

RC. 66



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE  
EJECUCION DEL POLIGONO I DEL PLAN PARCIAL  
"GARBINET", PE/APA 8, DEL PGMO DE ALICANTE.

URBANIZADOR: MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L.

SEPTIEMBRE DE 1.996

RAFAEL V-ALMAZÁN PÉREZ DE PETINTO  
JOSE LUIS V-ALMAZÁN PÉREZ DE PETINTO  
JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA

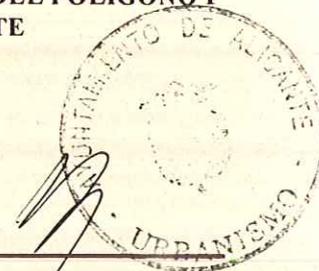
ARQUITECTOS

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de \_\_\_\_\_  
14 FEB. 1997

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL POLIGONO I  
PLAN PARCIAL "GARBINET", PE/APA8, DE ALICANTE



INDICE

---

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.
  2. SOPORTE LEGAL.
  3. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA REPARCELACION FORZOSA.
  4. REGLAS PARA LA ADJUDICACION DE PARCELAS.
  5. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PLAN PARCIAL EN QUE SE UBICA LA UNIDAD DE EJECUCION.
  6. CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD REPARCELABLE.
  7. RELACION DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCION DE LAS FINCAS ORIGINARIAS.
  8. EVALUACION DE LAS CARGAS DE LA URBANIZACION.
  9. CRITERIOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y DEL URBANIZADOR.
  10. PROPUESTA DE REPARCELACION.
  11. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.
  12. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
- ANEXO 1. FICHAS DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES.
- ANEXO 2. NORMAS URBANISTICAS ZONA Zb.
- PLANOS
1. EMPLAZAMIENTO.
  2. ZONIFICACION P.P. "GARBINET".
  3. POLIGONOS DE ACTUACION P.P. "GARBINET".
  4. ORDENACION POLIGONO I.
  5. FINCAS ORIGINARIAS.
  6. PARCELAS RESULTANTES.
  7. SUPERPUESTO DE FINCAS ORIGINARIAS Y PARCELAS RESULTANTES, SOBRE BASE CATASTRAL.



## 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

---

El Plan Parcial "Garbinet", PE/APA 8, fué aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante con fecha 2 de Septiembre de 1.988.

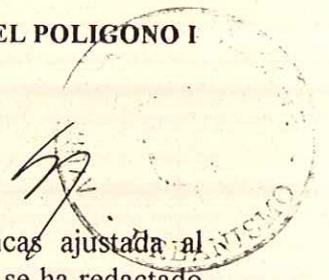
De conformidad con el contenido de dicho instrumento de planeamiento, la ejecución de sus determinaciones debería efectuarse por medio de la realización completa de los diecisiete polígonos determinados en el correspondiente plano de delimitación de polígonos. La ejecución de la urbanización de los polígonos del Plan Parcial se preveía a lo largo de tres etapas, caracterizadas por el escalonamiento en el tiempo de la conclusión de sus ejecuciones.

El polígono I quedó incluido en la tercera etapa de dicho instrumento de planeamiento, estableciéndose que las determinaciones del mismo relativas a esta etapa deberían ejecutarse a lo largo del periodo de seis años que arranca de su aprobación definitiva, de modo que al finalizarse este plazo estuvieran aprobados definitivamente los correspondientes proyectos de Compensación o Reparcelación, fijándose como sistema de actuación el de Compensación, con la salvedad de que si transcurridos cinco años y medio desde la aprobación definitiva del Plan Parcial no se hubiese constituido la preceptiva Junta de Compensación y presentado el oportuno Proyecto de Compensación, el Ayuntamiento, de oficio, como así ocurrió, modificaría el sistema para garantizar el cumplimiento del Plan de Etapas.

A pesar de la modificación del sistema de actuación, operada con anterioridad, a la fecha de entrada en vigor de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante L.R.A.U., no se había iniciado la ejecución de la urbanización del Polígono I, por lo que, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto legal, la Unidad de Ejecución delimitada como Polígono I en el Plan Parcial "Garbinet" debe ejecutarse conforme a lo previsto en dicha Ley.

Por ello, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 29 de la L.R.A.U., ha sido programada la ejecución de la ordenación pormenorizada de dicha Unidad de Ejecución, aprobándose por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante el correspondiente "Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del Polígono I, del Plan Parcial Garbinet, del P.G.M.O. de Alicante", a propuesta de la mercantil **MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L.**, que ha sido seleccionada como Urbanizador, en pública competencia, al aprobarse dicho Programa.

De acuerdo con las prerrogativas y facultades concedidas al Urbanizador por la L.R.A.U., en su artículo 66.2, éste podrá someter a aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación.



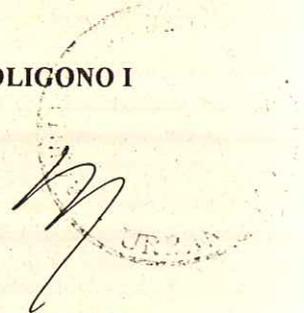
Por ello, y con objeto de proceder a una nueva división de fincas ajustada al planeamiento, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, se ha redactado el presente Proyecto de Reparcelación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 68.2 de la L.R.A.U., la reparcelación forzosa tiene como objeto:

- A) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
- B) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.
- C) Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables a sufragar esa retribución.
- D) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, esta adjudicación se concretará:

- 1º) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.
- 2º) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.



**2.- SOPORTE LEGAL**

---

Tal como se ha señalado, el presente Proyecto de Reparcelación se ajusta a las determinaciones dimanantes del artículo 68 y siguientes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley de la Generalitat Valenciana 6/1.994, de 15 de Noviembre, publicada en el D.O.G.V. de 24 de Noviembre de 1.994



**3.- PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA REPARCELACION 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 1/1.992, 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.



#### 4.- REGLAS PARA LA ADJUDICACION DE PARCELAS

En aplicación del contenido del artículo 70 de la L.R.A.U., el presente Proyecto se ajusta a los siguientes criterios:

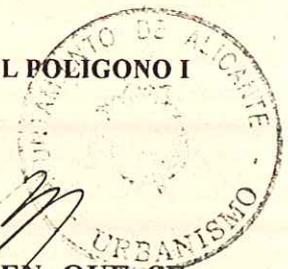
- A)** El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario será proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.  
La finca adjudicada al propietario se formará, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad.  
Sin embargo, la adjudicación de terrenos al propietario podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, por aplicación del apartado siguiente.
- B)** Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.
- C)** A la Administración se le adjudicarán parcelas edificables equivalentes a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas que no sean adquiridas mediante la cesión de terrenos dotacionales. No obstante el Urbanizador podrá proponer, y la Administración actuante aceptar, otra fórmula legal de adquisición de dichos excedentes.
- D)** No podrán adjudicarse, como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial.  
Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse en escritura pública y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.
- E)** Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL POLIGONO I**



Los propietarios y el Urbanizador podrán efectuarse requerimientos recíprocos en la forma y plazo que regula el apartado anterior, para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria. El Urbanizador hará lo propio, requiriendo a la Administración, cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

- F)** El propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 67.2.
- G)** El proyecto de reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto a cada propietario. Si éste resultara ser acreedor neto, el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.



**5.- CARACTERISTICAS BASICAS DEL PLAN PARCIAL EN QUE SE UBICA LA UNIDAD DE EJECUCION**

El Plan Parcial delimita como unidad de planeamiento un sector. El polígono es la unidad de ejecución del sector que hace posible la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios del suelo ordenado por el planeamiento que se ejecuta.

El sector en que se ubica la Unidad de Ejecución objeto del presente Proyecto de Reparcelación es el desarrollado por el Plan Parcial PE/APA 8 "Garbinet", y ocupa un gran vacío urbano de 64 Ha. entre los barrios del Plá, Juan XXIII y Vistahermosa. Dentro de este ámbito se encuentran los pequeños enclaves del barrio del Garbinet y Barrio Obrero.

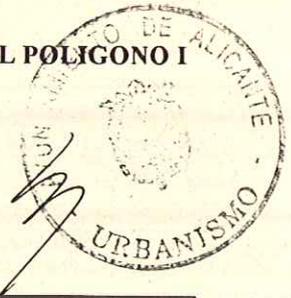
El desarrollo del planeamiento del sector deberá dar como resultado una nueva pieza urbana que trame los barrios de la periferia Noreste.

Sus datos básicos son:

- Superficie del sector..... 656.507 m<sup>2</sup>
- Dotaciones de cesión gratuita..... 225.225 m<sup>2</sup>

- . Espacios libres: 101.715 m<sup>2</sup>
- . Centros docentes: 76.550 m<sup>2</sup>
- . Parques deportivos: 38.220 m<sup>2</sup>
- . Mercado: 3.940 m<sup>2</sup>
- . Equipamiento social: 4.800 m<sup>2</sup>

- Superficie de solares edificables..... 197.715 m<sup>2</sup>
- Superficie viario..... 233.567 m<sup>2</sup>
- Nº de plazas de aparcamiento en superficie..... 3.033 plazas.
- Aprovechamiento urbanístico ponderado..... 512.093 m<sup>2</sup> de techo.
- Nº de viviendas ..... 4.750 viviendas.
- Coef. de aprovechamiento urbanístico ponderado del Sector.... 0,7797 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> s.



**6.- CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD REPARCELABLE**

**6.1.- GENERALES:**

Tal y como se ha indicado, la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial "Garbinet" se efectúa por medio de la realización completa de los diecisiete polígonos determinados en el correspondiente plano de delimitación de "Polígonos de Actuación", plano nº 4 de los de Ordenación del citado Plan Parcial.

La Unidad de Ejecución objeto del presente documento es la definida como Polígono I. Sus características básicas, fijadas en el propio Plan Parcial, y corregidas con las mediciones tomadas en el levantamiento topográfico realizado a tal efecto, son:

- Superficie del polígono.....	14.435 m <sup>2</sup>
- Superficie de suelo para cesiones:	
Dotaciones .....	1.863 m <sup>2</sup>
Viario.....	8.124 m <sup>2</sup>
- Superficie de suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo .....	4.448 m <sup>2</sup>
- Nº máximo de viviendas .....	110 viv.
- Aprovechamiento del polígono.....	0,8078 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s.
- S. techo edificable residencial .....	10.600 m <sup>2</sup>
- S. techo edificable comercial .....	2.120 m <sup>2</sup>
- S. techo edificable comercial ponderado .....	1.060 m <sup>2</sup>
- S. techo lucrativo .....	12.720 m <sup>2</sup>
- S. techo lucrativo ponderado.....	11.660 m <sup>2</sup>
- % de aprovechamiento lucrativo del polígono respecto al sector.....	2,28 %

**6.2.- DISTRIBUCION DEL SUELO SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Zb m10.....	4.448 m <sup>2</sup> suelo
-------------	----------------------------



**6.3.- DISTRIBUCION DEL TECHO EDIFICABLE LUCRATIVO**

PARCELA	m <sup>2</sup> LOCALES COMERCIALES	m <sup>2</sup> VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS	m <sup>2</sup> TECHO SIN PONDERAR	m <sup>2</sup> TECHO PONDERADO
Zb m10	2.120	10.600	110	12.720	11.660

**6.4.- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR Y CESIONES**

**6.4.1.- GENERALIDADES**

En el apartado 8 de la Memoria del Plan Parcial "Garbinet", PE/APA8, se fijan los criterios objetivos de la ordenación:

*Dado que el vigente P.G.O.U., en su determinación del aprovechamiento medio, sólo contempla los perímetros intersectoriales que homogenizan la comparación entre los aprovechamientos urbanísticos entre los distintos sectores, pero no contiene reglas para la homogenización intersectorial de los aprovechamientos de cada sector, se ha adoptado el siguiente criterio, al cual se referirán las valoraciones en los oportunos Proyectos de Compensación y Reparcelación (Arts. 88.2 y 88.3 del R.G.U.) y con el cual se ha operado la subdivisión poligonal:*

*Coficiente de ponderación del volumen edificado en vivienda agrupada ..... 1,5*

*Coficiente de ponderación del restante volumen edificado ..... 1,0*

*Coficiente del uso comercial en planta baja ..... 0,5*

Ello supone,

Aprovechamiento del Sector: 0,7797 m<sup>2</sup>t. por cada m<sup>2</sup> de suelo, es decir, 512.093 m<sup>2</sup>t lucrativo respecto a 656.507 m<sup>2</sup> suelo.

