

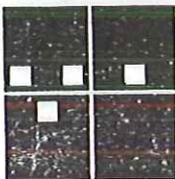
PROYECTO DE
COMPENSACIÓN
POLÍGONO VII
PLAN PARCIAL GARBINET
PE/APA 8

32

000001

2257/95

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 7 ABR. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,	
PROYECTO DE COMPENSACION DEL POLIGONO VII PLAN PARCIAL "GARBINET" PE/APA 8 - ALICANTE	
JUNTA DE COMPENSACION POL.VII	Promotora
JOSE LUIS GISBERT . JUAN DE OTEGUI RAFAEL V-ALMAZAN . JOSE LUIS V-ALMAZAN	arquitectos
PROYECTO	
	
	
TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO JL GISBERT JF NOGUERA J DE OTEGUI ARQUITECTOS	

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO VII
DEL PLAN PARCIAL GARBINET. ALICANTE

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL
POLÍGONO VII

FEBRERO DE 1.995

ARQUITECTOS:

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

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET (ALICANTE).

INDICE:

1.- MEMORIA.

- 1.1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.
- 1.2.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PLAN PARCIAL.
- 1.3.- CARACTERÍSTICAS DEL POLÍGONO.
 - 1.3.1.- GENERALES.
 - 1.3.2.- DISTRIBUCIÓN DEL SUELO SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.
 - 1.3.3.- DISTRIBUCIÓN DEL TECHO EDIFICABLE LUCRATIVO.
- 1.4.- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR Y CESIONES.
 - 1.4.1.- GENERALIDADES.
 - 1.4.2.- CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES.
- 1.5.- CRITERIOS UTILIZADOS.
 - 1.5.1.- PARA LA DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE DERECHOS.
 - 1.5.2.- DE VALORACIÓN.
 - 1.5.3.- DE ADJUDICACIÓN.

2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES.

- 2.1.- RELACIÓN NOMINAL DE PROPIETARIOS.
- 2.2.- DESCRIPCIÓN DE PROPIEDADES INICIALES.

3.- EVALUACIÓN DE CARGAS.

4.- VALORACIÓN DEL SUELO.

5.- PROPUESTA DE COMPENSACIÓN.

6.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

7.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

8.- ANEXO 1. NORMAS URBANÍSTICAS ZONA Zb.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO VII
DEL PLAN PARCIAL GARBINET

ALICANTE

DOCUMENTO 1

MEMORIA

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

1.1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El polígono VII, se encuentra integrado en el Plan Parcial "Garbinet", del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, aprobado definitivamente en fecha 2 Septiembre de 1.988.

Este polígono debe ejecutarse mediante el Sistema de Compensación, para lo cual, según el artículo 157 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto, los propietarios de suelo incluidos en un Polígono o Unidad de Actuación a ejecutar por el sistema de Compensación deberán constituirse en Junta de Compensación.

El "Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación" fué aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión celebrada por el Pleno del mismo el día 4 de Febrero de 1.994, publicándose dicho acuerdo en el B.O.P. del 4 de Marzo de 1.994.

La Junta de Compensación fué constituida mediante escritura pública autorizada por el notario de San Juan de Alicante, D. Abelardo Lloret Rives, en fecha 28 de Abril de 1.994, nº protocolo 757.

El Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en sesión plenaria celebrada el día 8 de Julio de 1.994, adoptó el acuerdo de aprobar la constitución de la Junta de Compensación del Polígono VII del APA/8, Garbinet.

Cumplidos estos requisitos y siguiendo lo señalado por el Reglamento de Gestión Urbanística en su artículo 172, de acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación, la Junta debe presentar el correspondiente Proyecto de Compensación.

Una vez expuestos los motivos de este Proyecto, se explica brevemente en qué consiste el Sistema de Compensación.

Según el artículo 157 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo, con solidaridad de beneficios y cargas del planeamiento. Por consiguiente, el Sistema de Compensación conduce a la distribución de la edificabilidad que asigna el Plan proporcionalmente al valor urbanístico de la superficie aportada por cada propietario, la cesión al Ayuntamiento de los terrenos que por su destino sean de cesión obligatoria y al reparto proporcional a la edificabilidad adjudicada de las cargas de urbanización.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

Así pues el presente Proyecto tiene por objeto evaluar del modo más exacto posible las cargas a que los propietarios están sujetos así como los beneficios a obtener. Para ello, ha sido aprobado por la Junta, previa audiencia de todos los interesados, en cumplimiento del artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

1.2.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PLAN PARCIAL.

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.

Este sector 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.....	656.770 m ²
- Dotaciones de cesión gratuita.....	225.225 m ²
. Espacios libres:	101.715 m ²
. Centros docentes:	76.550 m ²
. Parques deportivos:	38.220 m ²
. Mercado:	3.940 m ²
. Equipamiento social:	33.600 m ²
- Superficie de solares edificables.....	197.715 m ²
- Superficie viario.....	233.567 m ²
- Nº de plazas de aparcamiento en superficie.....	3.033 plazas.
- Aprovechamiento urbanístico ponderado.....	512.093 m ² de techo.
- Nº de viviendas.....	4.750 viv.
- Aprovechamiento del Plan Parcial.....	0,7797 m ² t/ m ² s.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

1.3.- CARACTERÍSTICAS DEL POLÍGONO.

1.3.1.- GENERALES:

La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se efectúa por medio de la realización completa de los diecisiete polígonos determinados en el correspondiente plano de delimitación.

El polígono objeto del presente documento es el definido con el número VII.

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.....	52.748 m ²
- Superficie de suelo para cesiones:	
Dotaciones.....	24.750 m ²
Viario.....	13.748 m ²
- Superficie de suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo	14.920 m ²
- N° máximo de viviendas	388 viv.
- Aprovechamiento del polígono.....	0,7778 m ² / m ² s.
- S. techo edificable residencial	37.300 m ²
- S. techo edificable comercial	7.460 m ²
- S. techo edificable comercial ponderado.....	3.730 m ²
- S. techo lucrativo	44.760 m ²
- S. techo lucrativo ponderado.....	41.030 m ²
- % de aprovechamiento lucrativo del polígono respecto al sector.....	8,01 %

1.3.2.- DISTRIBUCIÓN DE SUELO SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

Zb m4.....	7.640 m ² suelo
Zb m5.....	7.280 m ² suelo
	<hr/>
	14.920 m ² suelo

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

1.3.3.- DISTRIBUCIÓN DEL TECHO EDIFICABLE LUCRATIVO:

PARCELAS	m ² LOCALES COMERCIALES	m ² VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS	m ² TECHO SIN PONDERAR	m ² TECHO PONDERADO
Zb m4	3.820	19.100	200	22.920	21.010
Zb m5	3.640	18.200	188	21.840	20.020
TOTALES	7.460	37.300	388	44.760	41.030

1.4.- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR Y CESIONES.

