

$$28.678 - 22.367 = 6.311 \text{ m2t. de defecto de aprovechamiento.}$$

2a) El Plan Parcial equipara el 85% del aprovechamiento de los polígonos y del total del sector con un índice de edificabilidad de 0,7022 m2t./m2s. También mediante una regla de tres podemos calcular el índice de edificabilidad que corresponde al 90% del aprovechamiento:

$$\begin{array}{r} 0,7022 \text{-----} 85 \\ x \text{-----} 90 \\ \hline x = \frac{0,7022 \cdot 90}{85} = 0,7435 \text{ m2t./m2s.} \end{array}$$

Este es el índice de edificabilidad al que tienen derecho los titulares de terrenos del Polígono 2 que, según los datos del Plan Parcial, tiene una superficie de 38.571 m2. de suelo. Por ello, la edificabilidad a la que se tiene derecho es la siguiente:

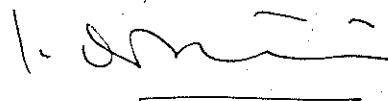
$$0,7435 \times 38.571 = 28.678 \text{ m2t.}$$

Esta cantidad es la misma que resulta de efectuar el cálculo anterior, por lo que, evidentemente, haciendo la misma operación realizada en el supuesto anterior obtenemos un defecto de aprovechamiento idéntico, es decir, 6.311 m2t.

Concluimos, pues, por dos vías distintas, que el defecto de aprovechamiento atribuible al polígono es de 6.311 m2t., equivalente a 4.719 unidades de aprovechamiento.

Alicante, a 25 de junio de 1.996.

POR EL EQUIPO REDACTOR,



Fdo.: Juan José Ortuño Bernal.