

29.3/95

**RC-63**

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 13 SET. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,



*[Handwritten signature]*

**PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO IV DEL PLAN PARCIAL GARBINET. ALICANTE**

PROMOTOR: INMOPARK 92, S.A.

FECHA: MARZO-1.995

Sometido a exposición pública por Decreto N.º 696 de fecha 19-5-95

ARQUITECTOS: *[Handwritten signature]*

Jose Luis y Rafael V-Almazán y Asociados, S.L.  
Juan de Otegui y Telleria.  
Jose Luis Gisbert Blanquer.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

1.- MEMORIA.

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- BASE LEGAL Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.
- 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.
- 1.4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD REPARCELABLE.
  - 1.4.1.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PLAN.
  - 1.4.2.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL POLÍGONO.
- 1.5.- APROVECHAMIENTO MEDIO.
  - 1.5.1.- GENERALIDADES.
  - 1.5.2.- CUANTIFICACION DE LAS CESIONES.

2.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD INICIAL.

- 2.1.- GENERALIDADES.
- 2.2.- DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS.

3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

- 3.1.- CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.
- 3.2.- COSTES DE URBANIZACIÓN.
- 3.3.- DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.
- 3.4.- VALORACIÓN DEL SUELO.

4.- PROPUESTA DE COMPENSACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RES.

- 4.1.- PROPUESTA DE COMPENSACIÓN.
- 4.2.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.
- 4.3.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

5.- RELACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

COMPENSACIÓN POLÍGONO IV  
PLAN PARCIAL GARBINET  
ALICANTE

---

MEMORIA

## PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

### 1.1.- ANTECEDENTES.

El Polígono IV (Unidad de ejecución, según la nueva denominación de la Ley del Suelo), se encuentra integrado en el Plan Parcial "Garbinet", promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, que fue aprobado definitivamente en Pleno de fecha 2 de Septiembre de 1.988, y publicado en el B.O.P. del 24 de Octubre de 1.988.

Este polígono debe ejecutarse mediante el Sistema de Compensación, para lo cual, según el artículo 157 del R.G.U., aprobado por Real Decreto 3288/1.978 de 25 de Agosto, los propietarios de suelo incluidos en un polígono o unidad de actuación por el sistema de Compensación deberán constituirse en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema. Del mismo modo, según el artículo 158 del mismo Reglamento, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie deberán formular y presentar el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

### 1.2.- BASE LEGAL Y JUSTIFICACION DE LA ACTUACION.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación fue aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento en fecha 18 de Junio de 1.993, publicado en el B.O.P. del día 25 de Septiembre, y definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Enero de 1.994, y publicado en el B.O.P. nº 47 de 26 de Febrero de 1.994. Por otra parte, la Junta de Compensación fue constituida mediante escritura pública ante el Notario de San Juan de Alicante D. Abelardo Lloret Rives, en fecha 25 de Mayo de 1.994, nº de protocolo 22973, con la adhesión a la citada Junta de los propietarios que en ese momento representaban la totalidad de la superficie del Polígono.

Cumpliendo estos requisitos, y por acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, el día 1 de Diciembre de 1.994, quedó inscrita el día 9 del mismo mes, en los Folios 57 y 58 del Libro II del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con el nombre de "Junta de Compensación del Polígono IV. APA-8. Garbinet. de Alicante".

Todo este procedimiento administrativo se lleva a efecto por existir, inicialmente, tres propietarios en el polígono o unidad de ejecución; pero con fechas 5 y 14 de Marzo de 1.995, la mercantil INMOPARK 92, S.A., propietaria mayoritaria del Polígono, compra las otras dos propiedades, y se constituye en propietario único de la totalidad de los terrenos.

En estas circunstancias, la gestión de la unidad de ejecución con la entrada en vigor de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, (D.O.G.V. nº 23/94, de 15 de Noviembre) no debe de verse alterada en base a la disposición transitoria cuarta A) y sexta, ya que:

1. Se encuentra constituida la Junta de Compensación.

## PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

2. Estamos ante una situación de propietario único, con lo que el espíritu de la reparcelación de la nueva Ley, justificada por el justo reparto de beneficios y cargas entre los propietarios, se debe considerar innecesario.

