

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 13 MAR. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Aprobado inicialmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
en sesión de 4 MAR. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

PROYECTO DE COMPENSACION DEL POLIGONO
11 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA9
VISTAHERMOSA.

INDICE

- MEMORIA**
- I.- Antecedentes.
 - II.- Descripción del Polígono.
 - III.- Características Urbanísticas del Polígono.
 - IV.- Relación de Propietarios.
 - V.- Descripción de las Fincas Iniciales.
 - VI.- Cargas Urbanísticas.
 - VII.- Cálculo de la cesión del 15% de aprovechamiento tipo.
 - VIII.- Descripción de las Fincas Resultantes.
 - IX.- Parcelas de cesión obligatoria contempladas en el Polígono 10.
- ANEXO I.-** Cuenta de Liquidación Provisional.
- ANEXO II.-** Certificación Registral de Dominio y Cargas, con afección al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Compensación.
- PLANOS.-**
- 0.- Unidad de Actuación, Polígono 11.
 - 1.- Propiedades Iniciales.
 - 2.- Ordenación y Propiedades Iniciales.
 - 3.- Adjudicación.
 - 4.- Terrenos de Cesión Obligatoria.

MEMORIA

I.- ANTECEDENTES

- a) El Plan Parcial del Sector PE/APA 9 VISTAHERMOSA, fue redactado por los Servicios Técnicos Municipales, siendo definitivamente aprobado por acuerdo Plenario del Ayuntamiento, de fecha 8 de Noviembre de 1.993.
- b) El Plan Parcial PE/APA/9 aprobado, desarrolla las determinaciones que marca para este Sector el vigente Plan General Municipal de Ordenación, en cuyo Anexo establece los criterios sobre usos, trama viaria, dotaciones, etc., que debería cumplir el Plan Parcial.
- c) Entre estas determinaciones del Anexo del Plan General, se indica expresamente que el Sistema de Actuación del Plan Parcial sería el de Compensación.
- d) En consecuencia, el Plan Parcial aprobado establece una serie de Polígonos de Actuación que deberán ser gestionados por el Sistema de Compensación y desarrollados siguiendo las tres etapas en que los agrupa.

El Polígono 11 que nos ocupa se incluye en la primera de las tres etapas contempladas.

II.- DESCRIPCION DEL POLIGONO

El Polígono 11 que nos ocupa se sitúa junto a la Carretera de Vistahermosa (destinada por el Plan General a Vía Parque), en la zona Suroeste del Plan Parcial y junto a la denominada Ciudad Elegida Juan XXIII.

No existe edificación alguna en el Polígono, así como servidumbres, aparcerías, o cualquier otro tipo de derechos que deban ser valorados.

La Unidad pertenece a dos propietarios, tal como se recoge en el Plano de fincas iniciales adjunto y los correspondientes títulos que se reflejan en este Proyecto.

III.- CARACTERISTICAS URBANISTICAS DEL POLIGONO

El Polígono 10 que nos ocupa viene determinado por las siguientes características urbanísticas:

Superficie bruta del Polígono: 61.380 m2.

Superficie de Uso Lucrativo: 39.330 m2.

. Clase Za: 7.330 m2.

. Clase Zb: 32.000 m2.

Superficie de Cesión: 22.050 m2.

. Viales : 13.390 m2.

. Jardines: 8.660 m2.

Superficie máxima construída: 19.665 m2.

Número máximo de viviendas: 87 viv.

IV.- RELACION DE PROPIETARIOS

Los dos únicos propietarios de la Unidad, como se desprende de los títulos que más adelante se detallan, son los siguientes:

FINCAS 1.a Y 1.b.-

- "ALIBLANCA, S.L."

C/. Bailén, 29 - 4º.

03001 - ALICANTE.

C.I.F.: B-03727815.

Por poder: Da Ma Isabel Blas Buendía.

FINCA 2.-

- "RESTAURANTE JUAN XXIII, S.A."

C/. Juan XXIII, Primer Sector, s/n.

03015 - ALICANTE.

C.I.F.: A-03197720

Por poder: D. José Luis Angel y D. Francisco
Javier Ruiz del Portal Sainz de la Maza.