1.4.1.- GENERALIDADES:

En el apartado 8 de la Memoria del Plan, 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:

Coef.de ponderación del volumen edificado en vivienda agrupada.....	1,5
Coef. de ponderación del restante volumen edificado.....	1
Coef. del uso comercial en planta baja.....	0,5

Ello supone,

- Aprovechamiento del Sector: 0,7797 m²t. por cada m² de suelo, es decir, 512.093 m²t lucrativo respecto a 656.770 m²s reales.
- Aprovechamiento del polígono:

$$\frac{\text{M}^2 \text{techo ponderado}}{\text{M}^2 \text{suelo bruto}} = \frac{41.030}{52.748} = 0,7778 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}.$$

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

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

0,1170	m ² /m ² s. de 15% aprovechamiento medio.
-0,0019	m ² /m ² s. de defecto de aprovechamiento.
<u>0,1151</u>	m ² /m ² s. de cesiones.

1.4.2.- CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES:

Por 15% de aprovechamiento medio		
52.748 x 0,1170	=	6.171,52 m ² techo ponderado.
Por defecto de aprovechamiento		
-52.748 x 0,0019	=	- 100,22 m ² techo ponderado.
Total Cesiones:		<u>6.071,30 m² techo ponderado.</u>

Suelo Bruto Equivalente:

$$SB = \frac{6.071,30 \text{ m}^2\text{t.}}{0,7797 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s.}} = 7.786,71 \text{ m}^2\text{s.}$$

Por aportación finca nº V, parcela plano fincas iniciales nº 12, Camino de la Constantina, se computan 990 m² de suelo bruto, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Por tanto:

Por 15% aprovechamiento medio - Defecto aprovechamiento	=	7.786,71 m ² s.
Por aportación finca nº V	=	990,00 m ² s.
Total		<u>8.776,71 m²s.</u>

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

En el polígono existen únicamente dos parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo. La especial situación de ambas parcelas, requieren, en cuanto a su edificación, de un tratamiento unitario que colabore a la mejora de la calidad del medio urbano en que se ubican. Este tratamiento unitario sólo es posible garantizarlo si la propiedad del suelo es única para cada una de dichas parcelas resultantes.

Por dichas razones este Proyecto de Compensación, 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:

$$8.776,71 \text{ m}^2 \text{ s.} \times 6.538^* \text{ ptas./m}^2 \text{ s.} = 57.382.130 \text{ ptas.}$$

(* Ver 4. Valoración del suelo).

1.5.- CRITERIOS UTILIZADOS.

Para la redacción del presente Proyecto, se han utilizado los criterios establecidos por las Bases de Actuación y R.G.U. que a continuación se reseñan y que abarcan todos los aspectos posibles dentro del concepto reparcelatorio.

1.5.1.- PARA LA DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE DERECHOS:

Según el Art. 4º de las Bases, se tomará lo siguiente:

El derecho de los propietarios afectados es proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que queden comprendidas en el polígono VII (Art. 86.1 del R.G.U.).

1.5.2.- DE VALORACIÓN:

Los criterios de valoración de las superficies adjudicadas se basan en la aplicación del art. 19 de las Bases, y son objetivos para todo el polígono con arreglo a su aprovechamiento volumétrico en razón a los criterios de ponderación que el propio Plan Parcial determina.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

1.5.3.- DE ADJUDICACIÓN:

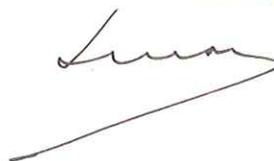
Los criterios de adjudicación se basan fundamentalmente en la aplicación del art. 20 de las Bases de Actuación y en el R.G.U.

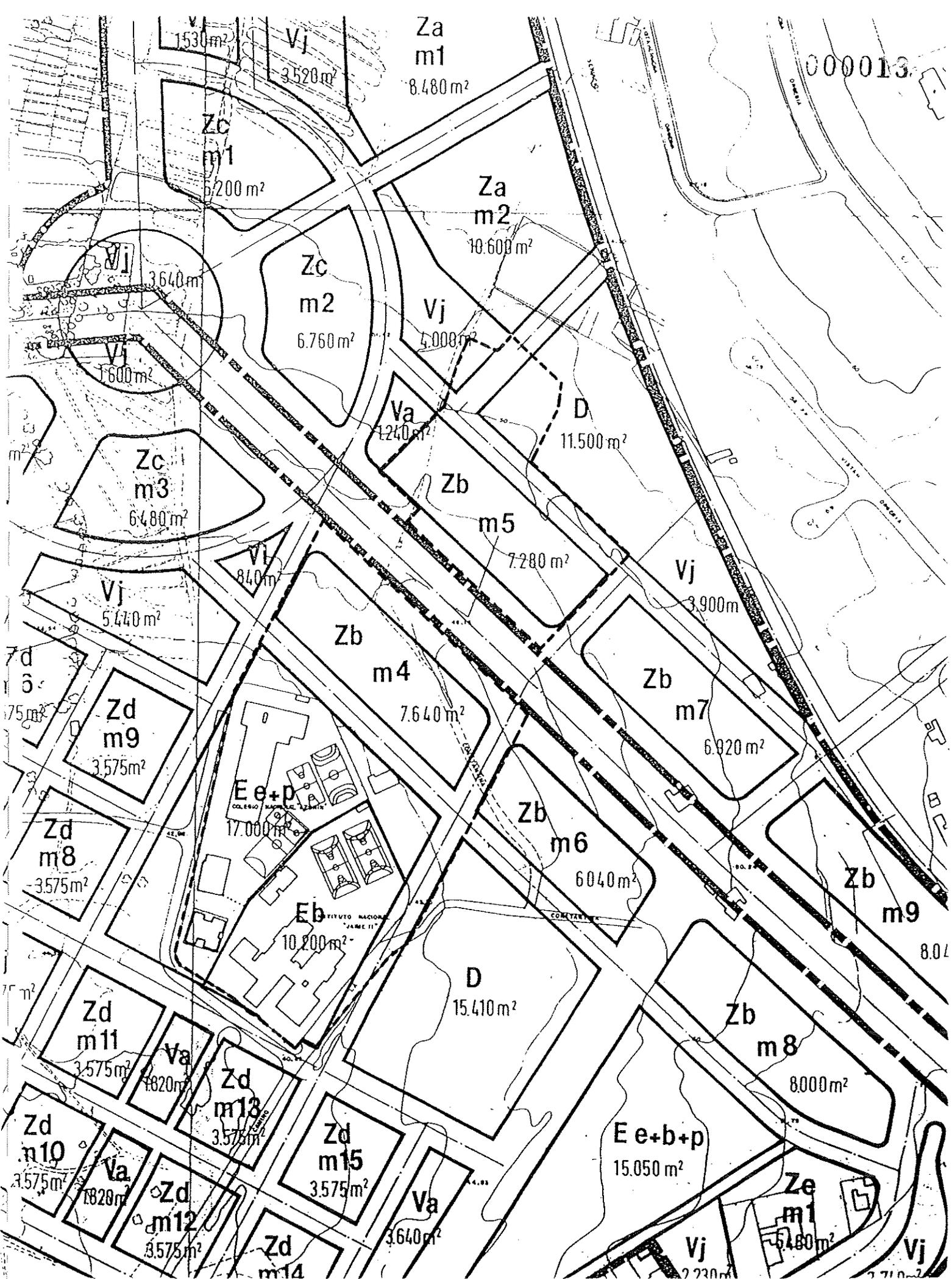
- 1º. Se procurará, siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén en el mismo lugar o en el más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- 2º. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
- 3º. Cualquier otro precepto legal contenido en los Artículos 89 a 96, ambos inclusive, del R.G.U.