3. Se puede entender que los procedimientos tendentes a aprobar o ejecutar el Proyecto de Urbanización y Compensación se han iniciado al amparo de la legislación anterior y por lo tanto, se concluirán de conformidad con ellos, salvo desestimiento de quienes hubieran promovido la incoación de los mismos.

### 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

La unidad reparcelable está constituida por el Polígono IV del Plan Parcial "Garbinet", PE/APA 8.

El ámbito territorial del Polígono de referencia viene establecido en la documentación gráfica del mencionado Plan, con una extensión superficial de 11.057,53 m<sup>2</sup>.

Está limitado por el polígono II Bis del mismo Plan, el suelo urbano del Garbinet y la rotonda Gran Vía.

### 1.4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

#### 1.4.1.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PLAN:

El Plan Parcial delimita como unidad de planeamiento un sector. La unidad de ejecución o 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:

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

- Superficie del sector..	656.770 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:	33.600 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 sup..	3.033 plazas.
- Aprovechamiento Urbanístico ponderado..	512.093 m <sup>2</sup> de techo
- Nº de viviendas....	4.750 viv.
- Aprovechamiento del P.Parcial...	0,7797 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.

1.4.2.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL POLÍGONO:

1.4.2.1.- Generales:

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

El polígono objeto del presente documento es el definido con el número IV, aprobado junto con el Plan Parcial por el M.I. Ayuntamiento de Alicante, en fecha 2 de Septiembre de 1.988 (BOP 24-10-88).

Sus características básicas fijadas en el propio Plan Parcial, y comprobadas "in situ" con las mediciones tomadas en el levantamiento topográfico realizado a tal efecto son:

-Superficie del polígono....	11.057,53 m <sup>2</sup>
-Sup. de suelo para cesiones:	
Dotaciones...	3.940,00 m <sup>2</sup>
Viario...	3.917,53 m <sup>2</sup>
-Sup. de suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo....	3.200,00 m <sup>2</sup>
-Nº máximo de viviendas...	84 viv.
-Aprovechamiento del polígono...	0,7958 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
-S.techo edificab. residencial no ponderada.	8.000,00 m <sup>2</sup> t

## PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

-S.techo edificable residencial ponderado...	8.000,00 m2t
-S.techo edificable comercial sin ponderar..	1.600,00 m2t
-S.techo edificable comercial ponderado.	800,00 m2t
-S.techo lucrativo sin ponderar.	9.600,00 m2t
-S.techo lucrativo ponderado....	8.800,00 m2t
-% de aprovech. lucrativo ponderado del poligono respecto al sector	1,718 %

según se puede comprobar en el correspondiente plano acotado y con relación de superficies.

### 1.4.2.2.- Distribución de suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo.

Zbm3	Edificación abierta en altura:	3.200 m2.
------	--------------------------------	-----------

## 1.5.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

### 1.5.1.- 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 de aprovechamiento medio sólo contempla los parámetros intersectoriales que homogenizan la comparación entre los aprovechamientos urbanísticos entre los distintos sectores, pero no contiene reglas para la homogenización intersectorial de los aprovechamientos en 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	1,0
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 m2 techo lucrativo respecto a 656.770 m2 suelo reales.

## PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

-Aprovechamiento del polígono:

$$\frac{\text{M2 techo ponderado } 8.800,00 \text{ m2t.}}{\text{M2 suelo bruto } 11.057,53 \text{ m2s.}} = 0,7958 \text{ m2t/m2s.}$$

superior por tanto a la media sectorial expresada. Nos encontramos con un polígono con exceso de aprovechamiento.

### 1.5.2.- CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES.

A.M. del sector:	0,7797 m2 t. pond./ m2. suelo bruto
A.M. polígono:	0,7958 m2 t. pond./ m2. suelo bruto
Ap. susceptible de aprop.:	$0,7797 \times 0,85 = 0,6627$ m2 t. pond./ m2. suelo bruto
Cesión real polígono:	$0,7958 - 0,6627 = 0,1331$ m2 t. pond./ m2. s.bruto
Cesión total A.M. polígono:	$11.057,53 \times 0,1331$ m2 t. pond. = 1.471 m2 t. pond. que representa el 16,71% de la edificabilidad, y por tanto 534 m2. de solar edificable.



PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

COMPENSACIÓN POLÍGONO IV  
PLAN PARCIAL GARBINET  
ALICANTE

---

DESCRIPCIÓN PROPIEDAD INICIAL

## 2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD INICIAL.

### 2.1.- GENERALIDADES.

La superficie del Polígono está formada por tres fincas propiedad de INMOPARK 92, S.A. y parte de antiguos caminos de uso y dominio público.

Por lo tanto, se debe entender que nos encontramos ante un polígono con propiedad única, ya que las superficies de los bienes de uso y dominio público del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, incluidas en el polígono, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, se entenderán sustituidas por las que resulten de la ejecución del polígono, no representando cuotas de participación a los efectos de adjudicación de las fincas resultantes.

### 2.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

La relación de fincas que configuran la totalidad del Polígono IV del Plan Parcial Garbinet, son:

#### PARCELA Nº 1

PROPIETARIO: Inmopark 92, S.A.

DESCRIPCIÓN: Solar en el término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono IV, con una superficie de 281,12 m<sup>2</sup>.

Es finca a segregar de la inscrita al libro 552, folio 164, registral 28.153, que se describe:

"Trozo de tierra secana en la Partida de los Ángeles, punto denominado Plá del Bon Repós, de Alicante, de cabida inicial sesenta y cinco áreas, diez centiáreas, de la que se han realizado varias segregaciones, así, una de 2.000 m<sup>2</sup>. que ha constituido la registral 31.660, otra de otros 2.000 m<sup>2</sup> que han pasado a formar la registral 31.661, por lo que resulta una cabida de veinticinco áreas, diez centiáreas, o sea, 2.510 m<sup>2</sup>.

Linda: Norte, en parte con finca adjudicada a Vicente Gomis Bardisa y en parte con tierras de Atonio Alcaraz Pérez; por el Sur, con camino; por el Oeste, tierras de Rafael Bernabeu, y por el Este, camino.

Sujeta a una determinada servidumbre.

LINDES: Al frente a calle 13 o límite de Polígono; derecha, entrando y fondo, Excmo Ayuntamiento de Alicante o finca 2 del Polígono; e Izquierda, límite del Polígono.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

TÍTULO: Por compra a D<sup>a</sup> Teresa, D<sup>a</sup> Milagros y D. Francisco Gomis Llorens, manifestada en escritura otorgada ante el Notario de Alicante D. Abelardo lloret Rives el 14 de Marzo de 1.995.

INSCRIPCIÓN: En la actualidad pendiente de inscripción.

PARCELA Nº 2 :

PROPIETARIO: Excmo. Ayuntamiento de Alicante

DESCRIPCIÓN: Parcela de 659,29 m<sup>2</sup>. que corresponde a antiguo camino o vía pública, lo que le presta su especial configuración. Término de Alicante, partida de El Garbinet o Plá del Bon Repós.

LINDES: Norte, parcelas 1 y 3 del Polígono IV y límite del Polígono; al Sur, parcela número 4; Este, límite del Polígono, y Oeste, límite del Polígono con calle 13.

TÍTULO: No exhibe título alguno. Se toma la descripción del plano parcelario (Fincas primitivas) realizado para el Polígono IV del Garbinet.

INSCRIPCIÓN: No está inscrita.

PARCELA Nº 3 :

PROPIETARIO: Inmopark, 92, S.A.

DESCRIPCIÓN: Parcela de 400,08 m<sup>2</sup>. en el término y partida dichos, de forma casi triangular.