V.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS INICIALES

Se expresan, seguidamente, las descripciones de las fincas afectadas por el presente Proyecto, con definición de linderos, superficies y datos registrales.

FINCA 1.a.-

a) DESCRIPCION.

"Parcela de terreno en Alicante, Partida de Orgegia, situada en el lindero Sur de la finca matriz, tiene una forma irregular que encierra una superficie de cuarenta y cinco mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados.

Y Linda: Al Norte con finca matriz de la que se segrega, hoy linde Norte del Polígono 11 del Plan Parcial Vistahermosa; al Sur con carretera denominada de Juan XXIII, que enlaza la Carretera de Valencia con la Ciudad Elegida Juan XXIII en una longitud aproximada de ciento sesenta y cinco metros, con finca de D. Rafael Parallé Fernández, hoy finca de la mercantil "Restaurante Juan XXIII, S.A." y con linde Sur del Polígono 11 del Plan Parcial Vistahermosa, al Este con finca propiedad de "Aliblanca, S.L.", en linde Este del Polígono 11 del citado Plan Parcial Vistahermosa y al Oeste con linde Oeste del mismo Polígono 11.

b) SUPERFICIE.

La finca descrita tiene una superficie registral y real de 45.375,53 m²., toda ella incluida en el Polígono 11.

c) PROPIETARIO.

ALIBLANCA, S.L.

d) INSCRIPCION.

Registro de la Propiedad nº 1 de los de Alicante, al tomo 2606, libro 1678, folio 79, finca 90.182.

e) TITULO.

Por compraventa a D. Isidro Martín Roldán y otros, mediante escritura pública otorgada el 28 de Diciembre de 1.993 ante el Notario de Alicante, D. José María Mompó.

FINCA 1.b.-

a) DESCRIPCION.

"Parcela sita en el Llano del Bon Repós, término de Alicante, de forma sensiblemente trapezoidal, cuya superficie es de seis mil doscientos metros cuadrados. Sus linderos son: Norte, terrenos propiedad de Angel Ruiz Solaguren, hoy Restaurante Juan XXIII, S.L.; Sur, resto de la finca matriz de que ésta se segrega, hoy límite del Plan Parcial del Sector PE/APA 9 VISTAHERMOSA, también calle Antonio Ramos Carratalá; Este, generales de la finca matriz, hoy terrenos de Hermanos Martín Roldán y Oeste, terrenos propiedad de hermanos Otegui Tellería, hoy Restaurante Juan XXIII, S.L."

b) SUPERFICIE.

La finca descrita tiene una superficie registral de 6.200 m2. de los que 5.272,47 m2., están incluidos en el Polígono 11.

c) PROPIETARIO.

ALIBLANCA, S.L.

d) INSCRIPCION.

Registro de la Propiedad nº 1 de los de Alicante, al tomo 2606, libro 678, folio 101, finca 90.194.

e) TITULO.

Por compraventa a la mercantil "Mare Nostrum de Inversiones, S.L." y D. José Antonio y D. Jesús María José Otegui Tellería, mediante escritura pública otorgada el 29 de Diciembre de 1993 ante el Notario de Alicante, D. Salvador Perepérez Solís.

FINCA 2.-

a) DESCRIPCION.

"Parcela de terreno erial, en el término de Alicante, partida del Pla del Bon Repós, con una superficie de once mil quinientos cincuenta metros cuadrados aproximadamente, cuyos lindes son: Norte y Este, poligonal amojonada que limita esta parcela, hoy con terrenos de "Aliblanca, S.L."; Sur, línea de límite de aproximación de la futura Vía Parque de Alicante, hoy finca 1.b, descrita anteriormente, propiedad de "Aliblanca, S.L."; y Oeste, cerramiento y línea divisoria de las edificaciones y con el aparcamiento del Restaurante Juan XXIII".

b) SUPERFICIE.

La finca descrita tiene una superficie registral de aproximadamente 11.550 m2. y real de 10.732 m2., incluidos en el Polígono 11.

c) PROPIETARIO.

"Restaurante Juan XXIII, S. A.".

d) INSCRIPCION.