Aprovechamiento del polígono:

$$\frac{M^2 \text{ techo ponderado}}{M^2 \text{ suelo bruto}} = \frac{11.660}{14.435} = 0,8078 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s.}$$



Superior por tanto a la media sectorial expresada. Nos encontramos con un polígono con ligero exceso de aprovechamiento, por lo que las cesiones se compondrán de:

$$\begin{array}{r}
 0,0780 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s. de 10\% aprovechamiento medio.} \\
 +0,0281 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s. de exceso de aprovechamiento.} \\
 \hline
 0,1061 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s. de cesiones.}
 \end{array}$$

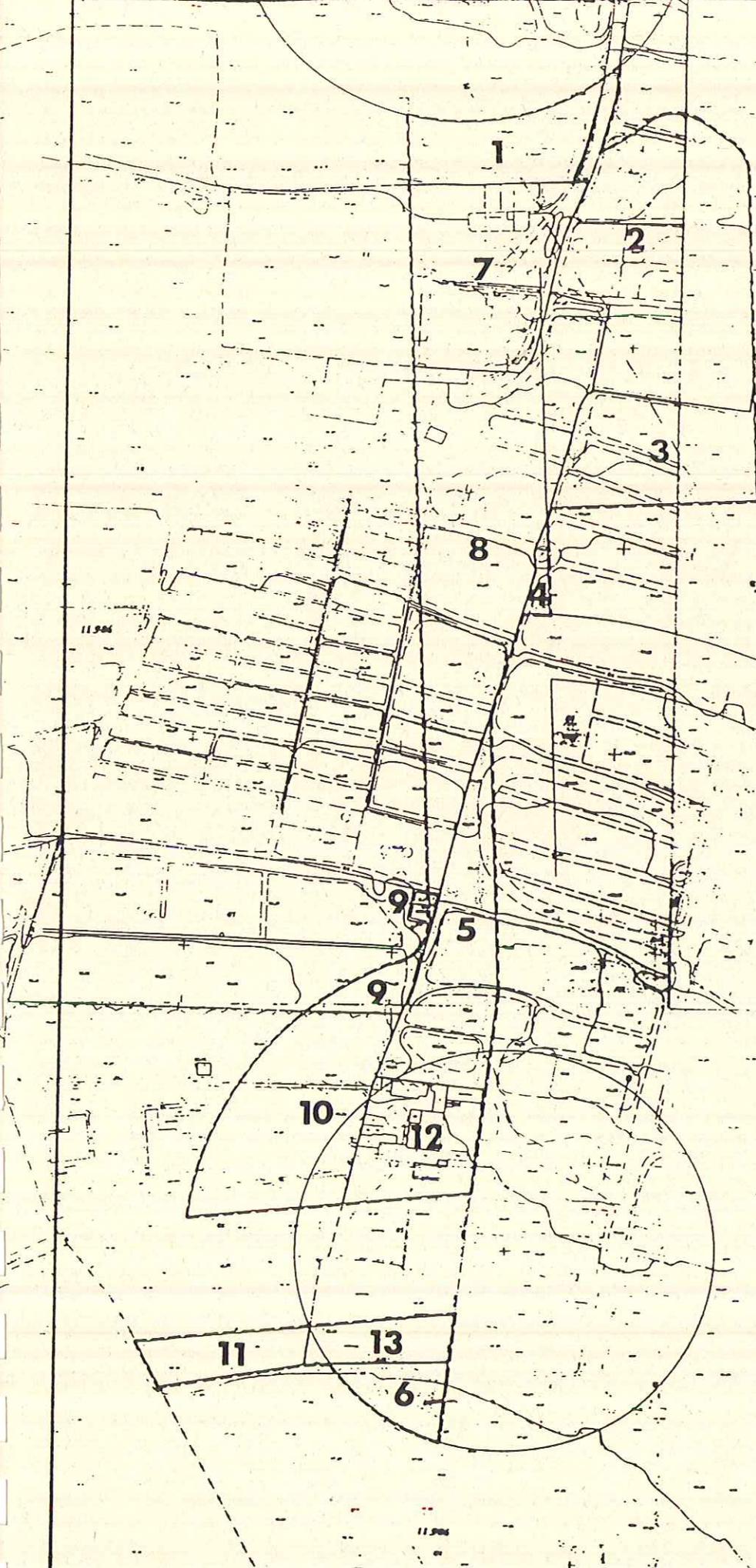
**6.5.- CUANTIFICACION DE LAS CESIONES**

Por 10% de aprovechamiento medio:		
14.435 m <sup>2</sup> s x 0,0780 m <sup>2</sup> tp/m <sup>2</sup> s	=	1.125,93 m <sup>2</sup> techo ponderado.
Por exceso de aprovechamiento:		
14.435 m <sup>2</sup> s x 0,0281 m <sup>2</sup> tp/m <sup>2</sup> s	=	405,62 m <sup>2</sup> techo ponderado.
<b>Total Cesiones:</b>		<b>1.531,55 m<sup>2</sup> techo ponderado.</b>

Este Proyecto de Reparcelación, de conformidad con el contenido del Acuerdo del Ayto. Pleno de 8 de Noviembre de 1.993, propone sustituir la superficie edificable objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Alicante por su correspondiente valoración económica:

$$1.531,55 \text{ m}^2\text{tp} \times 3.281 \text{ * ptas./m}^2\text{tp} = 5.025.016 \text{ ptas.}$$

(\* Ver 9. Valoración del suelo).



PARCELAS No

1	698 m <sup>2</sup>
2	2.690 m <sup>2</sup>
3	1.100 m <sup>2</sup>
4	83 m <sup>2</sup>
5	1.248 m <sup>2</sup>
6	350 m <sup>2</sup>
7	1.595 m <sup>2</sup>
8	3.058 m <sup>2</sup>
9	210 m <sup>2</sup>
10	1.648 m <sup>2</sup>
11	432 m <sup>2</sup>
12	840 m <sup>2</sup>
13	383 m <sup>2</sup>

CAMINO 100 m<sup>2</sup>

TOTAL 14.435 m<sup>2</sup>

POLIGONO I PLAN PARCIAL "GARBINET" FINCAS ORIGINARIAS. Parcelario



**FINCA ORIGINARIA Nº I**

PROPIETARIO ACTUAL: HNOS. OTEGUI Y TELLERÍA. (PR 1)

SUPERFICIE: 3.388 m<sup>2</sup>

Constituida por las parcelas nº 1 y 2, ambas parte de la siguiente finca matriz:

Una hectárea, seis áreas, noventa y nueve centiáreas y 3 decímetros cuadrados, de tierra secana campa, situada en término de Alicante, paraje del "Bon Repós", con lindes: Este y Oeste, tierras de D. Dionisio, D. Ismael y D. Abundio Guinea Nájera, D. Martín García Pérez y otros; Norte, con el camino de los Angeles a la Cruz de Fusta; Sur, tierras de Bautista Espinós, las de D. José Silvestre de Palacios, y las de D. Miguel Guijarro.

TITULO: Adjudicación por herencia, según Escrituras otorgadas ante los Notarios de Novelda, D. Alberto García Burgos y D. Alberto Ortiz Vera, de fechas 9 de Diciembre de 1.970 y 16 de Mayo de 1.974, respectivamente.

CARGAS: Libre de cargas.

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO. Tomo 1.156, libro 298, folio 36, finca 17.948.

**DESCRIPCION DE LAS FINCAS QUE SE INCORPORAN:**

Handwritten calculation:  
698  
2690  
-----  
3388

UNO. 1.- Parcela de terreno, situada en término de Alicante, paraje del "Bon Repós", que ocupa una extensión de seiscientos noventa y ocho metros cuadrados.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 698 m<sup>2</sup>.

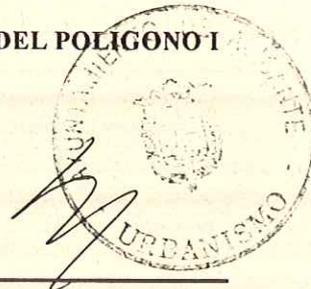
LINDES: Los mismos de la finca matriz, excepto por el Norte y por el Este, que linda con resto de la finca matriz.



**DOS. 2.-** Parcela de terreno, situada en término de Alicante, paraje del "Bon Repós", que ocupa una extensión de dos mil seiscientos noventa metros cuadrados.

**SUPERFICIE:** Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 2.690 m<sup>2</sup>.

**LINDES:** Los mismos de la finca matriz, excepto por el Norte y por el Oeste, que linda con resto de la finca matriz.



FINCA ORIGINARIA N° II

PROPIETARIO ACTUAL: D. JUAN DE OTEGUI Y TELLERÍA, y otros (PR 2)

SUPERFICIE: 2.781 m<sup>2</sup>

Integrada por la siguientes parcelas:

**TRES. 3.-** URBANA: Parcela situada en la partida del Llano del Bon Repós, término de Alicante, con una superficie total de 1.120 metros cuadrados.

LINDES: Norte: Con los generales de la finca de la que se segregó.  
Sur: Con finca segregada n° 21.  
Este: Con finca segregada n° 21.  
Oeste: Con los generales de la finca de la que se segregó.

TITULO: Escritura de Segregación y Arrendamiento con opción de compra, ante el Notario de Valencia, Don Andrés Verdú Belmonte, de fecha 19 de Octubre de 1.988.

CARGAS: Está libre de cargas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, n° UNO. Tomo 242, libro 1.493, folio 1.207, finca 84.035.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 1.100 m<sup>2</sup>.

**CUATRO. 4.-** URBANA: Parcela situada en la partida del Llano del Bon Repós, término de Alicante, con una superficie total de 110 metros cuadrados.

LINDES: Norte: Con los generales de la finca de la que se segregó.  
Sur: Con finca segregada n° 21.  
Este: Con finca segregada n° 21.  
Oeste: Con los generales de la finca de la que se segregó.



TITULO: Escritura de Segregación y Arrendamiento con opción de compra, ante el Notario de Valencia, Don Andrés Verdú Belmonte, de fecha 19 de Octubre de 1.988.

CARGAS: Está libre de cargas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO. Tomo 242, libro 1.493, folio 204, finca 84.033.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 83 m<sup>2</sup>.

**CINCO. 5.-**

URBANA: Parcela situada en la partida del Llano del Bon Repós, término de Alicante, con una superficie total de 1.270 metros cuadrados.