Alicante, Febrero de 1.995
LOS ARQUITECTOS.

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 17 ABR. 1995

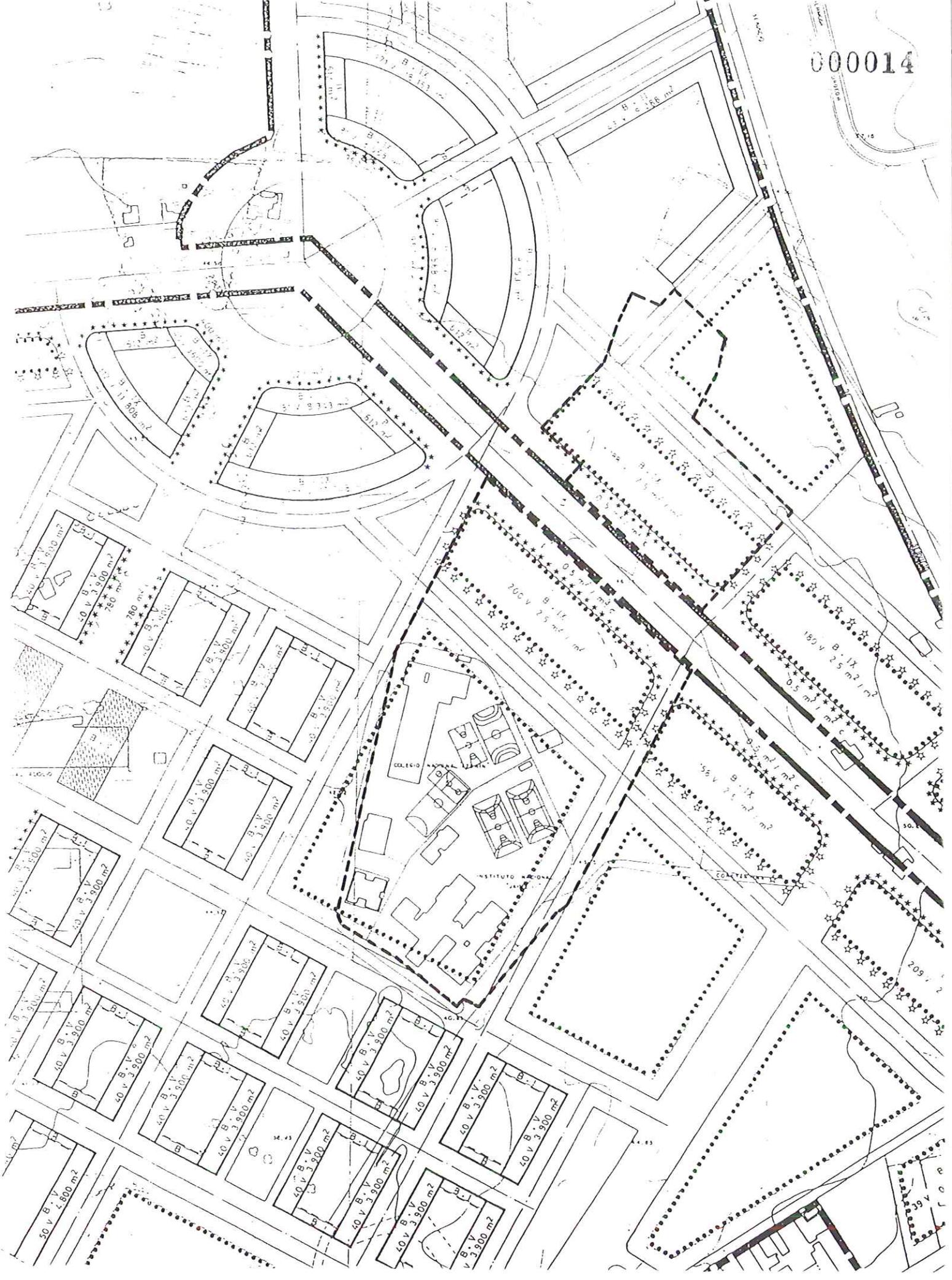
EL SECRETARIO GENERAL,





POLIGONO VII

ZONIFICACION



PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO VII
DEL PLAN PARCIAL GARBINET
ALICANTE

DOCUMENTO 2

DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES.

2.1.- RELACIÓN NOMINAL DE PROPIETARIOS.