Registro de la Propiedad nº 1, de los de Alicante, al libro 1.479, tomo 2.407, folio 187, finca nº 83.413.

e) TITULO

Por compraventa a D. Juan Agustín Otegui Tellería y otros, el 18 de Diciembre de 1.987, ante el Notario de Alicante, D. Antonio Ripoll Jaén.

VI.- 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 (en este caso la propietaria única de los terrenos) las cargas de urbanización necesarias para la conversión en solares de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación del Plan Parcial del Sector PE/APA 9 Vistahermosa.

La estimación de cargas que hace el Plan es, como sucede habitualmente, muy inferior a la que posteriormente resulta en el Proyecto de Urbanización o, con mayor razón, en la Cuenta de Liquidación de las Juntas de Compensación.

Por ello, considerando que los datos objetivos más recientes de que disponemos para el cálculo de las cargas urbanísticas son, por encima de los precálculos o estimaciones del Plan Especial, los que realmente han resultado del costo final de la ejecución de un plan parcial de similares características en cuanto a calidades y que fue gestionado modélicamente, como es el Plan Parcial Castillo Ansaldo, hemos estimado que partiendo de ellos obtendríamos el cálculo de costos más fiable.

En consecuencia, hemos partido del costo al que definitivamente ha resultado el Plan Parcial Castillo de Ansaldo, según la Junta General de Noviembre de 1.993 en la que su Junta de Compensación liquidó definitivamente las cuentas de la urbanización completa. Este costo, cuyo importe total de Ejecución Material es de 760.606.440 ptas., para los 288.700 m². brutos del Sector, supone un precio medio de urbanización por m². bruto del Sector de 2.635 ptas./m².

A este precio se le ha aplicado una revisión del 5% anual, en función del tiempo transcurrido desde la contratación de aquel (más de cuatro años) y otro global del 10% en función de la topografía mucho más accidentada que tiene el P.P. de Vistahermosa respecto al P.P. Castillo Ansaldo (con diferencias de cotas de altitud entre distintos puntos que alcanzan los 87 metros). El resultado es un precio medio de urbanización por m². bruto del Sector de 3.523 ptas., incluyendo beneficio industrial y gastos generales de la construcción, pero no proyectos y gastos de tramitación.

Este costo por metro cuadrado arroja para los m². del Polígono 11, que nos ocupa, un importe global de 216.241.740 ptas. de P.E.M.

En resumen, las cargas aplicables al Polígono, serían las siguientes:

a) Parte Proporcional de los Honorarios totales y costes de tramitación del Proyecto de Plan Parcial (según datos del P.P.) (11.286.365 ptas.+250.000) x 6,9396%	800.577 PTAS.
b) Honorarios del presente Proyecto de Compensación	750.000 PTAS.
c) Coste de Gestión del Proyecto de Compensación. Por Tasas Municipales de Gestión del Proyecto de Compensación	418.000 PTAS.
d) Honorarios totales del Proyecto de Urbanización para Presupuesto E. M. Políg.11 de 216 mill.(4,5% de P.E.M.)	9.730.878 PTAS.
e) Honorarios gestión y jurídicos (50% de los honorarios técnicos).....	4.865.439 PTAS.
f) Presupuesto Ejecución de Urbanización, incluidos Gastos Generales y Beneficio Industrial de la constructora. 61.380 m2. x 3.523 ptas./m2.	<u>216.241.740 PTAS.</u>
TOTAL ..	232.806.634 PTAS.

Importe global de PESETAS DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTAS SEIS MIL SEISCIENTAS TREINTA Y CUATRO, (232.806.634 PTAS.), cuyo cálculo más ajustado lo aportará el Proyecto de Urbanización y que supone una repercusión en concepto de Urbanización por metro cuadrado bruto de suelo de:

- Repercusión Urbanización por m2.

$$\frac{232.806.634 \text{ ptas.}}{61.380 \text{ m}^2} = 3.793 \text{ ptas. por m}^2 \text{ bruto de suelo.}$$

Repercusión ésta que a los técnicos que suscriben les sigue pareciendo muy ajustada por pura comparación con otros proyectos de urbanización cuya orografía no obliga a los terraplenados, desmontes y muros de contención que está exigiendo el Proyecto de Urbanización actualmente en redacción.