LINDES: Norte: En ángulo, con los generales de la finca de la que se segregó, y con parcela segregada nº 21.

Sur: Con los generales de la que se segregó.

Este: Con finca segregada nº 21.

Oeste: Con los generales de la finca de la que se segregó.

TITULO: Escritura de Segregación y Arrendamiento con opción de compra, ante el Notario de Valencia, Don Andrés Verdú Belmonte, de fecha 19 de Octubre de 1.988.

CARGAS: Está libre de cargas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO. Tomo 242, libro 1.493, folio 194, finca 84.029.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 1.248 m<sup>2</sup>.

**SEIS. 6.-**

URBANA: Parcela situada en la partida del Llano del Bon Repós, término de Alicante, con una superficie total de 380 metros cuadrados.



LINDES: Norte: Con los generales de la finca de la que se segregó.  
Sur: Con finca segregada nº 9.  
Este: Con finca segregada nº 15.  
Oeste: En ángulo, con los generales de la finca de la que se segregó.

TITULO: Escritura de Segregación y Arrendamiento con opción de compra, ante el Notario de Valencia, Don Andrés Verdú Belmonte, de fecha 19 de Octubre de 1.988.

CARGAS: Está libre de cargas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO. Tomo 242, libro 1.493, folio 192, finca 84.027.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 350 m<sup>2</sup>.



FINCA ORIGINARIA N° III

---

PROPIETARIO ACTUAL: Dña. ISABEL-PETRA ZAPLANA GARCIA y  
Dña. MARIA-ADORACION ZAPLANA GARCIA (PR 3)

SUPERFICIE: 1.595 m<sup>2</sup>

Constituida por la parcela n° 7: Es parte de la siguiente finca matriz:

**SIETE. 7.-** URBANA: Finca sita en el partido de los Angeles, punto denominado Plá del Bon Repós, término de Alicante, calle de Terol, donde va señalada con el número 42, y actualmente calle de Antonio Ramos Carratalá, 67. Tiene una extensión superficial de tres tahullas, cuatro octavas, o sea, cuarenta y dos áreas, tres centiáreas y sesenta y dos centímetros cuadrados.

LINDES: Norte: Con tierras de Rafael Pastor.  
Sur: Con tierras de Miguel Guijarro.  
Este: Con tierras de Rafael Pastor, camino en medio.  
Oeste: Con tierras de Vicente Moñino.

TITULO: Escritura de Adjudicación de herencia al fallecimiento de D. Teófilo Zaplana Aguilar, otorgada ante el Notario de Alicante, Don Jose-Luis de la Viña Magdaleno, de fecha 7 de Agosto de 1.963, y Escritura de Aceptación de herencia al fallecimiento de Doña Adoración García Amorós, otorgada ante el Notario de Alicante, Don Antonio Ripoll Jaén, de fecha 18 de Mayo de 1.994.

CARGAS: Libre de cargas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, n° UNO. Libro 1.712, folio 131, finca 90.934.

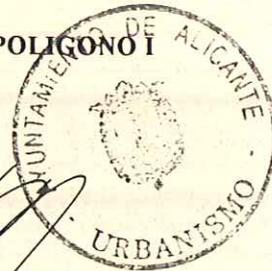


**DESCRIPCION DE LA FINCA QUE SE INCORPORA:**

Terreno de 1.595 metros cuadrados, sito en el partido de los Angeles, punto denominado Plá del Bon Repós, término de Alicante, calle de Antonio Ramos Carratalá, 67.

**SUPERFICIE:** Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 1.595 m<sup>2</sup>.

**LINDES:** Los mismos de la finca matriz, excepto por el Oeste, que linda con resto de la finca matriz.



FINCA ORIGINARIA N° IV

---

PROPIETARIO ACTUAL: D. CARLOS TOLEDANO BERMUDEZ

SUPERFICIE: 3.058 m<sup>2</sup>

Constituida por la parcela n° 8:

**OCHO. 8.-** Parte de la siguiente finca matriz:

Dos jornales y medio de tierra secano blanca, equivalente a una hectárea, veinte áreas, diez centiáreas y treinta decímetros cuadrados, con dos casitas de reciente construcción, situada en la partida de los Angeles, Plá del Bon Repós, término de Alicante.

LINDES: Norte: tierras de José Pastor.  
Sur: tierras de la viuda de Bañuls.  
Este: tierras de Remedios Fernández.  
Oeste: tierras de José Penalva.

TITULO: Escritura de Compraventa otorgada ante el Notario de Alicante, Don Rafael Serveró y Huesma, de fecha 17 de Octubre de 1.952.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, n° UNO. Tomo 1.056, libro 686, folio 85, finca 16.004.

**DESCRIPCION DE LA FINCA QUE SE INCORPORA:**

Terreno de 3.058 metros cuadrados, sito en el partido de los Angeles, Plá del Bon Repós, término de Alicante.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 3.058 m<sup>2</sup>.

LINDES: Los mismos de la finca matriz, excepto por el Oeste, que linda con el resto de la finca matriz.



**7.- RELACION DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCION DE LAS FINCAS ORIGINARIAS**

---

**7.1.- RELACION NOMINAL DE PROPIETARIOS.**

La totalidad de fincas afectadas por el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa pertenece a los siguientes titulares:

**FINCA N° I.** Constituida por las parcelas n<sup>os</sup> 1 y 2, es propiedad, según la siguiente proporción, en pro-indiviso, de:

☞ -D. Jesús María de Otegui y Tellería, D. Jose Antonio de Otegui y Tellería, y la mercantil Mare Nostrum de Inversiones, S.L., una tercera parte a cada uno de ellos.

**FINCA N° II.** Constituida por las parcelas n<sup>os</sup> 3, 4, 5 y 6, es propiedad, según la siguiente proporción, en pro-indiviso, de:

☞ -Los cónyuges D. José María Goiría Gabiola y D<sup>ña</sup>. Felicia Boyra Gorriño un 4,83783125%.

☞ -D<sup>ña</sup>. Mercedes Tellería Legorburu un 4,83783125%.

☞ -D. Luis Goiría Pueyo, y a D<sup>ña</sup>. Magdalena Goiría Pueyo, un cuarto de un 2,41891562% a cada uno de ellos.

☞ -Los cónyuges D. Antonio Goiría Gabiola y D<sup>ña</sup>. Carmen Ormazabal Amunarriz un 4,83783125%.

☞ -D<sup>ña</sup>. Amparo Rojas Gil un 4,83783125%.

☞ -D. Juan de Otegui y Tellería, D. Jesús María de Otegui y Tellería y D. Jose Antonio de Otegui y Tellería, un tercio de un 30,23644388% a cada uno de ellos.

Todos ellos representados con poderes suficientes por D. Juan de Otegui y Tellería, con domicilio a efectos de notificaciones en la Avda. Reino de Valencia, 100, pta. 14. 46006 - VALENCIA.



☞ -Mare Nostrum de Inversiones, S.L., un 49,20275937%

Domiciliada en la C/. Dr. Manuel Candela, nº 64, bajo. 46021 - VALENCIA, y con C.I.F. nº B-46.704.219, la citada mercantil está representada por D<sup>ña</sup>. Alicia Ruiz y Ruiz de Gopegui.

FINCA Nº III. ☞ Constituida por la parcela nº 7, es propiedad, por partes iguales, de D<sup>ña</sup>. Isabel-Petra Zaplana García, con domicilio en Partida de Canastel, B-12. 03690 - SAN VICENTE DEL RASPEIG (Alicante), y de D<sup>ña</sup>. María-Adoración Zaplana García, con domicilio en la C/. Angel Lozano, nº 14, 1º Dcha. 03001 - ALICANTE.

FINCA Nº IV. ☞ Constituida por la parcela nº 8, es propiedad de D. Carlos Toledano Bermúdez, con domicilio en la C/. Teniente Durán, 2. 03004 - ALICANTE.

FINCA Nº V. ☞ Constituida por la parcela nº 9, es propiedad, por partes iguales, de D. Joaquín Hernández Giménez, con domicilio en Avenida de Tarrasa, nº 4-6º. 03005 - ALICANTE, y de D. Leonard-Jean-Thomas Ortuño, con domicilio en finca "Adoc", bloque 18, 11º, 23. 03016 - ALBUFERETA (ALICANTE).

FINCA Nº VI. ☞ Constituida por las parcelas nºs 10 y 11, es propiedad de D<sup>ña</sup>. María Berenguer-Marco Murcia-Berenguer, con domicilio en Paseito Ramiro, nº 9-2º. 03002 - ALICANTE.

FINCA Nº VII. ☞ Constituida por las parcelas nºs 12 y 13, es propiedad de D<sup>ña</sup>. Asunción Sirvent Ramón, con domicilio en C/. Juan de Garay, 69, bis. 03015 - ALICANTE.

FINCA Nº VIII. La constituye un camino propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante. Plaza del Ayuntamiento nº 2. 03002 - ALICANTE.

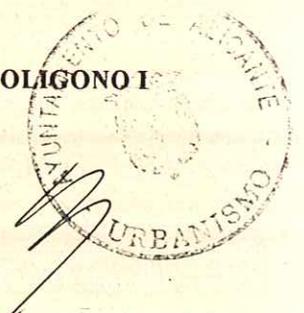
PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL POLIGONO I



7.1.1.

RELACION DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO I DEL PLAN PARCIAL "GARBINET".  
PE/APA 8. ALICANTE

SUELO PROPIEDAD PRIVADA			
PROPIETARIOS	PARCELA Nº	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	% RESPECTO SUPERFICIE P. PRIVADA
HNOS. OTEGUI Y TELLERIA (PRI-1) Avda. Reino de Valencia. 100. pta. 14 46006 - VALENCIA	1	698	4,87
	2	2.690	18,77
JUAN OTEGUI Y TELLERIA y otros. (PRI-2) Avda. Reino de Valencia. 100. pta. 14 46006 - VALENCIA	3	1.100	7,67
	4	83	0,58
	5	1.248	8,71
	6	350	2,44
HNAS. ZAPLANA GARCIA (PRI-3) C/. Angel Lozano. 14 03001 - ALICANTE	7	1.595	11,13
CARLOS TOLEDANO BERMUDEZ c/. Teniente Duran. 2 03004 - ALICANTE	8	3.058	21,33
JOAQUIN HERNANDEZ JIMENEZ y otro (PRI-4) Avda. Tarrasa. 4 03005 - ALICANTE	9	210	1,46
MARITA BERENGUER-M MURCIA-B Plza. Paseito Ramiro. 9 03002 - ALICANTE	10	1.648	11,50
	11	432	3,01
ASUNCION SIRVENT RAMON C/. Juan de Garay. 39 A ALICANTE	12	840	5,86
	13	383	2,67
TOTAL SUELO PROPIEDAD PRIVADA		14.335	100,00



7.1.2.

RELACION DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO I DEL PLAN PARCIAL "GARBINET".  
PE/APA 8. ALCANTE

SUELO DE DOMINIO Y USO PUBLICO			
PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE Plza. del Ayuntamiento ALICANTE	S/N	100	camino
TOTAL SUELO DOMINIO Y USO PUBLICO		100	

TOTAL SUELO POLIGONO I	14.435
------------------------	--------

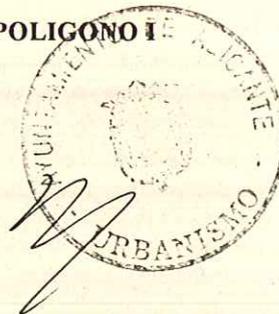


7.1.3.

