

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

MODIFICACION PROYECTO DE COMPENSACION
POLIGONO I, PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA
GOTETA (ALICANTE)



PROPIETARIO:
PROVINCIA DE ARAGON DE LA COMPAÑIA DE JESUS

PROMOTOR:
CON OPCION A COMPRA DE LOS TERRENOS
INMOBILIARIA ESPACIO, S.A.

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

MODIFICACION PROYECTO DE COMPENSACION
POLIGONO I, PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA
GOTETA (A L I C A N T E)



INDICE

1 MEMORIA

11	ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.....	3
12	JUSTIFICACION DE SUP. EDIFICABLES Y REPARTO DE CARGAS DE LAS PARCELAS MODIF.....	4
13	DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES MODIFICADAS.....	6

2 FICHAS:

	PARCELA RESULTANTE MANZ. PINADA.....	9
	PARCELA RESULTANTE MANZ. GRANJA.....	10
	PARCELA RESULTANTE MANZ. ZV.1.....	11
	PARCELA RESULTANTE MANZ. ZV.2.....	12



1 MEMORIA

11 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

El plan parcial Vistahermosa-Goteta (PE/APA-10) promovido por **la Compañía de Jesús**, fué aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante de fecha 2 de Septiembre de 1.988 y sometido a un nuevo plazo de exposición pública por acuerdo de 6 de Abril de 1990.

Con fecha 4 de Octubre de 1.991 fué aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, con imposición en su contenido de las prescripciones derivadas del informe de la Unidad de Carreteras del MOPU.

El Plan establece para su desarrollo tres poligonos. El desarrollo del poligono I mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Compensación del Poligono I Plan Parcial Vistahermosa-Goteta fué promovido por **Inmobiliaria Espacio, S.A.** actuando como propietario la Compañía de Jesús, y aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante de fecha 3 de Febrero de 1995. Con fecha 5 de Junio de 1.995 fué aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Según se recoge en la Memoria del Plan, el sistema de actuación será el de Compensación, no siendo necesario constituir la Junta a tratarse de propietario único. El desarrollo de éste sistema se realizará conforme al contenido de los art. 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se ha redactado una modificación del citado Plan Parcial Vistahermosa-Goteta (PE/APA-10) que se presenta ante el Ayuntamiento de Alicante de forma paralela y conjunta a la presente modificación del Proyecto de Compensación.

Las modificaciones planteadas en el Plan Parcial, en lo que al Proyecto de Compensación del Poligono I se refiere, afecta a las parcelas denominadas:

PARCELA RESULTANTE MANZANA PINADA
PARCELA RESULTANTE MANZANA GRANJA
PARCELA RESULTANTE MANZANA ZV.1
PARCELA RESULTANTE MANZANA ZV.2



Al amparo del art. 174.2 del R.G. de la Propiedad, a través del promotor, ha decidido formular el presente Proyecto de Compensación modificado, en lo que a las cuatro parcelas antes reseñadas afecta, y su elevación a la Administración actuante (M.I. Ayuntamiento de Alicante) para su aprobación si procede y subsiguiente tramitación.

12 JUSTIFICACION DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y REPARTO DE CARGAS DE LAS PARCELAS MODIFICADAS

La superficie total destinada a la suma de zonas verdes no ha sufrido modificación alguna, si bien se han modificado las superficies de ellas.

	SUP. APROBADAS	SUP. MODIFICADAS
MANZANA ZV.1	9.840 m ²	7.538 m ²
MANZANA ZV.2	11.899 m ²	14.201 m ²
TOTAL	21.739 m²	21.739 m²

La superficie total destinada a la suma de las parcelas Manzana Pinada y Manzana Granja no ha sufrido modificación alguna, si bien se han modificado las superficies de ellas.

	SUP. APROBADAS	SUP. MODIFICADAS
MANZANA PINADA	15.285 m ²	12.983 m ²
MANZANA GRANJA	24.398 m ²	26.700 m ²
TOTAL	39.683 m²	39.683 m²

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

MODIFICACION PROYECTO DE COMPENSACION
POLIGONO I, PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA
GOTETA (ALICANTE)



La edificabilidad total adjudicada a la suma de las parcelas Manzana Pinada y Manzana Granja no ha sufrido modificación alguna, si bien se han modificado las edificabilidades de ellas.