Por último, aunque no sea objeto de este proyecto el análisis de estos costos, no queremos dejar de señalar que este costo de urbanización, aunque ajustado, a juicio de los técnicos que suscriben, supone una carga desmesurada para el escaso número de viviendas sobre el que hay que repercutirlo.

VII.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO
OBJETO DE CESION AL AYUNTAMIENTO.

Se procede a continuación al cálculo del Aprovechamiento objeto de Cesión a que se refiere el Real Decreto 1/1.992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Se han seguido en este Polígono 11 exactamente los mismos criterios y parámetros de valoración usados en el Proyecto de Compensación del Polígono 10 que ya fue informado por los Servicios Técnicos Municipales.

En condiciones normales, esta cesión debería traducirse en una parcela independiente que el Proyecto de Compensación asignaría gratuitamente al Ayuntamiento, quedando éste, como propietario de la misma, con las mismas obligaciones y derechos respecto a la urbanización y edificación de la misma que cualquier otro de los propietarios.

No obstante lo anterior, siguiendo el procedimiento que marca la Ley, y de acuerdo con las preferencias que ha manifestado el Ayuntamiento (Acuerdo Pleno del 08.11.93), se ha optado por calcular económicamente el valor de esa parcela que representa el Aprovechamiento objeto de Cesión a que se refiere el Real Decreto 1/1992 (Art. 20.b del T.R.L.S.1/92).

ESTIMACION DEL VALOR.-

Como se indica más arriba, para la estimación del valor de la cesión se han respetado puntualmente los cálculos del Informe que los Servicios Técnicos Municipales evacuaron en relación con el Polígono 10, que por ser colindante con el que nos ocupa y tener los mismos parámetros de edificabilidad son perfectamente extrapolables.

1.- Datos de partida

Dado que los m². construídos que permite el Polígono (19.665 m².) son solo del uso residencial, los m². ponderados del Polígono y el Aprovechamiento ponderado del mismo coinciden con el puro aprovechamiento de techo o edificabilidad neta.

- Aprovech. pond. del Políg. 0,3203812 m²p/m² suelo
- Edificab. neta del Políg. 0,3203812 m²t/m² suelo
- El coeficiente de ponderación
propio del Políg. sería entonces: 1,00 m²t/m² p.
- Aprovechamiento total del políg.
19.665 m²t. = 19.665 m².p.

Puesto que para la cuantificación del aprovechamiento a ceder debe deducirse el susceptible de apropiación privada (calculado a partir del Medio del Sector 0,3217984), del total asignado al Polígono, resulta:

- Aprovechamiento a ceder (en coeficiente):
A = 0,3203812 m²p/m² - 0,85x0,3217984 m²p/m² = 0,0468525 m²p/m²
- Total aprovechamiento a ceder (en m². ponderados):
Ac = 0,0468525 m²p/m² x 61.380 m². sector = 2.875,81 m².p.
- Total aprovechamiento a ceder (en m². de techo).
1.00 m².t/m²p. x 2.875,81 m²p. = 2.875,81 m² t.

2.- Valor estimado en venta

Conforme al citado informe de los Servicios Técnicos Municipales, se obtiene este valor utilizando como base los vigentes Módulos para viviendas de Precio Tasado.

- Vv. = 90.063 (Módulo VPO 94) x 1,30 x 0,80 (relación m². útil/m². construído) = 93.665 ptas./m². techo construído.

3.- Repercusión estimada para Vivienda Unifamiliar Adosada

Se respeta el criterio expuesto en el citado informe de los Servicios Técnicos Municipales, asignando por tanto una repercusión del valor del suelo urbanizado sobre el valor de venta de la edificación del 18%.

Por tanto, el Valor de Repercusión (VRB, suelo urbanizado) supone:

- 93.665 ptas./m².t x 18% = 16.860 ptas./m².t.