Es finca a segregar de la inscrita al tomo 768, libro 731, folio 129, finca 35.585, que se describe:

Una hacienda situada en la Partida de Los Ángeles, punto denominado Plá del Bon Repós, término de Alicante, en la que existe un chalet que mide 10 m. de fachada y otros 10 m. de fonde, lo que da un área de 100 m<sup>2</sup>.; una casita para el guarda y un chalet en la parte Sur que medido recientemente dan 260 m<sup>2</sup>. y una nave industrial que tiene una superficie de 1.404,44 m<sup>2</sup>. y unido a ella existe un patio cercado destinado a granja. La totalidad de la finca tiene una superficie de seis hectáreas treinta y un áreas, cuarenta y ocho centiáreas y treinta y cuatro decímetros cuadrados, dentro de la cual se repite que están enclavados todos los edificios indicados. Linda toda la finca, al Norte, con tierras de D. José López, fijado el lindero en una parte de acequia de riego y tierras de herederos de D. Francisco Espinós, que forman un ángulo entrante que lleva hasta el camino rodado que cruza la hacienda; al Este, con tierras de D. Carlos Toledano, en

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

línea quebrada, la última de las cuales en dirección Oeste-Este muere en un camino público que termina en el lindero Este y que separa la hacienda de tierras de D. José González; al Sur, y partiendo de dicho camino linda con otro camino que la separa de tierras de D. Bautista Rey y después de cruzar el camino de la Fábrica forma el resto del lindero Sur en línea muy quebrada que linda con tierras de D. Vicente García; y por el Oeste, y partiendo de la última línea del Sur, linda con tierras de D. Isidro Espinós, D. Francisco Soler, D. Juan Baño, haciendo las tierras de este señor un entrante hacia la hacienda, y más tierras de D. José López. Dentro de la finca y en su lindero Norte existe una instalación para extracción de agua de un pozo con un motor para una bomba bastante usados, una balsa y un canalillo de obra de fábrica, instalada en una porción de terreno que mide 7.005 m<sup>2</sup>., enclavada en la hacienda perteneciente a D. Antonio Peral Giner, con varios edificios, que tienen su entrada por el camino titulado de la Fábrica y de la balsa que cruza la hacienda que se describe en dirección Norte-Sur.

LINDES: Norte, límite del Polígono; y el resto de los aires, con el Excmo Ayuntamiento de Alicante o finca 2.

TÍTULO: Por compra a la mercantil "Gestiones y desarrollos patrimoniales, S.A.", en escritura autorizada por el notario de Alicante D. Abelardo Lloret Rives el día 3 de Marzo de 1.995.

INSCRIPCIÓN: En la actualidad pendiente de inscripción.

PARCELA N° 4

PROPIETARIO: Inmopark 92, S.A.

DESCRIPCIÓN: Parcela solar en el término y partida dichos, de 9.715,44 m<sup>2</sup>.

Procede, siendo el resto útil de la siguiente finca:

Hacienda de campo denominada Lorenza, sita en término de Alicante, partida de los Ángeles que ocupa una extensión superficial de 54.110,31 m<sup>2</sup>. de la que se han hecho varias segregaciones, una 32.400 m<sup>2</sup>. otra 5.662,15 m<sup>2</sup>. otra de 1.149 m<sup>2</sup>., otra de 1.120,32 m<sup>2</sup>, otra de 160,15 m<sup>2</sup>. y otra de 1.317,48 m<sup>2</sup>. Tras las segregaciones en escritura de 24 de Noviembre de 1.993:

Parcela de figura irregular de la que 9.715,04 m<sup>2</sup>. se integrarán en el Polígono IV del Plan Parcial Garbinet, y 2.586,17 m<sup>2</sup>. están ocupados por vías públicas a ceder al Ayuntamiento de Alicante, y linda: al Norte, camino y Ayuntamiento de Alicante; Oeste, Sr. Guinea Najera o fincas segregadas en aquella escritura a través de calles trazadas sobre la matriz; Sur y Este, Polígono II Bis del Plan Parcial Garbinet.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

LINDES: frente, calle 13; derecha, entrando y fondo, límite del Polígono; izquierda, límite del Polígono y finca número 2 del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

INSCRIPCIÓN: En el Registro nº 1 de Alicante, Sección 1ª, al tomo 2001, al libro 1126, folio 104, finca 68.653, 2ª.