	SUP. APROBADAS	SUP. MODIFICADAS
MANZANA PINADA	7.948 m ² t	5.646 m ² t
MANZANA GRANJA	24.398 m ² t	26.700 m ² t
TOTAL	32.346 m² t	32.346 m² t

La cuota de participación total que corresponde a la suma de las parcelas Manzana Pinada y Manzana Granja no ha sufrido modificación alguna, si bien se han modificado las cuotas de participación de ellas.

	CUOTAS DE PARTICIPACION APROBADAS	CUOTAS DE PARTICIPACION MODIFICADAS
MANZANA PINADA	16,22 %	11,53 %
MANZANA GRANJA	49,80 %	54,49 %
TOTAL	66,02 %	66,02 %



El nuevo reparto de las cargas de urbanización se ha realizado, siguiendo el mismo criterio utilizado por el Proyecto de Compensación, de forma proporcional al aprovechamiento volumétrico de cada solar.

Las cargas del Poligono no sufren ninguna modificación con respecto a las aprobadas en el Proyecto de Compensación, manteniendose la misma cifra de 324.572.579 pesetas.

El saldo total en la cuenta de liquidación provisional adjudicado a la suma de las parcelas Manzana Pinada y Manzana Granja no ha sufrido modificación alguna, si bien se han modificado los saldos de ellas.

	SALDOS PROVISIONALES APROBADOS	SALDOS PROVISIONALES MODIFICADOS
MANZANA PINADA	52.645.672 pts	37.423.218 pts
MANZANA GRANJA	161.637.144 pts	176.859.598 pts
TOTAL	214.282.816 pts	214.282.816 pts

13 DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES MOFICADAS

La descripción de las parcelas adjudicadas modificadas, contiene lo dispuesto en el art. 172.b R.G. relativo a la descripción de las parcelas resulantes modificadas del Proyecto de Compensación, con los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción y plenitud de efectos en el Registro de la Propiedad.

De esta forma las fichas que se acompañan a continuación incluyen:

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

MODIFICACION PROYECTO DE COMPENSACION
POLIGONO I, PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA
GOTETA (ALICANTE)



- Titular al que se adjudica cada parcela.
- Identificación de la parcela.
- Aprovechamiento urbanístico que le corresponde
- Finca o fincas aportadas de las que se deriva
- Descripción de la parcela conforme a la legislación hipotecaria
- Cargas, gravámenes, etc.

Se adjuntan a continuación las fichas de las parcelas resultantes modificadas.

Alicante, Marzo de 1.997

ARQUITECTOS:

FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS
LUIS GUILLEN BARONA

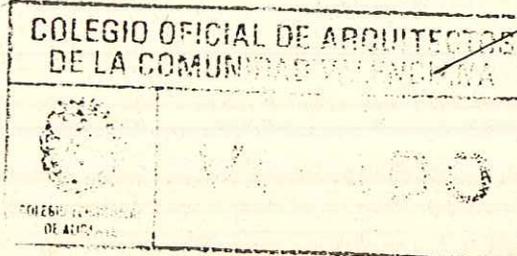
Aprobado definitivamente por

el Pleno del Excmo. Ayunta-

miento en sesión de

27 OCT. 1997

EL SECRETARIO GENERAL,



FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

MODIFICACION PROYECTO DE COMPENSACION
POLIGONO I, PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA
GOTETA (A L I C A N T E)



FICHAS

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

MODIFICACION PROYECTO DE COMPENSACION
POLIGONO I, PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA
GOTETA (ALICANTE)

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
P. Compensación
Ref: 905037
MARZO-1997

PARCELA RESULTANTE MANZANA PINADA

ADJUDICATARIO: Provincia de Aragón de la Compañía de Jesús

SUPERFICIE: 12.983 m²

FINCAS APORTADAS: Segregación de la finca matriz de 104.040 m² descrita en el punto 2.

CUOTA DE PARTICIPACION: 11,53%

SALDO EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 37.423.218 ptas

DESCRIPCION DEL SOLAR: Solar en término municipal de Alicante, "Hacienda de La Cruz de Piedra", en el Plan Parcial Vistahermosa-Goteta, Poligono I, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 12.983 m².

LINDES: Está limitado al Norte con alineación recta a parcela de Espacios Libres denominada ZV.2; al Sur con alineación recta a resto de finca matriz; Al Este con alineación quebrada a calle de la ladera, y al Oeste con alineación recta a calle central.