4.- Repercusión de costes de Urbanización

El coste de repercusión de la urbanización sobre cada m2. de techo se ha calculado a partir de los costes de Urbanización previstos y desarrollados en el punto anterior de esta memoria:

$$\text{- RU} = \frac{232.806.634 \text{ ptas.}}{19.565 \text{ m2.t.}} = 11.838 \text{ ptas./m2.t.}$$

5.- Valor de repercusión del suelo sin urbanizar

Basta con deducir al valor de repercusión del m2.t urbanizado la repercusión de la urbanización, para obtener el valor de repercusión del suelo sin urbanizar o suelo bruto del Polígono.

$$\text{- VR} = 16.860 \text{ pts/m2.t} - 11.838 \text{ pts./m2.t} = 5.022 \text{ pts./m2.t}$$

que equivalen al mismo valor en m2.p., dado que el coeficiente de ponderación del Polígono 11 es 1,00.

6.- Indemnización al Ayuntamiento

La indemnización sustitutoria del exceso de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento asciende a :

$$\text{Indem.tot.} = 5.022 \text{ ptas/m2p} \times 2,875,81 \text{ m2p} = 14.442.318 \text{ pts.}$$

=====

VIII.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS RESULTANTES

Se describen, a continuación, las fincas resultantes de la compensación, que se adjudican a los propietarios de las fincas iniciales.

Las dos fincas resultantes quedan afectas, en proporción a su edificabilidad (que coincide con la proporción de su superficie neta), con los costos de Urbanización que, como Cuota Provisional, se estimaron en el punto anterior de esta memoria.

Respecto a la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento tipo del Polígono, de acuerdo con las preferencias municipales, se ha optado por valorarla económicamente, afectando las fincas resultantes con el pago de su importe, en concepto de indemnización al Ayuntamiento, conforme al cálculo que se desarrolla en el punto VII anterior de esta Memoria.

El resultado final es que a cada uno de los dos propietarios iniciales se les adjudica una de las dos únicas parcelas edificables de la Unidad resultando en ambos casos un exceso de adjudicación por la asignación del 15% de aprovechamiento tipo municipal; si bien, por la configuración de las parcelas resultantes, cada una de ellas participa de este reparto del 15% en proporción distinta a la de su porcentaje inicial en la Unidad. Estos porcentajes quedan claramente expuestos en el cuadro de Liquidación Provisional.

FINCA A.-

1.- DESCRIPCION.

Parcela de terreno de forma trapezoidal, en Partida Orgegia, término de Alicante, que linda:

Norte: Calle en proyecto que la separa de zona destinada a Jardines y Parque.

Sur: Vía Parque, en proyecto.

Este: Calle en proyecto que forma ángulo agudo con Vía Parque.

Oeste: Calle en proyecto que la separa de la Finca B, que se describe a continuación.

Es la totalidad de la manzana XXVII del Plan Parcial APA/9 VISTAHERMOSA.

2.- SUPERFICIE.

Comprende una superficie de 32.000 m2.

3.- PROPIETARIO.

ALIBLANCA, S.L.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE.

Corresponde a la finca inicial descrita bajo el Nº 1.A y 1.B.

5.- TITULO.

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia compensatoria impuesta por el Planeamiento, es el derivado del título.

6.- AFECCIONES.

Queda afecta en concepto de cuota provisional, a la cantidad de 189.418.462 ptas.

Queda igualmente afecta, por exceso de aprovechamiento, a la indemnización económica al Ayuntamiento de 10.779.220 PTAS.

FINCA B.-

I.- DESCRIPCION.

Parcela de terreno de forma trapezoidal, en Partida de Orgegia, término de Alicante, que linda:

Norte: Calle en proyecto, que la separa de zona destinada a Jardines y Parques.

Sur: Vía Parque, en proyecto.

Este: Calle en proyecto que la separa de Finca A, descrita anteriormente.

Oeste: En parte con parcela destinada a Jardines y Parques y en parte con finca de la mercantil "Restaurante Juan XXIII, S.A.", en linde oeste del Plan Parcial.

Es la totalidad de la manzana XXVI del Plan Parcial APA/9 Vistahermosa.

2.- SUPERFICIE.

Comprende una superficie de 7.330 m2.

3.- PROPIETARIO.

"RESTAURANTE JUAN XXIII, S.A."

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE.

Corresponde a la finca inicial descrita bajo el N^o 2.

5.- TITULO.

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia compensatoria impuesta por el Planeamiento, es el derivado del título.

6.- AFECCIONES.