La totalidad de fincas aportadas a la Junta de Compensación pertenece a los siguientes titulares:

FINCA Nº I. Propiedad según la siguiente proporción, en pro-indiviso, de:

- Los cónyuges D. Abundio Guinea Nájera y D^{ña}. Clara Saboya Bonete un 9,29065625%.
- Los cónyuges D. Martín García Pérez y D^{ña}. María Isabel Frontera Esparza un 24,18915637%.
- Los cónyuges D. José María Paternina Iturriagoitia y D^{ña} Josefa Bono Marín un 6,0472875%.
- Los cónyuges D. José María Goiria Gabiola y D^{ña}. Felicia Boyra Gorriño un 4,83783125%.
- D^{ña}. Mercedes Tellería Legorburu un 4,83783125%.
- D^{ña}. Rosario Pueyo San Sebastián un 2,41891562%.
- D. Juan Carlos Goiria Pueyo, D. Luis Goiria Pueyo, D. Alvaro Goiria Pueyo y a D^{ña}. Magdalena Goiria Pueyo, un cuarto de un 2,41891562% a cada uno de ellos.
- Los cónyuges D. Antonio Goiria Gabiola y D^{ña}. Carmen Ormazabal Amunarriz un 4,83783125%.
- D^{ña}. Amparo Rojas Gil un 4,83783125%.
- Los cónyuges D. Ismael Guinea Nájera y D^{ña}. Isabel Vicente Fernández un 6,0472875%.
- 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.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

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.

FINCA N° II. Propiedad, de Mare Nostrum de Inversiones, S.L., con domicilio fiscal en C/. Dr. Manuel Candela, n° 64, bajo. 46021 – VALENCIA.

FINCA N° III. Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante. Plaza del Ayuntamiento, 2. 03002 – ALICANTE.

FINCA N° IV. Propiedad de la Generalitat Valenciana. Calle del Palau, 12. 46003 – VALENCIA.

FINCA N° V. Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alicante. Plaza del Ayuntamiento, 2. 03002 – ALICANTE.

2.2- DESCRIPCIÓN DE PROPIEDADES INICIALES.

La relación circunstanciada de las características de cada una de las fincas aportadas 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 n° 05, FINCAS INICIALES, y su esquema es el siguiente:

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

PROPIETARIO	FINCA	PARCELAS PLANO FINCAS INICIALES	SUPERFICIE PARCIAL M ²	SUPERFICIE TOTAL M ²
D. JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA, y otros	I	1	14.861	22.577
		2	5	
		3	848	
		4	439	
		5	1.568	
		7	90	
		11 (A + B)	4.766	
MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L.	II	6	9.036	9.181
		8	145	
EXCMO. AYTO. DE ALICANTE	III	9	10.000	10.000
GENERALITAT VALENCIANA	IV	10	10.000	10.000
EXCMO. AYTO. DE ALICANTE	V	12 Camino de la Constantina	990	990

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

FINCA APORTADA Nº I

PROPIETARIO ACTUAL: D. JUAN DE OTEGUI Y TELLERÍA, y otros.

SUPERFICIE: 22.577 m²

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA COMPENSACIÓN: 68,94 %

Integrada por las siguientes parcelas:

UNO. 1.- URBANA: Parcela en la Partida del Llano del Bon Repós, término de Alicante, con una superficie total de 15.520 metros cuadrados.

LINDES: Nordeste: En parte, con parcela a segregar nº 14 y, en parte, con generales de la finca de la que segrega.

Sur: En parte, con colegio y, en parte, con parcela segregada nº 9.

Este: Con los generales de la finca de la que se segrega y con parcela a segregar nº 11.

Oeste: Con Colegio y con finca segregada nº 11.

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 159, finca 84.015.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 14.861 m².

DOS. 2.- URBANA: Parcela en la Partida del Llano del Bon Repós, término de Alicante, con una superficie total de 30 metros cuadrados.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

LINDES: Suroeste: Con parcela a segregar nº 14.
 Sureste: Con generales de la finca de la que se segrega.
 Noreste: Con parcela a segregar nº 21.
 Nordeste: En ángulo, con generales de la finca de la que se segrega, y con parcela a segregar nº 21.

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 169, finca 84.019.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 5 m².

TRES. 3.- URBANA: Parcela en la Partida del Llano del Bon Repós, término de Alicante, con una superficie total de 1.100 metros cuadrados.

LINDES: Noroeste: Con parcela a segregar nº 21.
 Suroeste: Con parcela a segregar nº 21.
 Sureste: Con generales de la finca de la que se segrega.
 Este: Con generales de la finca de la que se segrega.

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 174, finca 84.021.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 848 m².

CUATRO. 4.- URBANA: Parcela en la Partida del Llano del Bon Repós, término de Alicante, con una superficie total de 410 metros cuadrados.

LINDES: Nordeste: Con parcela segregada nº 18.
Suroeste: Con generales de la finca de la que se segrega.
Oeste: Finca segregada nº 21.
Este: Finca a segregar nº 24.

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 216, finca 84.039.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 439 m².

CINCO. 5.- URBANA: Parcela en la Partida del Llano del Bon Repós, término de Alicante, con una superficie total de 1.610 metros cuadrados.

LINDES: Nordeste: Con parcela segregada nº 18.
Sureste: Con parcela a segregar nº 25 y, en parte, con generales de la finca que se segrega.
Noroeste: Con generales de la finca de que se segrega y con parcela segregada nº 23.
Suroeste: Con generales de la finca de que se segrega y con parcela segregada nº 23.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

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 221, finca 84.041.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 1.568 m².

SIETE. 7.- URBANA: Parcela de tierra secana campa, Partida Bon Repós, término municipal de Alicante, Polígono VII del Plan Parcial Garbinet, con una superficie de noventa metros cuadrados y de forma triangular.

LINDES: Norte: Terrenos propiedad de Modesto Baeza Pérez y otros, y finca propiedad de Juan de Otegui y Tellería y otros.

Sureste: Con resto de la finca de la que ésta se segregó, coincidiendo este linde con la línea de separación de los Polígonos VII y VIII del Plan Parcial Garbinet.

Suroeste: Terrenos propiedad de Modesto Baeza Pérez.

TITULO: Escritura de Segregación y Compraventa otorgada ante el notario de Valencia, Don Jose Manuel García de la Cuadra, el 5 de Agosto de 1.993.

CARGAS: Está libre de cargas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO. Tomo 2.598, libro 1.670, folio 40, finca 90.094.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 90 m².