RELACION DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO I DEL PLAN PARCIAL "GARBINET".  
PE/APA 8.  
ALICANTE

PROINDIVISO REPRESENTADO POR JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA.  
Avda. Antiguo Reino de Valencia. 100 - 46006 - VALENCIA

PROINDIVISO: HNOS. OTEGUI TELLERIA. y otra. (PRI-1)	
JESUS M <sup>a</sup> DE OTEGUI TELLERIA Avda. Reino de Valencia. 98 46006 - VALENCIA	1/3
JOSE A. DE OTEGUI TELLERIA Avda. Reino de Valencia. 100 46006 - VALENCIA	1/3
"MARE NOSTRUM DE INVERSIONES. S.L." C/. Dr. Manuel Candela. 64 bajo 46021 - VALENCIA	1/3
TOTAL:	1/1



7.1.4.

RELACION DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO I DEL PLAN PARCIAL "GARBINET".  
PE/APA 8. ALICANTE

PROINDIVISO REPRESENTADO POR JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA.  
Avda. Antiguo Reino de Valencia, 100. - 46006 - VALENCIA

PROINDIVISO: JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA y otros. (PRI-2)		
JOSE Mª GOIRIA GABIOLA FELICIA BOYRA GORRIÑO		0,774053/16
MERCEDES TELLERIA LEGORBURU		0,774053/16
MAGDALENA GOIRIA PUEYO JOSE LUIS GOIRIA PUEYO	1/2 1/2	0,193513/16
ANTONIO GOIRIA GABIOLA CARMEN ORMAZABAL AMUNARRIZ		0,774053/16
AMPARO ROJAS GIL		0,774053/16
JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA JESUS Mª DE OTEGUI Y TELLERIA JOSE A. DE OTEGUI Y TELLERIA	1/3 1/3 1/3	4,837831/16
MARE NOSTRUM DE INVERSIONES. S.L.		7,872444/16
<b>TOTAL :</b>		<b>16/16</b>

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL POLIGONO I



7.1.5.

RELACION DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO I DEL PLAN PARCIAL "GARBINET".  
PE/APA 8. ALICANTE

PROINDIVISO: HNAS. ZAPLANA GARCIA. (PRI-3)	
ISABEL-PETRA ZAPLANA GARCIA Partida del Canastel. B-12 03690 - SAN VICENTE DEL RASPEIG	1/2
MARIA-ADORACION ZAPLANA GARCIA C/. Angel Lozano. 14. 1º Dcha. 03001 - ALICANTE	1/2
TOTAL:	1/1



7.1.6.

RELACION DE PROPIETARIOS DEL POLIGONO I DEL PLAN PARCIAL "GARBINET".  
PE/APA 8. ALICANTE

PROINDIVISO: SRES. HERNANDEZ Y ORTUÑO (PRI-4)	
JOAQUIN HERNANDEZ GIMENEZ Avda. de Tarrasa. nº 4-6º 03005 - ALICANTE	1/2
LEONARD-JEAN-THOMAS ORTUÑO Finca "Adoc", bloque 18. 11º. 23 03016 - ALBUFERETA (ALICANTE)	1/2
TOTAL:	1/1



**7.2.- DESCRIPCION DE LAS PROPIEDADES INICIALES**

La relación circunstanciada de las características de cada una de las fincas originarias se ha realizado por medio de la cumplimentación de las fichas que se acompañan a continuación. El gráfico de dichas fincas se contiene totalizado en el plano nº 05, FINCAS ORIGINARIAS, y su esquema es el siguiente:

PROPIETARIO	FINCA	PARCELAS	SUPERFICIE PARCIAL	SUPERFICIE TOTAL
PR 1. Hnos. OTEGUI Y TELLERIA	I	1	698	3.388
		2	2.690	
PR 2. JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA y otros	II	3	1.100	2.781
		4	83	
		5	1.248	
		6	350	
PR 3. Hnas. ZAPLANA GARCIA	III	7	1.595	1.595
D. CARLOS TOLEDANO BERMUDEZ	IV	8	3.058	3.058
PR 4. D. JOAQUIN HERNANDEZ GIMENEZ D. LEONARDO-JEAN-THOMAS ORTUÑO	V	9	210	210
Dña. MARIA BERENGUER-M. MURCIA-BERENGUER	VI	10	1.648	2.080
		11	432	
Dña. ASUNCION SIRVENT R.	VII	12	840	1.223
		13	383	
EXCMO. AYTO. DE ALICANTE	VIII	14 Camino	100	100
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>				<b>14.435</b>



**FINCA ORIGINARIA Nº V**

---

PROPIETARIO ACTUAL: D. JOAQUIN HERNANDEZ GIMENEZ y  
D. LEONARDO-JEAN-THOMAS ORTUÑO. (PR 4)

SUPERFICIE: 210 m<sup>2</sup>

Constituida por la parcela nº 9:

**NUEVE. 9.-** Parte de la siguiente finca matriz:

Parcela de terreno situada en la partida de Bon Repós, de este término municipal, que ocupa una superficie de tres mil setecientos noventa y seis metros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados, dentro de la que existe una casa, cuya medida superficial se ignora.

LINDES: Norte: tierras de Bautista Bernabeu.  
Sur: finca de Luis Giménez Esteve.  
Este: tierras de Ricardo Pallarés.  
Oeste: tierras de José Segarra.

TITULO: Escritura de Compraventa, otorgada ante el Notario de Alicante, Don Mario Navarro Castelló, de fecha 7 de Febrero de 1.979.

CARGAS: Libre de cargas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO. Libro 1.205, folio 63, finca 71.274.

**DESCRIPCION DE LA FINCA QUE SE INCORPORA:**

Terreno de 210 metros cuadrados, sito en la partida de Bon Repós, de este término municipal.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 210 m<sup>2</sup>.

LINDES: Los mismos de la finca matriz, excepto por el Oeste, que linda con el resto de la finca matriz.



FINCA ORIGINARIA Nº VI

---

PROPIETARIO ACTUAL: Dña. MARIA BERENGUER-MARCO MURCIA-BERENGUER

SUPERFICIE: 2.080 m<sup>2</sup>

Constituida por las parcelas nºs 10 y 11, ambas parte de la siguiente finca matriz:

Una parcela de tierra seca de campo situada al final del Barrio del Garbinet, del término municipal de Alicante, hoy calle de Juan de Garay, número treinta y tres, que ocupa una extensión superficial de siete mil cuatrocientos cincuenta y tres metros y ochenta y seis decímetros cuadrados.

Dentro del perímetro de esta finca existen dos casas independientes, una de planta baja, que mida siete metros de fachada por diecisiete metros de fondo, lo que da una superficie de ciento diecinueve metros cuadrados; y la otra de planta baja, y en la actualidad, además, un piso alto, ocupa una superficie de treinta y seis metros cuadrados, lindantes ambas casas por sus cuatro puntos cardinales, con la tierra que los circunda, formando todo una sola finca, cuyos lindes generales son: Por Saliente, con tierras de Felipe Ferrándiz y Ricardo Pallarés; Mediodía, con Teresa Boronat; Poniente, con Antonio Peral y Jose Penalva; y Norte, con Manuel Pérez, Vicente Martínez y Rafael Bañuls.

TITULO: Escritura de Compraventa, otorgada ante el Notario de Alicante, Don Pedro Jesús de Azurza, de fecha 4 de Junio de 1.977.

CARGAS: Libre de cargas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO. Libro 1.296, folio 84, finca nº 75.151.

**DESCRIPCION DE LAS FINCAS QUE SE INCORPORAN:**

**DIEZ. 10.-** Parcela de terreno, situada al final del Barrio del Garbinet, del término municipal de Alicante, que ocupa una extensión de mil seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 1.648 m<sup>2</sup>.

LINDES: Los mismos de la finca matriz, excepto por el Sur y Oeste, que linda con el resto de la finca matriz.



ONCE. 11.- Parcela de terreno, situada al final del Barrio del Garbínet, del término municipal de Alicante, que ocupa una extensión de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 432 m<sup>2</sup>.

LINDES: Los mismos de la finca matriz, excepto por el Norte, que linda con el resto de la finca matriz.



FINCA ORIGINARIA N° VII

---

PROPIETARIO ACTUAL: Dña. ASUNCION SIRVENT RAMON

SUPERFICIE: 1.223 m<sup>2</sup>

Constituida por las parcelas n<sup>os</sup> 12 y 13, ambas parte de la siguiente finca matriz:

Trozo de tierra secano, de superficie veintiún áreas, o sea una tahulla y seis octavas, en la partida del Llano del Bon Repós, término de esta ciudad, lindante por Oeste, las de Manuel Sala Sala, y por los demás vientos, la de Vicente Parallé.

TITULO: Escritura de Compraventa, otorgada ante el Notario de Alicante, Don Antonio Fernández de Mata, de fecha 20 de Mayo de 1.947.

CARGAS: Libre de cargas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, n° UNO. Tomo 872, libro 562, folio 224, finca n° 28.587.

**DESCRIPCION DE LAS FINCAS QUE SE INCORPORAN:**

**DOCE. 12.-** Parcela de terreno, en la partida del Llano del Bon Repós, término de Alicante, que ocupa una extensión de ochocientos cuarenta metros cuadrados, dentro de la que existen, adosadas a sus lindes Norte y Oeste, diversas edificaciones de una planta.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 840 m<sup>2</sup>.

LINDES: Los mismos de la finca matriz, excepto por el Sur, que linda con el resto de la finca matriz.

**TRECE. 13.-** Parcela de terreno, en la partida del Llano del Bon Repós, término de Alicante, que ocupa una extensión de trescientos ochenta y tres metros cuadrados.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 383 m<sup>2</sup>.

LINDES: Los mismos de la finca matriz, excepto por el Norte, que linda con el resto de la finca matriz.



**FINCA ORIGINARIA Nº VIII**

---

PROPIETARIO ACTUAL: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SUPERFICIE: 100 m<sup>2</sup>

Constituida por la parcela nº 14:

**CATORCE. 14.-** Parcela procedente de camino ramal del Camino de la Creu de Fusta, con una superficie de cien metros cuadrados, y con la configuración física propia de su destino.

LINDES:            Norte: resto del camino de procedencia.  
                         Sur: parcela propiedad de Hnas. Zaplana García.  
                         Este: terrenos propiedad de Hnos. Otegui y Tellería.  
                         Oeste: terrenos propiedad de Hnos. Otegui y Tellería.

INSCRIPCIÓN: No figura inscrito en el Registro de la Propiedad.



**8.- EVALUACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION**

Son cargas de la urbanización, que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:

- A) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1 d) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, reguladas en el artículo 30.1 de la L.R.A.U.

El coste de las obras de urbanización imputables al Polígono será el resultado de sumar los costes de infraestructura propia del Polígono, los sectoriales y los suprasectoriales.

- B) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.