TITULO: Adjudicado a la Provincia de Aragón de la Compañía de Jesús en el pleno dominio por el Proyecto de Compensación del Poligono I, que ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de la aportación de la finca aportada.

USO: Residencial Unifamiliar.

EDIFICABILIDAD: 5.646 m² t

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Compensación, como carga real, según su saldo en la cuenta de liquidación provisional.

INSCRIPCION: Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente modificación del Proyecto de Compensación.

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

MODIFICACION PROYECTO DE COMPENSACION
POLIGONO I, PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA
GOTETA (ALICANTE)



PARCELA RESULTANTE MANZANA GRANJA

ADJUDICATARIO: Provincia de Aragón de la Compañía de Jesús

SUPERFICIE: 26.700 m²

FINCAS APORTADAS: Segregación de la finca matriz de 104.040 m² descrita en el punto 2.

CUOTA DE PARTICIPACION: 54,49%

SALDO EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 176.859.598 ptas

DESCRIPCION DEL SOLAR: Solar en término municipal de Alicante, "Hacienda de La Cruz de Piedra", en el Plan Parcial Vistahermosa-Goteta, Poligono I, de forma irregular, con una superficie de 26.700 m².

LINDES: Está limitado al Norte por una alineación quebrada con terrenos de Virtudes Abenza Rodriguez, Luis Pérez Abenza y Eliseo Poveda Vicedo; al Sur con una alineación recta a calle A; al Este con una alineación recta a calle de la Ladera, y al Oeste con alineación recta a parcela de Espacios Libres, denominada ZV.1.

TITULO: Adjudicado a la Provincia de Aragón de la Compañía de Jesús en el pleno dominio por el Proyecto de Compensación del Poligono I, que ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de la aportación de la finca aportada.

USO: Residencial Plurifamiliar.

EDIFICABILIDAD: 26.700 m² t

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Compensación, como carga real, según su saldo en la cuenta de liquidación provisional.

INSCRIPCION: Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente modificación del Proyecto de Compensación.

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

MODIFICACION PROYECTO DE COMPENSACION
POLIGONO I, PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA
GOTETA (A L I C A N T E)



PARCELA RESULTANTE MANZANA ZV.1

ADJUDICATARIO: M.I. Ayuntamiento de Alicante

SUPERFICIE: 7.538 m²

DESCRIPCION DEL SOLAR: Parcela en el término municipal de Alicante, "Hacienda de La Cruz de Piedra", en el Plan Parcial Vistahermosa-Goteta, Poligono I, de forma irregular, con una superficie de 7.538 m².

LINDES: Al Norte, con una alineación quebrado a terrenos de Vicente Duart y Angel Segura Delgado; al Sur, con alineación recta a calle A; al Este, con alineación recta a manzana Granja, y al Oeste, con alineación recta a calle Central.

TITULO: Adjudicado al M.I. Ayuntamiento de Alicante en pleno dominio por el Proyecto de Compensación del Poligono I, que ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de las cesiones obligatorias.

USO: Zona Verde.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

FRANCISCO RAMON-BORJA
LUIS GUILLEN BARONA
ARQUITECTOS

MODIFICACION PROYECTO DE COMPENSACION
POLIGONO I , PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA
GOTETA (A L I C A N T E)


P.Compensación
Ref: 985037
MARZO-1997

PARCELA RESULTANTE MANZANA ZV.2

ADJUDICATARIO: M.I. Ayuntamiento de Alicante

SUPERFICIE: 14.201 m²

DESCRIPCION DEL SOLAR: Parcela en el término municipal de Alicante, "Hacienda de La Cruz de Piedra", en el Plan Parcial Vista Hermosa-Goteta, Poligono I, de forma irregular, con una superficie de 14.201 m².

LINDES: Al Norte, por una alineación recta y dos alineaciones curvas en las esquinas Este y Oeste a calle A; al Sur con una alineación recta a parcela Manzana Pinada; al Este con una alineación recta a calle de la ladera, y al Oeste con alineación recta a calle central.

TITULO: Adjudicado al M.I. Ayuntamiento de Alicante en pleno dominio por el Proyecto de Compensación del Poligono I, que ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de las cesiones obligatorias.

USO: Zona Verde.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.