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

ONCE. 11 a + b.- Parte de la siguiente finca matriz:

- URBANA: Finca de tierra secana campa, situada en la Partida del Bon Repós, término de Alicante, con una superficie de veintinueve mil quinientos sesenta y cuatro metros cuadrados, de la que se han efectuado segregaciones por un total de veintiun mil quinientos catorce metros y cincuenta decímetros cuadrados, por lo que queda un resto de ocho mil cuarenta y nueve metros y cincuenta decímetros cuadrados, ocupado en parte por el trazado de la Gran Vía de Alicante.
- LINDES: Norte: Terrenos propiedad de Modesto Baeza Pérez y otros, y finca segregada de ésta.
Sur: Terrenos propiedad de D. Juan de Otegui y Tellería, y otros, camino de la Constantina en medio y finca segregada de ésta.
Este: Terrenos de Modesto Baeza Pérez y otros, y finca procedente de ésta.
Oeste: Terrenos de Juan de Otegui y Tellería, y otros, camino de la Constantina en medio.
- TITULO: Escritura de Segregación y Extinción de Comunidad, otorgada el 22 de Julio de 1.993, ante el Notario de Valencia, Don Joaquin Borrell García.
- CARGAS: Está libre de cargas.
- INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO. Tomo 2.593, libro 1.665, folio 180, finca 90.072.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA QUE SE APORTA:

Terreno de 4.766 metros cuadrados, formado por dos parcelas, denominadas 11a y 11b del Polígono VII, separadas por la franja central del trazado de la Gran Vía, en la Partida del Bon Repós, término de Alicante.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 4.766 m².

LINDES: Los mismos de la finca matriz, excepto por el Norte y Sur, donde cada una de las respectivas parcelas linda con la franja central del trazado de la Gran Vía de Alicante.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

FINCA APORTADA Nº II

PROPIETARIO ACTUAL: MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L.

SUPERFICIE: 9.181 m²

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA COMPENSACIÓN: 28,04 %

Integrada por las dos parcelas siguientes:

SEIS. 6.- Parte de la siguiente finca matriz:

URBANA: Seis tahullas, tres octavas y tres brazas, equivalentes a setenta y seis áreas, sesenta y siete centiáreas y cuarenta y tres decímetros cuadrados, HOY, según reciente medición y a efectos de gestión urbanística de 9.074 metros cuadrados, de tierra secana, sita en Partida de Roenes, término de Alicante.

LINDES: Norte: Terrenos de Miguel Gregori.
Este: Tomás Pérez Giner.
Sur: José Huesca.
Oeste: Tierras de Ricardo Pallarés.

TITULO: Escritura de Compraventa, otorgada ante el Notario de San Juan de Alicante, D. Abelardo Lloret Rives, el 21 de Junio de 1.994.

CARGAS: Está libre de cargas.

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO.
Tomo 2.626, libro 1.698, folio 142, finca 90.563.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA QUE SE APORTA:

URBANA: Nueve mil treinta y seis metros cuadrados de tierra secana, sita en Partida de Roenes, término de Alicante.

SUPERFICIE: 9.036 m².

LINDES: Los mismos de la finca matriz, excepto por el Este, donde linda además con el resto de la finca a que ésta pertenece.

OCHO, 8.

URBANA: Parcela de tierra secana campa, situada en la Partida del Bon Repós, del término municipal de Alicante, Polígono VII del Plan Parcial Garbinet, con una superficie de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados y de forma triangular.

LINDES: Norte: Terrenos propiedad de Modesto Baeza Pérez y otros.

Sureste y Suroeste: Con resto de la finca de la que ésta se segregó, coincidiendo estos lindes con las líneas de separación de los Polígonos VII y VIII, del Plan Parcial Garbinet, y con la Gran Vía, respectivamente.

TITULO: Escritura de Compraventa, otorgada ante el Notario de San Juan de Alicante, D. Abelardo Lloret Rives, el 28 de Septiembre de 1.994.

CARGAS: Está libre de cargas.

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO. Tomo 2.633, libro 1.705, folio 39, finca 90.601.

SUPERFICIE: 145 m².

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

FINCA APORTADA N° III

PROPIETARIO ACTUAL: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

SUPERFICIE: 10.000 m²

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA QUE SE APORTA:

- NUEVE. 9.-** URBANA: Parcela de terreno de forma irregular, sita en el GARBINET, término de Alicante, con una superficie de diez mil metros cuadrados.
- LINDES: Norte: Con finca de donde proviene la matriz que se divide.
Sur: Con finca resultante de la división de la de procedencia.
Este: Con finca resultante de la división de la procedencia.
Noroeste: Con finca de que proviene la matriz que se divide.
- TITULO: Escritura de división material, ante el Notario de Alicante D. Jose María Iriarte Calvo, otorgada el 19 de Junio de 1.992.
- CARGAS: Está libre de cargas.
- INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante, n° UNO. Tomo 2.541, libro 1.613, folio 188, finca 88.144.
- SUPERFICIE: 10.000 m²

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

FINCA APORTADA Nº IV

PROPIETARIO ACTUAL: GENERALITAT VALENCIANA.

SUPERFICIE: 10.000 m²

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA QUE SE APORTA:

NUEVE. 10.- URBANA: Parcela de terreno de forma irregular, sita en el GARBINET, término de Alicante, con una superficie de diez mil metros cuadrados.

LINDES: Noroeste: Con parcela resultante de la división de la de procedencia.

Sureste: Con Camino de la Constantina por donde tiene su entrada.

Suroeste: Con finca de la que proviene la finca matriz que se divide.

Noroeste: Con finca de la que proviene la finca matriz que se divide.

TITULO: Escritura de Cesión Gratuita del Ayuntamiento de Alicante en favor de la Generalitat Valenciana, otorgada ante el Notario de Valencia D. Jose Antonio de Otegui Tellería el 14 de Diciembre de 1.994.

CARGAS: Está libre de cargas.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO. Tomo 2.541, libro 1.613, folio 191, finca 88.146.

SUPERFICIE: 10.000 m²

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

FINCA APORTADA Nº V

PROPIETARIO ACTUAL: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

SUPERFICIE: 990 m²

CUANTÍA DE SU DERECHO EN LA COMPENSACIÓN: 3,02 %

ES PARTE DE LA FINCA MATRIZ SIGUIENTE:

Parcela procedente del antiguo Camino de "La Constantina", con una superficie de 5.825 m² y con la configuración física propia de su antiguo destino. Está compuesta por dos ramales que confluyen, perpendicularmente, en un punto, formando una "Y". El primero de ellos, situado al sur del segundo, linda en sentido Oeste-Este:

- Oeste: Con resto del mismo Camino de la Constantina, integrado en la antigua Unidad de Actuación "O" del Plan Parcial Garbinet, de propiedad municipal.
- Norte: Con terrenos de Doroteo Ercoreca Arrien; Inmopark 92, S.A., Ayuntamiento de Alicante; Juan de Otegui y Tellería y otros; ramal del mismo antiguo Camino que, procedente del norte, se une perpendicularmente al ramal que se describe; Tevcamar, S.A.; Manuel Ramos Pérez; Tomás Pérez Sala; Juana Planelles Pérez; vía de servicio municipal; y, Salvador Ferrando Fenollar.
- Sur: Con terreno de Isidoro Martínez - Vela Ferri; Vicenta Campos Galiana; Carmen Pastor Pérez y hermanos; Manuel Ramos Pérez; Vallehermoso, S.A.; Antonio López Moreno, Vallehermoso, S.A.; Isidoro Martínez - Vela Ferri; y Vicenta Campos Galiana.
- Este: Con fondo de saco de vía pública: C/. De los Hermanos Alvarez Quintero.