TÍTULO: Pertenece por compra a la Comisión Liquidadora de la mercantil "Inmobiliaria de Construcciones Benacantil, S.A." en escritura de 29 de Noviembre de 1.984, ante el notario de Alicante Sr. Perepérez Solís.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

COMPENSACIÓN POLÍGONO IV  
PLAN PARCIAL GARBINET  
ALICANTE

---

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

3.1.- CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas (con exclusión de los terrenos destinados a viales y equipamientos) las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- Costes de las obras de urbanización
- Gastos de Proyectos y otros.
- Compensaciones en metálico por diferencias de aprovechamiento (ya sean excesos o defectos).

La cuenta de Liquidación Provisional será, por tanto, el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico-financiero.

3.2.- COSTES DE URBANIZACIÓN.

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

1. Obras del polígono: son las interiores, cuyo agente inversor es la totalidad de los propietarios incluidos en su ámbito y cuya valoración se establece siguiendo los baremos que el Ayuntamiento de Alicante utiliza tanto para la aplicación de los costes de urbanización del Plan Parcial Garbinet, según los "Criterios Complementarios de Gestión" de Noviembre de 1.988, como para su coeficiente de actualización en los polígonos que ejecuta por el sistema de cooperación.

Presupuesto Ejecución Material:	16.986.507.-
15% Gastos Generales:	2.547.976.-
6% Beneficio Industrial:	1.172.068.-
	-----
Total presupuesto contrata	20.706.551.-
Financiación 100% del polígono:	20.706.551.-

## PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

2. Obras del sector: según propone el Plan Parcial Garbinet, son las que afectan a todo el Plan Parcial por lo que son financiadas por todos polígonos, en función de su participación en el conjunto y que corresponden al traslado del centro de reparto de energía eléctrica del Polígono II Bis la reposición y subterranización de la línea de M.T. del polígono XI definidas en los proyectos de compensación y valoradas en los correspondientes proyectos de urbanización, además de la reposición y subterranización de la Línea de M.T. que atraviesa este polígono

Subterranización Línea de M.T. polígono IV:	12.525.650.-
Obras del sector polígono XI y II Bis:	70.908.434.-
	-----
	83.434.084.-
Financiación 1,178% del polígono:	1.433.397.-

3. Obras suprasectoriales: las definidas por el P.G.O.U. como tales y que quedan establecidas en el polígono XI y polígono III.

Obras suprasectoriales:	246.644.223.-
Financiación: 50% sector:	123.322.111.-
1,718% el polígono:	2.118.673.-

4. Resumen general de cargas del polígono:

Obras del polígono:	20.706.551.-
Obras del sector:	1.433.397.-
Obras suprasectoriales:	2.118.673.-
	-----
	24.258.621.-
Aplicación coef. actualización:	39.056.379.-
Honorarios técnicos:	4.500.000.-
Total cargas...	43.556.379.-

### 3.3.- DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con la Ley del Suelo, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la Compensación.

En su consecuencia, el importe indicado de 43.556.379 -conjunto de partidas imputables a costos de Urbanización del Proyecto de Compensación-, se cargará a la única parcela resultante con aprovechamiento lucrativo.



3.4.- VALORACIÓN DEL SUELO.

Tomando como base el criterio utilizado por la legislación de viviendas de protección oficial, el valor urbanístico del suelo lo estableceremos teniendo en cuenta que la repercusión sobre el m2. de forjado del valor del suelo más el coste de urbanización, no podrá exceder del 15% del precio de venta del m2. construido.

Por lo tanto, siendo:

- Gt Gastos totales de urbanización y honorarios técnicos.
- M m2. de techo edificable.
- Rv Repercusión de los costes de urbanización por m2. de techo edificable ponderado
- Pv Precio máximo de venta del m2. construido de VPO
- S Repercusión de costo de suelo por m2. de techo edificable.

Según la evaluación de las cargas descritas en el punto anterior, el presupuesto de urbanización del Polígono asciende a 43.556.379 pts.

$$Rv = \frac{Gt}{M} = \frac{43.556.379.-}{8.800 \text{ m}^2} = 4.949 \text{ pts/m}^2. \text{ tp.}$$

El Pv se obtiene por deducción del precio de venta del m2 útil en VPO:

Módulo ponderado= 90.063 pts/m2.