Queda afecta, en concepto de cuota provisional de urbanización, a la cantidad de 43.388.172 ptas.

Queda igualmente afecta, por exceso de aprovechamiento, a la indemnización económica al Ayuntamiento de 3.663.097 ptas.

IX.- PARCELAS DE CESION OBLIGATORIA CONTENIDAS EN EL POLIGONO 11.

Aparecen grafiadas en el Plano correspondiente de este Proyecto de Compensación, según determina el Artículo 172.C del Reglamento de Gestión, concretándose en las siguientes cesiones:

JARDIN 1.-

Parcela de forma irregular, con una superficie de 1.030 m2. calificada como Jardines y Parque (Vj) y situada al oeste de la manzana XXVI del Plan Parcial APA/9 VISTAHERMOSA.

Sus lindes son:

Norte: Calle en proyecto que la separa de la parcela destinada a Jardines y Parque que se describe como Jardín 2, a continuación.

Sur: Finca de la Mercantil "Restaurante Juan XXIII, S.A.", en linde Sur del Plan Parcial.

Este: Parcela de la Mercantil "Restaurante Juan XXIII, S.A.", descrita como finca B en este Proyecto de Compensación.

Oeste: Linde Oeste del Plan Parcial.

JARDIN 2.-

Parcela de forma trapezoidal, con una superficie de 7.630 m2., calificada como Jardines y Parque (Vj.) y situada al Norte del Polígono 11 del Plan Parcial APA/9 VISTAHERMOSA.

Sus lindes son:

Norte: Terreno destinado a Jardines y Parque, en linde Norte del Polígono 11 del Plan Parcial APA/9 VISTAHERMOSA.

Sur: Calle en proyecto que la separa de Finca B y Jardín 1, descritas anteriormente.

Este: Terreno destinado a Jardines y Parque, en linde Este del Polígono 11 del Plan Parcial APA/9 VISTAHERMOSA.

Oeste: Terreno destinado a Jardines y Parque y linde Oeste del Polígono 11 del Plan Parcial APA/9 VISTAHERMOSA.

RED VIARIA.-

Se corresponde con la definida en el Plan Parcial, totalizando las superficies cedidas para viales la suma de 13.390 m².

Esta red viaria se compone de varias calles, cuya descripción pormenorizada es la siguiente:

Calle 4. en proyecto.-

Viario del Plan Parcial APA/9 de 16 mts. de anchura y 106 m. de longitud en la parte que discurre en el Polígono 11 en su linde Este. Tiene una superficie, en este Polígono, de una superficie de 1.700 m²., y cuyos lindes son:

Norte.- Calle Parque, en proyecto.

Sur.- Resto calle 4 en Linde Este Polígono 11.

Este.- Manzana XXVIII del Plan Parcial a lo largo de 98 m. de longitud.

Oeste.- Manzana XXVII del Plan Parcial a lo largo de 108 m. de longitud.

Calle 7. en proyecto.-

Viario del Plan Parcial APA/9, de 16 m. de anchura y 153 m. de longitud, perpendicular a Vía Parque y calle Parque, de una superficie de 2.448 m²., y cuyos lindes son:

Norte.- Calle Parque en proyecto.

Sur.- Vía Parque en Linde Sur del Polígono 11.

Este.- Manzana XXVII del Plan Parcial, a lo largo de 155 m. de longitud.

Oeste.- Manzana XXVI del Plan Parcial a lo largo de 151 m. de longitud.

Calle Parque, en proyecto.-

Viario del Plan Parcial APA/9 de 16 m. de anchura y 282 m. de longitud, que discurre de Este a Oeste a lo largo de todo el Polígono 11, de una superficie de 5.848 m², y cuyos Lindes son:

Norte.- Siguiendo una amplia línea curva de 269 m. con Linde Norte del Polígono 11 y manzana destinada a Parque.

Sur.- Manzana XXVI y XXVII del Plan Parcial, a las que da frente a lo largo de 31 m. y 92 m., respectivamente.

Este.- Resto calle Parque en Linde Este del Polígono 11.

Oeste.- Linde Oeste del Polígono 11.