El segundo ramal, en sentido Sur-Norte:

- Sur: Con el ramal anteriormente descrito, al que se conecta perpendicularmente.
- Noroeste: Con terrenos de Juan de Otegui y Tellería y otros.
- Sureste: Con terrenos de Tevcamar, S.A.; Milagro Iborra García; José Pérez y hermanos; Abundio Guinea Nájera; José Torregrosa Torregrosa; María Teresa Gregori Llopis.
- Este: Con vía de servicio público.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

TITULO: Expediente de inmatriculación de parcela, por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de fecha 31 de Marzo de 1.993.

CARGAS: Está libre de cargas.

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Alicante, nº UNO. Tomo 2.579, libro 1.651, folio 204, finca 80.487.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA QUE SE APORTA:

DOCE.12.-: Terreno, que comprende tres parcelas, procedente del antiguo Camino de "La Constantina", con una superficie conjunta de 990 metros cuadrados, y con la configuración física propia de su antiguo destino, en el tramo de aquél que atraviesa el Polígono VII del P. P. Garbinet.

SUPERFICIE: Según reciente medición, a efectos de gestión urbanística, 990 m².

LINDES: Los mismos de la finca matriz.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO VII
DEL PLAN PARCIAL GARBINET
ALICANTE

DOCUMENTO 3

EVALUACIÓN DE CARGAS

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

3.- EVALUACIÓN DE CARGAS

Las cargas del Polígono están representadas por los costes de infraestructura propia del Polígono, los sectoriales y los suprasectoriales.

De acuerdo con el Proyecto de Urbanización redactado al efecto, por encargo de la Junta de Compensación del Polígono VII, en trámite de informe y aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, 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, los costes de urbanización son los siguientes:

1. Obras del polígono: son las interiores cuyo agente inversor son los propietarios incluidos en su ámbito y cuya justificación detallada, técnica y económica, se encuentra en el Proyecto de Urbanización del Polígono VII, presentado al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, y que asciende a la cantidad de:

- Presupuesto Ejecución Material	
Obras de Urbanización	115.463.303.-
- Presupuesto Ejecución Material	
Instalaciones Eléctricas de Media y	
Baja Tensión, y Alumbrado Público.....	22.944.798.-
- Presupuesto Ejecución Material	138.408.101.-
- 13% Gastos Generales	17.993.053.-
- 6% Beneficio Industrial.....	8.304.486.-
Costes poligonales	164.705.640 ptas

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

Costes poligonales	846.015 ptas
--------------------------	--------------

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

Costes suprasectoriales	15.935.965 ptas
-------------------------------	-----------------

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

4. Resumen general de cargas del Polígono VII:

– Costes poligonales	164.705.640 ptas
– Costes sectoriales	846.015 ptas
– Costes suprasectoriales	15.935.965 ptas
	<hr/>
TOTAL	181.487.620 ptas
– Honorarios técnicos	5.764.697 ptas
	<hr/>
Costes obras urbanización Polígono VII	187.252.317 ptas

5. Repercusión de los costes de urbanización por m² de techo ponderado:

$$Ru = \frac{Gt}{E} = \frac{187.252.317 \text{ ptas}}{41.030 \text{ m}^2 \text{ tp}} = \mathbf{4.564 \text{ pts / m}^2 \text{ tp}}$$

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO VII
DEL PLAN PARCIAL GARBINET

ALICANTE

DOCUMENTO 4

VALORACIÓN DEL SUELO

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE)

4.- VALORACIÓN DEL SUELO

Tomamos como base el valor urbanístico de los terrenos, según el art. 66.4 del T.R.L.S., utilizando el criterio de la legislación de viviendas de protección oficial.

A tales efectos, las disposiciones correspondientes establecen que la repercusión sobre el m² de techo del valor del suelo, más el coste de urbanización, no podrá exceder el 15% del precio de venta del m² construido.

Por lo tanto siendo:

Gt = Gastos totales de urbanización.

E = m² de techo edificable.

Ru = Repercusión de los costes de urbanización por m² de techo edificable ponderado.

Pv = Precio de venta del m² construido de V.P.O.

S = Repercusión de costo de suelo por m² de techo edificable ponderado.

El Pv se obtiene por deducción del precio de venta del m² útil en V.P.O.:

$$Pv = Mp \times 1,20 \times 0,80 = 90.063 \text{ ptas./m}^2 \times 1,20 \times 0,80 = 86.460 \text{ ptas./m}^2.$$

$$S = (Pv \times 0,15) - Ru = (86.460 \times 0,15) - 4.564 = 12.969 - 4.564 = 8.405 \text{ ptas./m}^2 \text{tp.}$$

Para calcular el precio de m² de suelo bruto, se hará:

$$8.405 \text{ ptas/m}^2 \text{tp.} \times 41.030 \text{ m}^2 \text{tp.} = 344.857.150 \text{ ptas.}$$

$$344.857.150 \text{ ptas}/52.748 \text{ m}^2 \text{SB} = 6.538 \text{ ptas/m}^2 \text{SB.}$$

RESUMEN:

Costo del m ² de suelo bruto en el Polígono VII.	6.538 Ptas/m ²
Costo de repercusión de suelo por m ² edificable ponderado lucrativo.	8.405 Ptas/m ²
Costo de repercusión de la urbanización por m ² de techo ponderado lucrativo.	4.564 Ptas/m ²
Costo de repercusión por m ² de techo ponderado del suelo más urbanización.	12.969 Ptas/m ²

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO VII
DEL PLAN PARCIAL GARBINET

ALICANTE

DOCUMENTO 5

PROPUESTA DE COMPENSACIÓN

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

5.- PROPUESTA DE COMPENSACIÓN

La compensación de beneficios y cargas se realizará con el siguiente criterio:

1. Mare Nostrum de Inversiones, S.L., se hará cargo de la compensación económica al Excmo. Ayuntamiento de Alicante por la sustitución de la superficie edificable objeto de cesión a su favor. Dicha compensación económica, según cuantificación establecida en el punto 1.4.2., asciende a **57.382.130 Ptas.**

En consecuencia, se adjudicará a dicha mercantil la edificabilidad añadida correspondiente a 8.776,71 m² de suelo bruto, o, lo que es lo mismo, **4.425 m²** de techo ponderado urbanizado.