De acuerdo con el Proyecto de Urbanización redactado al efecto, e incorporado al Programa como alternativa técnica, y en base a la aplicación de los "Criterios Complementarios de Gestión", incorporados al Plan Parcial "Garbinet", redactados en Noviembre de 1.988 y convenientemente actualizados, el coste de las obras de urbanización imputables al Polígono I es el siguiente:

1. Obras del polígono: son las interiores, cuyo agente inversor es el Urbanizador adjudicatario del Programa, cuya justificación detallada, técnica y económica, se encuentra en el Proyecto de Urbanización del Polígono I, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, y que asciende a la cantidad de:

- Presupuesto Ejecución Material	
Obras de Urbanización .....	67.629.551 pts.
- Presupuesto Ejecución Material	
Instalaciones Eléctricas de Media y Baja Tensión, y Alumbrado Público .....	6.263.563 pts.
- Presupuesto Ejecución Material Total .....	73.893.114 pts.
17% Gastos Generales Contratista .....	12.561.829 pts.
6% Beneficio Industrial Contratista .....	4.433.587 pts.
<b>Costes poligonales</b>	<b>90.888.530 pts.</b>



2. Costes sectoriales: Por actualización de la atribución de costes sectoriales al Polígono I, establecida en los "Criterios Complementarios de Gestión", de Noviembre de 1.988:

**Costes sectoriales** **256.848 pts.**

3. Costes suprasectoriales: Por actualización de la atribución de costes suprasectoriales al Polígono I, establecida en los "Criterios Complementarios de Gestión", de Noviembre de 1.988:

**Costes suprasectoriales** **4.838.131 pts.**

4. Resumen general del coste de las obras de urbanización imputables al Polígono I:

-	Costes poligonales .....	90.888.530 pts.
-	Costes sectoriales .....	256.848 pts.
-	Costes suprasectoriales .....	4.838.131 pts.
	<b>Total</b>	<b>95.983.509 pts.</b>
-	Honorarios Técnicos .....	3.839.340 pts.
	<b>Coste obras de urbanización</b>	<b>99.822.849 pts.</b>

5. Indemnizaciones: Se trata aquí de valorar las edificaciones y demás elementos que no pueden conservarse, en función de su uso y estado actual de conservación, por haberse ya valorado en el Proyecto de Urbanización el importe de las demoliciones correspondientes. A estos efectos se ha tomado su valor aproximado de reposición, afectándolo de los respectivos coeficientes de depreciación por edad y uso, obteniendo el valor real por m<sup>2</sup> construido en cada caso.

Parcelas originarias nº 10 y 11

arbolado .....		20.000 pts.
muros .....		554.898 pts.

Parcelas originarias nº 12 y 13

edificación .....		1.660.121 pts.
arbolado .....		60.000 pts.
muros .....		798.008 pts.

**Total** **3.093.027 pts.**



A esta suma hay que añadir la indemnización por pérdida del domicilio habitual de los ocupantes de la vivienda existente en la finca originaria n° 12, incluyendo los gastos de desalojo, traslado e instalación en nuevo alojamiento.

Por resultar de difícil evaluación objetiva, se considera oportuno recurrir a una valoración alzada, estimándose la cifra por este concepto indemnizatorio en 200.000 pts.

Valor total indemnizaciones:

- Por demolición edificaciones, arbolado y muros ....	3.093.027 pts.
- Por pérdida domicilio habitual .....	200.000 pts.
<b>Total indemnizaciones</b>	<b>3.293.027 pts.</b>

6. Resumen de obras de urbanización e indemnizaciones

Coste obras de urbanización .....	99.822.849 pts.
Indemnizaciones .....	3.293.027 pts.
<b>Total obras, proyectos e indemnizaciones</b>	<b>103.115.876 pts.</b>

7. Beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

Coste obras, proyectos e indemnizaciones .....	103.115.876 pts.
15% Gastos de Gestión y Beneficio Empresarial ...	15.467.381 pts.
<b>Total cargas de urbanización</b>	<b>118.583.257 pts.</b>

8. Repercusión de las cargas de urbanización por m<sup>2</sup> de techo ponderado:

$$R_{cu} = \frac{GTU}{E} = \frac{118.583.257 \text{ pts}}{11.660 \text{ m}^2 \text{ tp}} = 10.170 \text{ pts / m}^2 \text{ tp}$$



**9.- CRITERIOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y DEL URBANIZADOR**

---

Criterios:

1. De conformidad con el contenido del artículo 70. c) de la L.R.A.U., y a la vista del Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de ocho de Noviembre de 1.993, en el que se fijan como criterios genéricos e indicativos para sustituir las cesiones obligatorias de suelo por una indemnización en metálico, los de situación, tipología y superficie de las parcelas objeto de dicha cesión, se propone sustituir las cesiones correspondientes a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas por la reparcelación por una indemnización en metálico.

Total cesiones (ver 6.5) ..... 1.531,55 m<sup>2</sup>tp

Con objeto de poder determinar el importe de las compensaciones monetarias o sustitutivas se hace necesario obtener la repercusión sobre el m<sup>2</sup> de techo del valor del suelo.

Para ello, tomamos como base el valor urbanístico de los terrenos, según el art. 66.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, utilizando el criterio de indexación de la legislación de viviendas de protección oficial.

A tales efectos, las disposiciones correspondientes establecen que la repercusión sobre el m<sup>2</sup> de techo del valor del suelo, más el coste de urbanización, no podrá exceder el 15% del precio de venta del m<sup>2</sup> construido.

Por lo tanto siendo:

Gt = Cargas totales de urbanización.

E = m<sup>2</sup> de techo edificable.

Ru = Repercusión de las cargas de urbanización por m<sup>2</sup> de techo edificable ponderado.

Pv = Precio de venta del m<sup>2</sup> construido de V.P.O.

S = Repercusión de costo de suelo por m<sup>2</sup> de techo edificable ponderado.

El Pv se obtiene por deducción del precio de venta del m<sup>2</sup> útil en V.P.O.:



$$P_v = M_p \times 1.20 \times 0.80 = 93.410 \text{ ptas/m}^2 \times 1.20 \times 0.80 = 89.674 \text{ ptas/m}^2$$

$$S = (P_v \times 0.15) - R_u = (89.674 \times 0.15) - 10.170 = 13.451 - 10.170 = 3.281 \text{ ptas/m}^2 \text{tp.}$$

**RESUMEN:**

Costo de repercusión de suelo por m <sup>2</sup> edificable ponderado lucrativo.	3.281 Ptas/m <sup>2</sup>
Costo de repercusión de la urbanización por m <sup>2</sup> de techo ponderado lucrativo	10.170 Ptas/m <sup>2</sup>
Costo de repercusión por m <sup>2</sup> de techo ponderado del suelo más urbanización.	13.451 Ptas/m <sup>2</sup>

2. Tal como se establecía en la Proposición Económico-Financiera presentada por el Urbanizador adjudicatario, los propietarios de suelo cederán, en beneficio del Urbanizador, el 65% de la superficie de techo edificable lucrativo que les correspondería según el aprovechamiento subjetivo del que por sus fincas originarias fueran titulares.

Aprovechamiento subjetivo:

$$A_s = \frac{11.660 - 1.531,55}{14.435 - 100} = \frac{10.128,45 \text{ m}^2 \text{tp}}{14.335 \text{ m}^2 \text{s}} = 0,7066 \text{ m}^2 \text{tp} / \text{m}^2 \text{s}$$

Aprovechamiento neto propietarios suelo:

$$A_{ns} = 0,35 \times 0,7066 \text{ m}^2 \text{tp} / \text{m}^2 \text{s} = 0,2473 \text{ m}^2 \text{tp} / \text{m}^2 \text{s}$$

3. Al Urbanizador, por tanto, se le adjudicarán los excedentes de aprovechamiento correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el cual recibirá la sustitutoria indemnización en metálico, y el aprovechamiento cedido por los propietarios de suelo en beneficio del Urbanizador.

$$A_u = T_c + 0,65 \times 0,7066 \text{ m}^2 \text{tp} / \text{m}^2 \text{s} \times 14.335 \text{ m}^2 = 1.531,55 \text{ m}^2 \text{tp} + 6.583,92 \text{ m}^2 \text{tp} = 8.115,47 \text{ m}^2 \text{tp}$$



**10.- PROPUESTA DE REPARCELACION**

En el Polígono I existe una sola manzana edificable, la Zbm10, con una superficie de 4.448,00 m<sup>2</sup> y una edificabilidad total de 11.660 m<sup>2</sup> de superficie de techo lucrativo ponderado.

El reparto teórico de dicha edificabilidad supondría la adjudicación de una superficie de parcela proporcional a la edificabilidad adjudicada a cada propietario y al Urbanizador, según el cuadro siguiente.

PROPIETARIO	FINCA ORIGINARIA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA m <sup>2</sup> tp (1)	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> s (2)
Proindiviso nº 1	I	3.388	837,85	319,64
Proindiviso nº 2	II	2.781	687,74	262,37
Proindiviso nº 3	III	1.595	394,44	150,48
C. TOLEDANO	IV	3.058	756,24	288,51
Proindiviso nº 4	V	210	51,93	19,81
M. BERENGUER	VI	2.080	514,38	196,24
A. SIRVENT	VII	1.223	302,45	115,38
URBANIZADOR			8.114,97	3.095,57
<b>TOTAL</b>			<b>11.660,00</b>	<b>4.448,00</b>

(1) Edificabilidad neta = Sup. finca originaria x 0,2473 m<sup>2</sup>tp/m<sup>2</sup>s.

$$(2) \text{ Superficie parcela} = \frac{\text{Edificabilidad neta m}^2 \text{tp}}{\text{Edificabilidad total polígono}} \times \text{Superficie manzana Zbm10} =$$

$$= \frac{\text{Edificabilidad neta m}^2 \text{tp}}{11.660 \text{ m}^2 \text{tp}} \times 4.448 \text{ m}^2 = \text{Edificabilidad neta} \times 0,3815 \text{ m}^2.$$



Habida cuenta que en el artículo 10º, apartado V, de las Ordenanzas del Plan Parcial "Garbinet", se establece que: "Las parcelas tendrán como parámetros mínimos una superficie de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>), un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y el resto de los límites de longitud mínima de quince metros (15,00 m.)", y que el artículo 70, D) de la L.R.A.U. prescribe que: "No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial", no puede ser adjudicada, a ninguno de los propietarios, parcela que cumpla con los parámetros exigidos a la parcela mínima, dada la escasa superficie a la que son acreedores de acuerdo con el reparto teórico de la edificabilidad de la Unidad de Ejecución, y no alcanzando el derecho de ninguno de los propietarios a la mitad de la parcela mínima, tampoco procede adjudicar parcela alguna en proindiviso. No obstante, si dentro del periodo de información pública, propietarios cuyo derecho conjunto alcance, al menos, a la superficie de la parcela mínima solicitasen la adjudicación de una finca en proindiviso, se modificará el presente Proyecto de Reparcelación para dar cabida a dicha manifestación de voluntad.

Por todo ello, procede sustituir el derecho de todos y cada uno de los propietarios de fincas originarias por la correspondiente indemnización sustitutoria en metálico. A estos efectos se acompaña cuadro donde se reflejan los derechos de cada propietario y las correspondientes indemnizaciones, calculadas por aplicación de los criterios para definir y cuantificar los derechos de los propietarios y del Urbanizador. (punto 9.1.).

PROPIETARIO	FINCA ORIGINARIA	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> tp (1)	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA (2)
Proindiviso nº 1	I	2.393,96	7.854.583 pts.
Proindiviso nº 2	II	1.965,05	6.447.329 pts.
Proindiviso nº 3	III	1.127,03	3.697.785 pts.
C. TOLEDANO	IV	2.160,78	7.089.519 pts.
Proindiviso nº 4	V	148,39	486.868 pts.
M. BERENGUER-M.	VI	1.469,73	4.822.184 pts.
A. SIRVENT	VII	864,17	2.835.342 pts.
<b>TOTAL</b>		<b>10.129,11</b>	<b>33.233.610 pts.</b>

(1) Edificabilidad = Sup. finca originaria x 0,7066 m<sup>2</sup>tp/m<sup>2</sup>s.