Vía Parque.-

Parcela del Plan Parcial APA/9, de forma irregular, situada al Sur del Polígono 11 y destinada a Vía Parque. Tiene una superficie de 3.394 m². y sus lindes son:

Norte.- Manzana XXVI y XXVII del Plan Parcial a las que da frente a lo largo de 77 m. y 266 m., respectivamente.

Sur.- Resto de Vía Parque en Linde Sur del Polígono 11.

Este.- Resto de Vía Parque en Linde Este del Polígono 11.

Oeste.- Resto de Vía Parque en Linde Oeste del Polígono 11.

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

- A) La aprobación de este Proyecto de Compensación supondrá 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, que corresponden a este Polígono 11, y que quedan localizados y dimensionados en el punto IX del presente Proyecto, para que sean incorporados al patrimonio municipal y afectados a los usos previstos en el Plan Parcial APA/9 VISTAHERMOSA, una vez cumplido el trámite y con los requisitos del mencionado Art. 174 del Reglamento de Gestión.
- 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 se presentará a la aprobación municipal.
- C) La recepción definitiva por el Ayuntamiento de la obra de urbanización, se propone a los seis meses de la provisional definida en el apartado anterior.

Por tanto, esta propiedad y el equipo técnico responsable del Proyecto, considera cumplidos los requisitos exigidos por la legalidad vigente.

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 3 MAR. 1995

Por la Propiedad.

ALIBLANCA, S.L.

EL SECRETARIO GENERAL,
RESTAURANTE JUAN XXIII, S.A.

Fdo: M^a I. Blas Buendía. Fdo: J.L. Ángel Ruiz del Portal Sainz de la Maza

Aprobado inicialmente por el

Pleno del Excmo. Ayuntamiento,

Fdo: Javier Ruiz del Portal Sainz de la Maza.

en sesión de 4 NOV. 1994

Por El equipo Técnico.

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo: J. M. Santamaría Vidal.

Fdo: Román Alvarez Poveda.



ANEXO I.-
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

PROPIETARIO	DERECHOS				ADJUDICACIONES				LIQUIDACION PROVISIONAL	
	SUPERFICIE BRUTA INICIAL (M ²)	PORCENTAJE POLIG. (%)	APROVECHAMIENTO PONDERADO	SUPERFICIE NETA DE DERECHOS (M ²)	SUPERFICIE NETA ASIGNADA (M ²)	PORCENTAJE (%)	APROVECHAMIENTO PONDERADO ASIGNADO (m ² p.)	DIFERENCIA (+ / - m ² p.)	POR DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO (PESETAS)	POR OBRAS DE URBANIZACION (PESETAS)
ALIBLANCA SL	50.648	82,515%	13.853,60 m ² p.	27.707,20 m ²	32.000 m ²	81,363 %	16.000 m ² p.	+ 2.146,40 m ² p.	+ 10.779.220 Ptas.	189.418.462 Ptas. (
RESTAURANTE JUAN XXIII SA	10.732	17,485%	2.935,59 m ² p.	5.871,18 m ²	7.300 m ²	18,637 %	3.665 m ² p.	+ 729,41 m ² p.	+ 3.663.097 Ptas.	43.388.172 Ptas. (
AYUNTAMIENTO	61.380 M ²	100%	2.875,81 m ² p.	5.751,62 m ²	0 m ²		0 m ² p.	- 2.875,81 m ² p.	- 14.442.318 Ptas.	
			19.665 m ² p.	39.330 M ²	39.330 M ²	100 %	19.665 m ² p.	0 m ² p.	0 Ptas.	232.806.634 Ptas. (

**ANEXO II.-
CERTIFICACION REGISTRAL DE DOMINIO Y CARGAS
CON AFECCION AL CUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA COMPENSACION.**

CERTIFICACION REGISTRAL DE DOMINIO Y CARGAS.-

Se adjuntan Notas Simples Registrales de las fincas, en tanto no se produzca la Aprobación Inicial del presente Proyecto de Compensación, momento en el que el Registro de la Propiedad emitirá las "Certificaciones de Dominio y Cargas con Afección al Cumplimiento de la Compensación" preceptivas.

Se solicita, por tanto, al Ayuntamiento que se proceda a la tramitación de la presente Compensación, condicionando su aprobación definitiva a la presentación de las citadas Certificaciones.