2. Mare Nostrum de Inversiones, S.L., asumiendo el papel de Empresa Urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación, de acuerdo con el contenido del Artículo diez de las Bases de Actuación, y en concepto de precio alzado, se hará cargo del coste total de las obras de urbanización correspondientes al Polígono VII, valoradas en **187.252.317 Ptas**, por lo que en compensación se adjudicará a dicha mercantil una edificabilidad añadida de:

$$187.252.317 \text{ ptas} / 12.969 \text{ ptas/m}^2\text{tp} = \mathbf{14.438 \text{ m}^2\text{tp.}}$$

3. La edificabilidad restante, es decir **22.167 m²** de techo ponderado, se distribuirá proporcionalmente a la superficie de las fincas iniciales aportadas por los distintos propietarios:

$$\text{D. Juan de Otegui y Tellería, y otros: } \frac{68,94}{100 - 3,02} = 0,71$$

$$\text{Mare Nostrum de Inversiones, S.L.: } \frac{28,04}{100 - 3,02} = 0,29$$

Por tanto,:

$$\text{D. Juan de Otegui y Tellería y otros} = 0,71 \times 22.167 = \mathbf{15.739 \text{ m}^2\text{tp.}}$$

$$\text{Mare Nostrum de Inversiones, S.L.} = 0,29 \times 22.167 = \mathbf{6.428 \text{ m}^2\text{tp.}}$$

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

RESUMEN

A D. Juan de Otegui y otros, se les adjudicarán **15.739 m²** de techo ponderado lucrativo.

A Mare Nostrum de Inversiones, S.L. se le adjudicarán: $4.425 + 14.438 + 6.428 =$ **25.291 m²** de techo ponderado lucrativo.

Dichos aprovechamientos se materializarán por adjudicación al proindiviso representado por D. Juan de Otegui y Tellería de un 74,91% de la parcela resultante Zbm4., en proindiviso con la mercantil Mare Nostrum de Inversiones, S.L., a la que se le adjudica el 25,09% restante de dicha parcela, así como la totalidad de la parcela resultante Zbm5.

Distribución final del techo lucrativo

CONCEPTO	CUANTIFICACIÓN m ² TECHO PONDERADO	ADJUDICATARIO	PARCELA
Distribución final del techo ponderado del Polígono VII	15.739	Juan de Otegui, y otros	74,91% Zb m4
	25.291	Mare Nostrum de Inversiones, S.L.	25,09% Zb m4 100,00% Zb m5
TOTAL	41.030		

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET (ALICANTE).

Obras de urbanización

Financiación de las obras de urbanización		
CONCEPTO	VALORACIÓN	CARGA URBANÍSTICA
Obras polígono y Honorarios técnicos	170.470.337	Sobre parcela resultante Zb m5 adjudicada a M.N.I.,S.L.
Obras sectoriales correspondientes	846.015	Sobre 25,09% de parcela resultante Zb m4 adjudicado a M.N.I., S.L.
Obras suprasectoriales	15.935.965	Sobre 25,09% de parcela resultante Zb m4 adjudicado a M.N.I., S.L.
Todas las obras de urbanización serán costeadas por la mercantil Mare Nostrum de Inversiones, S.L.		

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET (ALICANTE).

COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO VII
DEL PLAN PARCIAL GARBINET
ALICANTE

DOCUMENTO 6

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET (ALICANTE).

6.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

6.1.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DEL PROINDIVISO REPRESENTADO POR D. JUAN DE OTEGUI Y TELLERÍA.

Se le adjudica, sin cargas:

PARCELA	% PROPIEDAD	m ² t. ponderados	CARGA URBANISTICA
Zb m4.	74,91	15.739	0

6.2.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA MERCANTIL "MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L."

Se le adjudica, con las cargas correspondientes:

PARCELA	% PROPIEDAD	m ² t. ponderados	CARGA URBANISTICA
Zb m4	25,09	5.271	16.781.980 ptas
Zb m5	100,00	20.020	170.470.337 ptas
TOTAL		25.291	187.252.317 ptas

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET (ALICANTE).

COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO VII
DEL PLAN PARCIAL GARBINET
ALICANTE

DOCUMENTO 7

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

PARCELA RESULTANTE Zb m5

ADJUDICATARIO: "MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L."
SUPERFICIE: 7.280 m²
FINCA APORTADA: N° II
SALDO EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: - 170.470.337 ptas

DESCRIPCIÓN DEL SOLAR:

Solar en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono VII, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 7.280 m², parcela ZB m5.

LINDES:

Linda, al Norte, con calle nº 18; al Sur, con Gran Vía de Alicante; al Este, con calle nº 23; y al Oeste, con área de juego y recreo de niños, Va.

TÍTULO:

Adjudicada a "MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L.", en pleno dominio, por el Proyecto de Compensación del Polígono VII, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de la aportación de la finca nº II.

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".

En edificio exclusivo se admiten los usos terciarios de "servicios de alojamiento temporal", así como grandes establecimientos comerciales y terciario de oficina.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

EDIFICABILIDAD:

Superficie techo edificable comercial =	3.640 m ²
Superficie techo edificable residencial =	18.200 m ²
Total =	<u>21.840 m²</u>
Superficie techo edificable ponderado =	20.020 m²
Número máximo de viviendas =	188

CARGAS:

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

INSCRIPCIÓN:

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

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII, GARBINET. (ALICANTE).

PARCELA RESULTANTE Zb m4

ADJUDICATARIO: En proindiviso:
a "MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L.", el 25,09%
a JUAN DE OTEGUI Y TELLERÍA, y otros, el 74,91%

SUPERFICIE: 7.640 m²

FINCAS APORTADAS: "Mare Nostrum de Inversiones, S.L.": n° II
Juan de Otegui y Tellería, y otros: n° I

SALDO EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:
"Mare Nostrum de Inversiones, S.L." = - 16.781.980 ptas.
Juan de Otegui y Tellería, y otros = 0 ptas.

DESCRIPCIÓN DEL SOLAR:

Solar en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono VII, con forma de paralelogramo, con una superficie de 7.640 m², parcela Zb m4.