(1) Indemnización sustitutoria = Edificabilidad m<sup>2</sup>tp x 3,281 pts/m<sup>2</sup>tp.



Por lo expuesto, procede formular como propuesta de reparcelación la adjudicación al Urbanizador, la mercantil "Mare Nostrum de Inversiones, S.L.", de la parcela resultante constituida por la totalidad de la manzana Zbm10, corriendo a cargo del mismo la totalidad de las cargas de urbanización, e igualmente, la totalidad de las indemnizaciones sustitutorias, tanto la correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, por las cesiones correspondientes a los excedentes de aprovechamiento, como las correspondientes a los distintos propietarios de fincas originarias por la compensación económica de sus derechos.



**11.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL**

Se adjudica al Urbanizador, la mercantil "Mare Nostrum de Inversiones, S.L.", la parcela resultante Zbm10, con una superficie de 4.448 m<sup>2</sup> de suelo, y una edificabilidad de 11.660 m<sup>2</sup> de techo lucrativo ponderado, con las siguientes cargas:

**Cargas parcela resultante Zbm10**

CARGAS DE URBANIZACION	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA AYTO. ALICANTE	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA PROPIETARIOS SUELO
118.583.257 Pts.	5.025.016 Pts.	33.233.610 Pts.

**Indemnizaciones propietarios de suelo**

FINCA ORIGINARIA	INDEMNIZACION URBANIZACION	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA	INDEMNIZACION TOTAL
I		7.854.583 Pts	7.854.583 Pts
II		6.447.329 Pts	6.447.329 Pts
III		3.697.785 Pts	3.697.785 Pts
IV		7.089.519 Pts	7.089.519 Pts
V		486.868 Pts	486.868 Pts
VI	574.898 Pts	4.822.184 Pts	5.397.082 Pts
VII	2.518.129 Pts	2.835.342 Pts	5.353.471 Pts
<b>TOTAL</b>	<b>3.093.027 Pts</b>	<b>33.233.610 Pts</b>	<b>36.326.637 Pts</b>

Por tanto, la cuenta de liquidación de cada uno de los propietarios de fincas originarias será la siguiente:



A). PROINDIVISO N° 1. HNOS. OTEGUI Y TELLERIA

FINCA ORIGINARIA N°	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA
I	<del>7.854.583</del> pts. 13.109.001

B). PROINDIVISO N° 2. JUAN DE OTEGUI y otros

FINCA ORIGINARIA N°	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA
II	<del>6.447.329</del> pts. 10.750.380

C). PROINDIVISO N° 3. HNAS. ZAPLANA GARCIA

FINCA ORIGINARIA N°	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA
III	<del>3.697.785</del> pts. 6.121.408

+ 4 arboles = 20.000      80.000      Total: 6.251.408

D). CARLOS TOLEDANO BERMUDEZ

FINCA ORIGINARIA N°	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA
IV	<del>7.089.519</del> pts. 11.832.131

E). PROINDIVISO N° 4. SRES. HERNANDEZ Y ORTUÑO

FINCA ORIGINARIA N°	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA
V	<del>486.868</del> pts. 812.607



F). MARIA BERENGUER-MARCO MURCIA-BERENGUER

FINCA ORIGINARIA Nº	INDEMNIZACION URBANIZACION	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA	TOTAL
VI	574.898 pts.	4.822.184 pts.	5.397.082 pts.

8.042.989      8.622.887

G). ASUNCION SIRVENT RAMON

FINCA ORIGINARIA Nº	INDEMNIZACION URBANIZACION	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA	TOTAL
VII	<del>2.518.129 pts.</del>	<del>2.835.342 pts.</del>	5.353.471 pts.

7.250.262



## 12.- DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

### PARCELA RESULTANTE Zb m10

ADJUDICATARIO: "MARE NOSTRUM DE INVERSIONES. S.L."

SUPERFICIE: 4.448 m<sup>2</sup>

SALDO EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: - 156.841.883 Pts.

#### DESCRIPCIÓN DEL SOLAR:

Solar en término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial "Garbinet", Polígono I, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 4.448 m<sup>2</sup>, parcela Zbm10.

#### LINDES:

Linda, al Norte, con rotonda Vía Parque de Alicante; al Sur, con jardín Vj; al Este, con calle nº 20; y al Oeste, con calle nº 22.

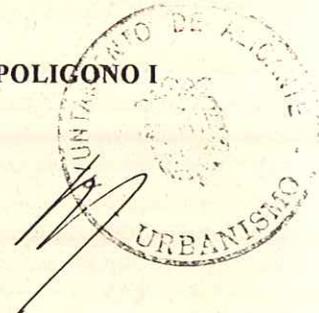
#### TÍTULO:

Adjudicada a "MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L.", en pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación del Polígono I, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada al Urbanizador como retribución por su labor y compensación de derechos.

#### USOS:

Se exige el uso terciario comercial en planta baja, en un fondo no inferior a ocho metros. En los espacios no ocupados por la edificación de uso comercial cabrán los complementarios a los usos previstos en las plantas superiores, tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, etc., como suelo de utilización conjunta del edificio.

En las restantes plantas se admiten los correspondientes al uso residencial, incluso los de "programa mínimo excepcional".



∅ EDIFICABILIDAD:

Superficie techo edificable comercial	=	2.120 m <sup>2</sup>
Superficie techo edificable residencial	=	10.600 m <sup>2</sup>
Total	=	<u>12.720 m<sup>2</sup></u>
Superficie techo edificable ponderado	=	<b>11.660 m<sup>2</sup></b>
Número máximo de viviendas	=	<b>110</b>

∅ CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los costes de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, como carga real.

INSCRIPCIÓN:

Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación del Polígono I, del Plan Parcial "Garbinet", de Alicante.



PARCELA RESULTANTE VjD

---

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

SUPERFICIE: 3 m<sup>2</sup>

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial "Garbinet", Polígono I, de forma triangular, con una superficie de 3 m<sup>2</sup>, parcela Vj.

LINDES:

Linda, al Norte con parcela Zbm10, al Sureste, con resto de espacio libre de dominio y uso público destinado a jardín, y al Oeste, con calle nº 22.

TÍTULO:

Adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación del Polígono I, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de las cesiones obligatorias.

USO:

Jardín público.

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.



PARCELA RESULTANTE VjA1

---

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

SUPERFICIE: 1.155 m<sup>2</sup>

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial "Garbinet", Polígono I, con forma de sector circular y una superficie de 1.155 m<sup>2</sup>, parcela VjA1.

LINDES:

Linda, al Noroeste con espacio de dominio y uso público destinado a viales, y al Este y al Sur, con resto de espacio libre de dominio y uso público destinado a jardín.

TÍTULO:

Adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación del Polígono I, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de las cesiones obligatorias.

USO:

Jardín público.

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.



PARCELA RESULTANTE VjA1

---

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

SUPERFICIE: 705 m<sup>2</sup>

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial "Garbinet", Polígono I, con forma de sector circular y una superficie de 705 m<sup>2</sup>, parcela VjA2.

LINDES:

Linda, al Suroeste con espacio de dominio y uso público destinado a viales, y al Norte y al Este, con resto de espacio libre de dominio y uso público destinado a jardín.

TÍTULO:

Adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación del Polígono I, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de las cesiones obligatorias.

USO:

Jardín público.

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.



PARCELA RESULTANTE VI

---

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

SUPERFICIE: 7.664 m<sup>2</sup>

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial "Garbinet", Polígono I, con forma irregular, aunque con marcado desarrollo lineal Norte-Sur, y una superficie total de 7.664 m<sup>2</sup>, parcela VI, que constituye, parcialmente, la calle nº 22 y la rotonda central de la Gran Vía de Alicante.

LINDES:

Linda, al Norte, con rotonda de Vía Parque de Alicante; al Sur, con resto rotonda central de la Gran Vía; al Este, con parcela Zbm10, resto calle nº 22 y resto rotonda Gran Vía, y al Oeste, con límite polígono "Garbinet Norte" y Gran Vía.

TÍTULO:

Adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación del Polígono I, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de las cesiones obligatorias.

USO:

Viario.

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.



PARCELA RESULTANTE V2

---

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

SUPERFICIE: 460 m<sup>2</sup>

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial "Garbinet", Polígono I, con forma sensiblemente rectangular, y una superficie de 460 m<sup>2</sup>, parcela V2, que constituye, parcialmente, la rotonda central de la Gran Vía de Alicante.

LINDES:

Linda, al Norte, Sur, y Oeste, con suelo destinado a la Gran Vía de Alicante, y al Este, con parcela VjA2.

TÍTULO:

Adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en pleno dominio, por el Proyecto de Reparcelación del Polígono I, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de las cesiones obligatorias.

USO:

Viario.

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.



REPARCELACION DEL POLIGONO I  
DEL PLAN PARCIAL GARBINET  
ALICANTE

---

ANEXO 1

---

FICHAS DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES



## **1.- VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS Y ELEMENTOS VEGETALES**

---

### **1.1.- CRITERIO GENERAL**

Las edificaciones y obras existentes en el ámbito de la unidad que no pueden conservarse en función de la ordenación urbanística, se valoran en base a las Normas Técnicas que para la valoración catastral de bienes de naturaleza urbana, establece el R.D. 1020/1993 de 25 de Junio (BOE 22-7-93).

#### **1.1.1.- METODOLOGIA**

La aplicación de las citadas normas lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (MBC) definido en pts/m<sup>2</sup>, al que se le aplicará un coeficiente de tipología y categoría (cuadro de la norma 20), resultando un precio en pts/m<sup>2</sup> para cada tipo de construcción.

El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por este precio unitario obtenido por los coeficientes correctores de antigüedad y estado de conservación definidos en la norma 13 y los de la 14 que le fueran de aplicación.

Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianeras, deducida la superficie de los patios de luces.

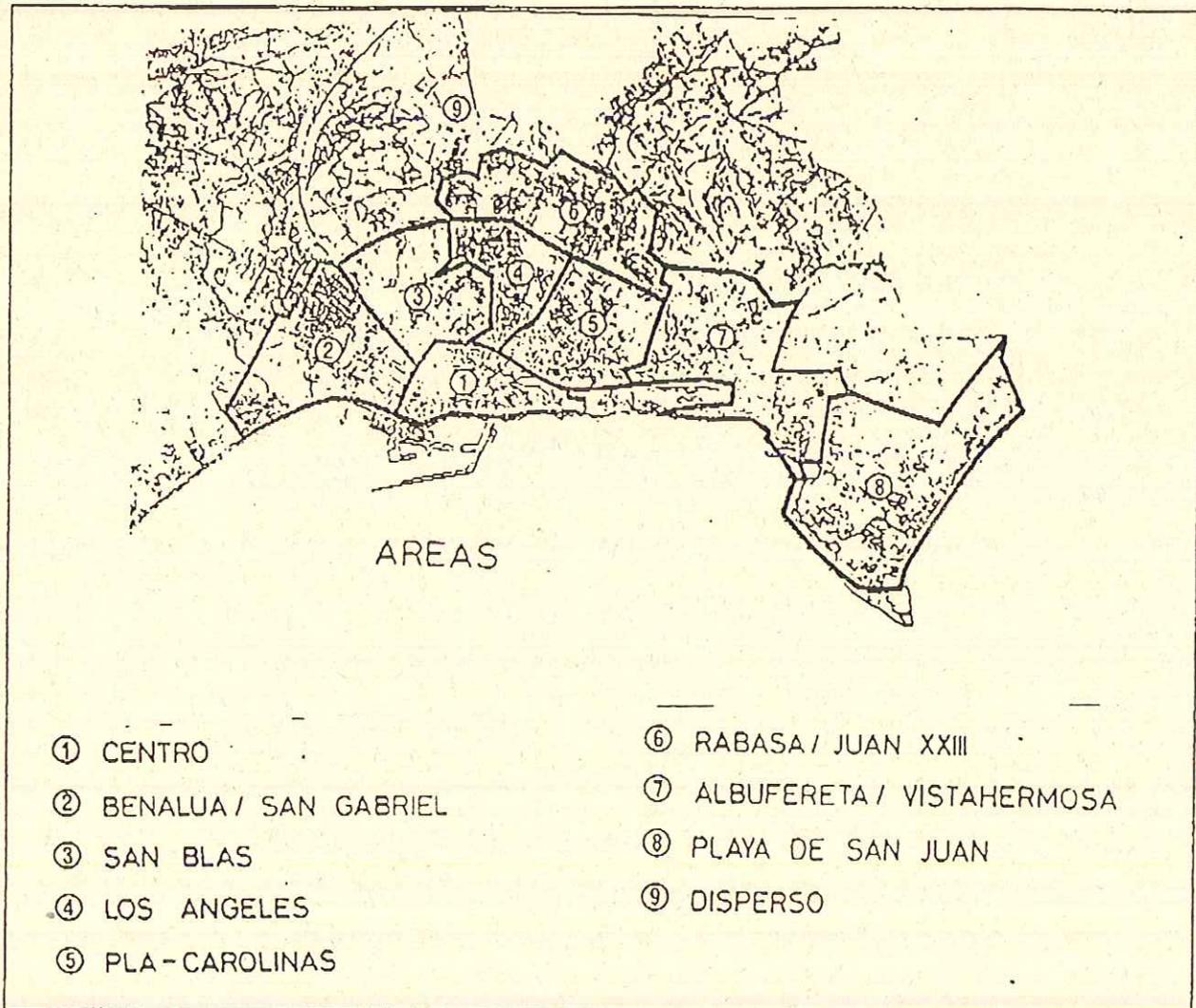
Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 m.



1.1.2.- DETERMINACION DEL M.B.C.

La definición del MBC aplicable es la realizada por la Ponencia Técnica de la Gerencia Territorial del Catastro de Alicante capital, en función de los criterios marco reseñados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana y de la decisión adoptada por la Junta Técnica Territorial en su sesión de 28 de Febrero de 1.995 (Acuerdo 1/1995)



Determinadas las áreas económico-homogéneas, se les asigna un MBC de los siete que establece el Real Decreto 1020/1993 y la Orden de 24 de Enero de 1.995 por la que se aprueba el módulo de valor (M) para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales, resultando que a la zona que nos ocupa, Albufereta-Vistahermosa, le corresponde un MBC de 51.100 pts/m<sup>2</sup>.



1.2.- VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS Y ELEMENTOS VEGETALES

FINCA VI (PARCELAS 10 Y 11) Propiedad: D<sup>a</sup> María Berenguer-Marco



ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ORDENACION QUE DEBEN DESAPARECER:

1) Muro de cerramiento de fábrica con terminación superior de celosía:

Valor de reposición:  $65,53 \text{ ml.} \times 7.500 = 491.475 \text{ pts.}$

Coefficientes correctores:

Depreciación por estado de conservación: 0,85

Valor actual:  $491.475 \times 0,85 = 417.753 \text{ pts.}$

2) Cerramiento de parcela de valla metálica a base de enrejado de malla:

$22,83 \text{ ml.} \times 1.500 = 34.245 \text{ pts.}$



- 3) **Tabique medianero** de fábrica de ladrillo del 12 con refuerzos de 25 x 25 cada 3 m:

$$41,16 \text{ ml.} \times 2.500 = 102.900 \text{ pts.}$$

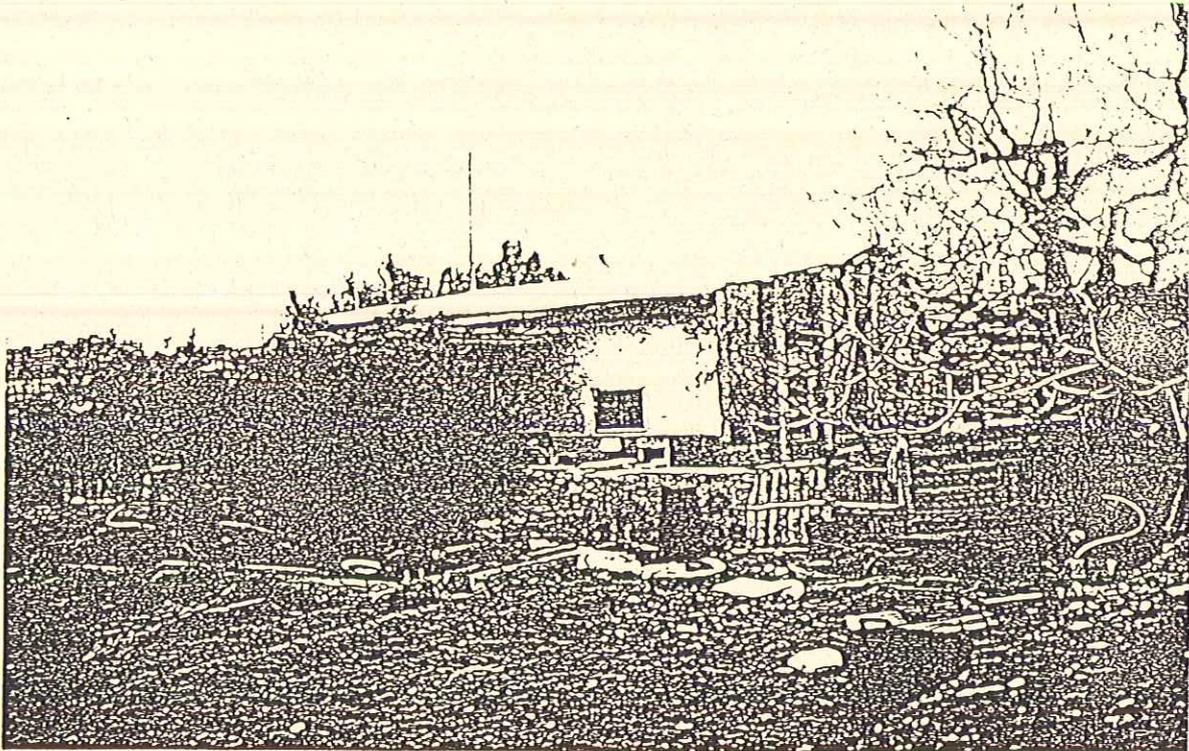
- 4) **Unidad de plantación arbórea:**

$$1 \text{ Ud.} = 20.000 \text{ pts.}$$

El total de la indemnización abonable a D<sup>a</sup> María Berenguer-Marco Murcia-Berenguer, asciende a la cantidad de **QUINIENTAS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTAS NOVENTA Y OCHO** pesetas.



FINCA VII (PARCELAS 12 Y 13) Propiedad: D<sup>a</sup> Asunción Sirvent Ramón



Edificación rural formada por una vivienda de 74,90 m<sup>2</sup> en estado de conservación regular, de antigüedad estimada de 50 años, además de unos anexos de 76,24 m<sup>2</sup> y un corral de 48,94 m<sup>2</sup> en estado deficiente de conservación y misma antigüedad estimada. La propiedad se encuentra vallada, existiendo plantaciones en su interior.

**ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ORDENACION QUE DEBEN DESAPARECER:**

**1) Vivienda:**

Valor de reposición:  $51.100 \times 0,70 \times 74,90 \text{ m}^2 = 2.679.173 \text{ pts.}$

Coefficientes correctores:

- a) Depreciación por edad: 0,49
- b) Depreciación por estado de conservación: 0,85

Valor actual:  $2.679.173 \times 0,49 \times 0,85 = 1.115.875 \text{ pts.}$

**2) Anexos:**



Valor de reposición:  $51.100 \times 0,30 \times 96,24 \text{ m}^2 = 1.721.252 \text{ pts.}$

Coefficientes correctores:

- a) Depreciación por edad: 0,49
- b) Depreciación por estado de conservación: 0,50

Valor actual:  $1.721.252 \times 0,49 \times 0,50 = 421.706 \text{ pts.}$

**3) Corral:**

Valor de reposición:  $51.100 \times 0,20 \times 48,94 \text{ m}^2 = 500.166 \text{ pts.}$

Coefficientes correctores:

- a) Depreciación por edad: 0,49
- b) Depreciación por estado de conservación: 0,50

Valor actual:  $500.166 \times 0,49 \times 0,50 = 122.540 \text{ pts.}$

**4) Muro de cerramiento de mampostería, acabado con alambre metálico:**

$14.500 \times 73,38 \text{ ml} = 1.064.010 \text{ pts.}$

Coefficientes correctores:

Depreciación por estado de conservación: 0,75

Valor actual:  $1.064.010 \times 0,75 = 798.008 \text{ pts.}$

**5) Plantación arbórea:**

$4 \text{ Ud. a } 15.000 \text{ pts} = 60.000 \text{ pts.}$

El total de la indemnización abonable a D<sup>a</sup> Asunción Sirvent Ramón, asciende a la cantidad de **DOS MILLONES QUINIENTAS DIECIOCHO MIL CIENTO VEINTINUEVE** pesetas.



REPARCELACION DEL POLIGONO I  
DEL PLAN PARCIAL GARBINET  
ALICANTE

---

ANEXO 2

---

---

NORMAS URBANÍSTICAS ZONA Zb



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Artículo 10º. Normas particulares de la zona  $Z_b$ .

La zona  $Z_b$ , destinada a edificación abierta en altura en las manzanas recayentes a la Gran Vía y al viario de conexión Rotonda central - Juan XXIII (manzanas  $Z_{bm1}$  hasta  $Z_{bm9}$ ), está proyectada para crear un ambiente urbano adecuado a la importancia de estas nuevas vías.

En la ordenación prevista concentra una importante superficie construida destinada a usos residenciales y, eventualmente, de oficinas en altura, en tanto que en el nivel de planta baja se ubica una importante cantidad de equipo comercial.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:



I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se exige el uso terciario comercial, en un fondo no inferior a ocho metros (8'00 m) con las condiciones señaladas en los epígrafes siguientes.

En los espacios no ocupados por la edificación de uso comercial cabrán los complementarios a los usos previstos en las plantas superiores, tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, etc., como suelo de utilización conjunta del edificio.

- b) En las restantes plantas se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".
- c) En edificio exclusivo se admiten los usos terciarios de "servicios de alojamiento temporal" contemplados en el artículo 94 del citado Plan General.
- d) En las manzanas recayentes a la Gran Vía se podrán instalar grandes establecimientos comerciales en edificios de uso exclusivo.
- e) Asimismo también en edificio exclusivo se admite el uso terciario de oficina, en las manzanas recayentes a la Gran Vía. En ellos se permite, en su caso, los equipamientos relacionados en el artículo 102 del Plan General.