LINDES:

Linda, al Norte, con Gran Vía de Alicante; al Sur, con calle n° 6; al Este, con calle n° 23; y al Oeste, con calle n° 4.

TÍTULO:

Adjudicada una participación indivisa del 25,09% a la mercantil "Mare Nostrum de Inversiones, S.L.", y una participación indivisa del 74,91% restante a Juan de Otegui y Tellería, y otros, en pleno dominio, por el Proyecto de Compensación del Polígono VII, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas n°s II y I, respectivamente.

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.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

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

En edificio exclusivo se admiten los usos terciarios de "servicios de alojamiento temporal", así como grandes establecimientos comerciales y terciario de oficina.

EDIFICABILIDAD:

Superficie techo edificable comercial =	3.820 m ²
Superficie techo edificable residencial =	19.100 m ²
Total =	<u>22.920 m²</u>
Superficie techo edificable ponderado =	21.010 m²
Número máximo de viviendas =	200

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los costes de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Compensación, como carga real, por lo que se refiere a la participación indivisa adjudicada a la mercantil "Mare Nostrum de Inversiones, S.L."

La participación indivisa adjudicada a Juan de Otegui y Tellería, y otros, totalmente libre de cargas y gravámenes de cualquier naturaleza.

INSCRIPCIÓN:

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

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

PARCELA RESULTANTE Vj

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

SUPERFICIE: 305 m²

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono VII, de forma sensiblemente triangular, con una superficie de 305 m², parcela Vj.

LINDES:

Linda, al Norte y Suroeste con espacio libre de dominio y uso público destinado a jardín, y al Este, con calle nº 24.

TÍTULO:

Adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en pleno dominio, por el Proyecto de Compensación del Polígono VII, 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.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

PARCELA RESULTANTE D

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

SUPERFICIE: 1.880 m²

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono VII, de forma trapezoidal, con una superficie de 1.880 m², parcela D.

LINDES:

Linda, al Norte y Este, con suelo destinado a equipamiento deportivo; al Sur, con calle nº 18; y al Oeste, con calle nº 24.

TÍTULO:

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

USO:

Parque deportivo.

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

PARCELA RESULTANTE E e + p

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SUPERFICIE: 12.565 m²
FINCA APORTADA: N° III

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono VII, de forma irregular, parcialmente ocupada por el Colegio "AZORÍN", con una superficie de 12.565 m², parcela E e + p.

LINDES:

Linda, al Norte, con calle n° 6; al Sur, con calle n° 12; al Este, con calle n° 23, y con parcela ocupada por el Instituto "Jaime II"; al Oeste, con calle n° 4, y suelo destinado a ampliación del Colegio "Azorín".

TÍTULO:

Adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en pleno dominio, por el Proyecto de Compensación del Polígono VII, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, por sustitución de la superficie de bienes de dominio y uso público anteriormente existentes, parcialmente, y como parcela adjudicada en virtud de las cesiones obligatorias, en la superficie restante.

USO:

Docente.

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

PARCELA RESULTANTE Eb

ADJUDICATARIO: GENERALITAT VALENCIANA
SUPERFICIE: 10.000 m²
FINCA APORTADA: N° IV

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono VII, de forma irregular, ocupada por el Instituto de Bachillerato "JAIME II", con una superficie de 10.000 m², parcela Eb.

LINDES:

Linda al Norte, con parcela destinada a ampliación del Colegio "Azorín"; al Sur, con calle n° 12; al Este, con calle n° 23; y al Oeste, con parcela ocupada por el Colegio "Azorín".

TÍTULO:

Adjudicada a la Generalitat Valenciana, en pleno dominio, por el Proyecto de Compensación del Polígono VII, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, por sustitución de la superficie de bienes de dominio y uso público anteriormente existentes.

USO:

Docente.

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

PARCELA RESULTANTE VI

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SUPERFICIE: 3.104 m²

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono VII, con forma de L, cuyos brazos tienen una anchura de dieciseis metros, y una superficie total de 3.104 m², parcela VI, que constituye, parcialmente, las calles n^{os} 18 y 24.

LINDES:

Linda, al Norte, con resto de calle n^o 24 y parque deportivo; al Sur, con parcela Zb m5; al Este, con resto de calle n^o 18 y parque deportivo; y al Oeste, con resto de calle n^o 18 y jardín público.

TÍTULO:

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

USO:

Viario.

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

PARCELA RESULTANTE V2

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SUPERFICIE: 1.728 m²

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono VII, con forma sensiblemente rectangular, con quince metros y cincuenta centímetros de anchura, y una superficie de 1.728 m², parcela V2, que constituye, parcialmente, la vía de servicio Norte de la Gran Vía, denominada, también, calle nº 17.

LINDES:

Linda, al Norte, con parcela Zb m5; al Sur, con jardín y paseo central de la Gran Vía; al Este, con calle nº 23; y al Oeste, con resto de la Vía de servicio de la Gran Vía, calle nº 17.

TÍTULO:

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

USO:

Viario.

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET. (ALICANTE).

PARCELA RESULTANTE V3

ADJUDICATARIO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SUPERFICIE: 8.246 m²

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Parcela en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono VII, con forma de F invertida, con una anchura de dieciseis metros en dos de sus ramas, y de quince metros y cincuenta centímetros en la restante, y una superficie de 8.246 m², parcela V3, que constituye, parcialmente, la vía de servicio Sur de la Gran Vía, denominada, también, calle nº 5, y las calles nºs 6, 23 y 12.

LINDES:

Linda, al Norte, con jardín y paseo central de la Gran Vía, parcela Zb m4 e Instituto "Jaime II"; al Sur, con parcela Zb m4, terrenos destinados a la ampliación del Colegio "Azorín", y resto de calles nºs 12 y 23; al Este, con parcela Zb m6, parque deportivo y resto de calle nº 6; y al Oeste, con calle nº 4, parcela Zb m4, terrenos destinados a la ampliación del Colegio "Azorín", terrenos del Instituto "Jaime II", y su ampliación, y con resto de calle nº 12.

TÍTULO:

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

USO:

Viario.

CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO VII. GARBINET (ALICANTE).

COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO VII
DEL PLAN PARCIAL GARBINET
ALICANTE

ANEXO 1

NORMAS URBANÍSTICAS ZONA Zb



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:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

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 m²), 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)



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

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.).



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 tendedores 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 m²) por vivienda o cien metros cuadrados (100'00 m²) de los otros usos admitidos.
- 6ª. Las superficies construidas de techo de entreplanta.