II. Usos prohibidos.

Los usos industriales definidos en los artículos 97 y 98 del Plan General están prohibidos, salvo los "talleres domésticos" (complementarios del uso residencial).

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde otras vías se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



En los supuestos contemplados en el artículo 5º, "Estudios de Detalle", párrafo A, el oportuno Estudio de Detalle definirá aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en él.

Tanto ellas como los accesos de los edificios y, en su caso de las vías públicas, al suelo de utilización conjunta deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

#### IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios no edificados o de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

#### V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas tendrán como parámetros mínimos una superficie de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>), un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y el resto de los límites de longitud mínima de quince metros (15'00 m).

#### VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

- a) En planta baja la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores de la Gran vía y vial de conexión Rotonda central - Juan XXIII y Rotonda norte al menos sobre una banda continua de fondo de ocho metros (8'00 m), sin invadir la banda de diez metros (10'00 m)



trazada a partir de las alineaciones exteriores opuestas a los dos viales antes señalados.

- b) En las plantas elevadas la edificación no podrá impedir la banda de diez metros (10'00 m) trazada a partir de las alineaciones exteriores opuestas a las de la Gran Vía y vial de conexión Rotonda central - Juan XXIII.
- c) Las construcciones subterráneas podrán alcanzar las alineaciones exteriores.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a linderos con otras propiedades.

- a) En planta baja la edificación podrá y, en la banda señalada en el punto a) del epígrafe anterior, deberá alcanzar los linderos de la parcela.
- b) En las plantas superiores deberá guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5'00 m) a las propiedades vecinas, salvo en la manzana  $Z_{bm2}$  en su linde con el suelo urbano en que este retranqueo podrá reducirse a tres metros (3'00 m), siempre que en este caso no se exceda del tercio de la altura de la construcción.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

En las plantas superiores a la baja, la distancia entre dos edificaciones dentro del mismo solar debe ser igual, al menos, a diez metros (10'00 m).

IX. Ocupación de la parcela.

- a) En planta baja la superficie ocupada por la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la parcela.
- b) En las plantas superiores, ninguna de ellas tendrá una superficie construida, medida según lo indicado en el epígrafe XIV.b) siguiente, superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la parcela.



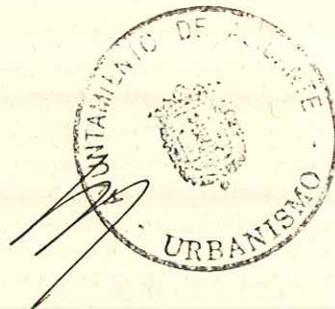
c) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

X. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación no deberá exceder de diez (10) plantas, es decir, baja y nueve (B + 9).
- b) Se permite la construcción de tres (3) sótanos.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de treinta y un metros cincuenta centímetros (31'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de cada solar. Si el desnivel de la rasante fuese superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura máxima de planta baja será de cuatro metros cincuenta centímetros (4'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja". La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 m) sobre dicha cota de referencia. Dentro de ella podrán establecerse entreplantas, que respeten las características indicadas en el artículo 55, punto 2.c. del Plan General Municipal.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá cuidarse la continuidad de la banda de edificación obligada de planta baja en la fachada a la Gran Vía y viario de conexión Rotonda central - Juan XXIII.
- b) La edificación de uso residencial deberá prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).



- c) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las construcciones. La altura estará comprendida entre 0'50 y 1'20 m.

XII. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento, en el interior del solar, por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, medida según lo indicado en el epígrafe XIV.b), de los otros usos admitidos.

XIII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de edificación estará ajardinado, al menos, en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

XIV. Edificabilidad.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de sesenta y seis (66) en la manzana  $Z_{bm1}$ ; cuarenta y nueve (49) en la manzana  $Z_{bm2}$ ; ochenta y cuatro (84) en la manzana  $Z_{bm3}$ ; doscientas (200) en la manzana  $Z_{bm4}$ ; ciento ochenta y ocho (188) en la manzana  $Z_{bm5}$ ; ciento cincuenta y ocho (158) en la manzana  $Z_{bm6}$ ; ciento ochenta (180) en la manzana  $Z_{bm7}$ ; doscientas nueve (209) en la manzana  $Z_{bm8}$ ; doscientas diez (210) en la manzana  $Z_{bm9}$ ; y ciento diez (110) en la manzana  $Z_{bm10}$ .
- b) La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por los coeficientes de edificabilidad siguientes:
1. Medio metro de superficie construida por metro cuadrado de superficie para edificación en planta baja (0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
  2. Dos cincuenta metros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de superficie para edificación en plantas superiores (2'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

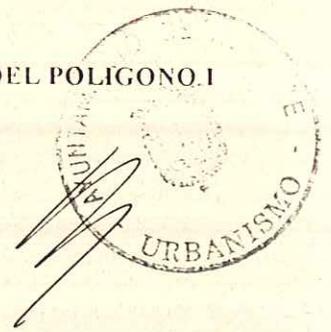


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

- 1ª. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1'50 m).
- 2ª. Las superficies construidas en sótanos.
- 3ª. Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendederos con fondo inferior a un metro (1'00 m). En su caso, si se sobrepasare este fondo, computará la superficie que le excediere.
- 4ª. Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.
- 5ª. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) por vivienda o cien metros cuadrados (100'00 m<sup>2</sup>) de los otros usos admitidos.
- 6ª. Las superficies construidas de techo de entreplanta.



REPARCELACION DEL POLIGONO I  
DEL PLAN PARCIAL GARBINET  
ALICANTE

---

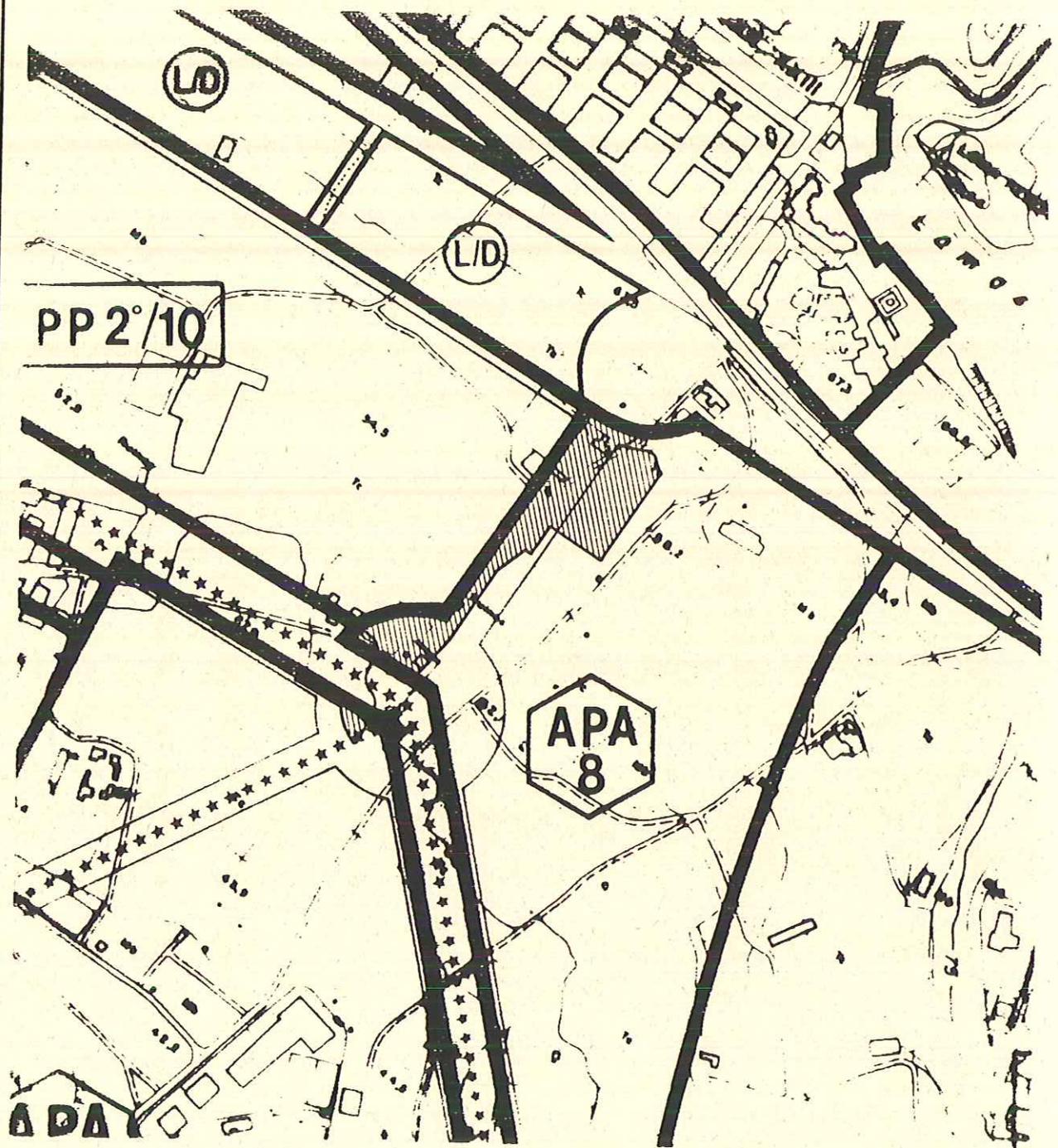
---

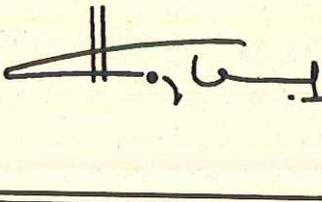
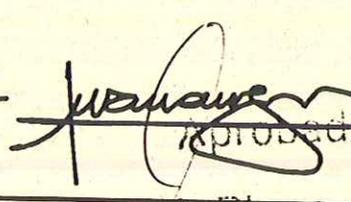
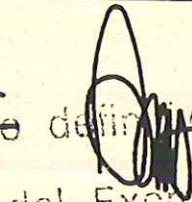
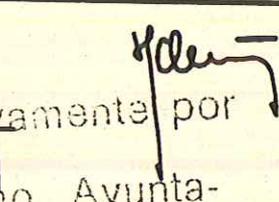
PLANOS



INDICE DE PLANOS

1. EMPLAZAMIENTO.
2. ZONIFICACION P.P. "GARBINET".
3. POLIGONOS DE ACTUACION P.P. "GARBINET".
4. ORDENACION POLIGONO I.
5. FINCAS ORIGINARIAS.
6. PARCELAS RESULTANTES.
7. SUPERPUESTO DE FINCAS ORIGINARIAS Y PARCELAS RESULTANTES, SOBRE BASE CATASTRAL.







 aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayunta-

**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL POLIGONO I DEL PLAN PARCIAL "GABINET", PE/APA 8.**

**MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L. Urbanizador**

JOSE LUIS GISBERT \* JUAN DE OTEGUI  
 RAFAEL V-ALMAZAN \* JOSE LUIS V-ALMAZAN

REFERENCIA	A-667	ESCALA	<b>EMPLAZAMIENTO</b>
PLANO N°	01	1:5000	
DIBUJADO	J.N.B.		

4 FEB. 1997



ALMAZAN & ALMAZAN  
ARQUITECTOS

TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

J. L. GISBERT  
J. F. NOGUERA  
J. DE OTEGUI  
ARQUITECTOS