Construido de VPO= 90.063 x 1,2 x 0,80 = 86.460 m2. = Pv

$$S = Pv \times 0,15 - Rv = 86.460 \times 0,15 - 4.949 = 12.969 - 4.949 = 8.020 \text{ m}^2. \text{ de techo pond.}$$

Para calcular el precio del m2. de suelo bruto se hará:

8.020 pts/m2 tp. x 8.800 m2. de techo ponderado edifi. = 70.576.000 pts  
precio de todo el suelo del Polígono.

$$70.576.000 \text{ pts} / 11.057 \text{ m}^2. = 6.383 \text{ pts/m}^2. \text{ de suelo bruto}$$

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

EN RESUMEN:

-Valor del m2. de suelo bruto del Polígono IV:	6.382 pts/m2
-Valor de repercusión de suelo por m2. de techo edificable ponderado lucrativo:	8.020 pts/m2
-Valor de repercusión de la urbanización por m2. de techo ponderado lucrativo:	4.949 pts/m2
-Valor de repercusión por m2. de techo edificable del suelo más urbanización.	12.969 pts/m2
-Valor de m2. suelo lucrativo	22.055 pts/m2

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

COMPENSACIÓN POLÍGONO IV  
PLAN PARCIAL GARBINET  
ALICANTE

---

PROPUESTA DE COMPENSACIÓN

4.- PROPUESTA DE COMPENSACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULT.

4.1.- PROPUESTA DE COMPENSACIÓN.

Si tenemos en cuenta que la materialización de la cesión del 15% de Aprovechamiento Medio definido en el punto 1.5.2, está limitada por el hecho de que la parcela mínima edificable de la manzana Zbm3 está fijada en 1.000 m2. y por lo tanto no pueden adjudicarse los 532 m2. al M.I. Ayuntamiento por este concepto, se propone compensar esta cesión por una aportación en metálico con la siguiente cuantificación económica, basada en los valores obtenidos en el punto 3.4:

$$534 \text{ m}^2. \times 22.055 \text{ pts} = 11.773.370 \text{ pts.}$$

que se cargarán como saldo deudor a Inmopark 92, S.A. en su cuenta de liquidación provisional, como se describe en el punto 4.3, quedando las adjudicaciones de suelo según el punto siguiente.

4.2.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABIL.	USO	ADJUDICATARIO
Zbm3	3.200,00 m2	8.000 m2t. 1.600 m2t.	Residencial Comercial	Inmopark 92, S.A.
M	3.940,00 m2	7.800 m2t.	Terciario	Ayunt. Alicante
V	3.917,53 m2	-	Viario	Ayunt. Alicante

4.3.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

INMOPARK 92, S.A.	DEBE	HABER
Costo de urbanización	43.556.379.-	
Cesión del 15% de A.M. 534 m2 x 10.807 pts	11.773.370.-	
Exceso de inversión en subterranización líneas		12.378.097.- *
Total...	42.951.652.-	

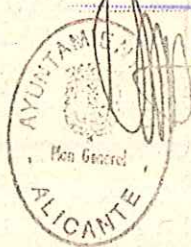
\* Cantidad correspondiente al coste estimado en el Proyecto de Urbanización sobre el que se aplicará el porcentaje de representación en aprovechamiento de la unidad urbanística deudora.

**Aprobado definitivamente por**

Valencia 28 de Marzo de 1995.  
LOS ARQUITECTOS:

**Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 13 SET. 1995**

*[Handwritten signature]*



EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

PROYECTO DE COMPENSACIÓN POLÍGONO IV. GARBINET.

COMPENSACIÓN POLÍGONO IV  
PLAN PARCIAL GARBINET  
ALICANTE

---

PARCELAS RESULTANTES

PARCELA RESULTANTE "M"

ADJUDICATARIO: Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

SUPERFICIE: 3.940,00 m<sup>2</sup>.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Solar en término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono IV, de forma casi rectangular, con una superficie de 3.940 m<sup>2</sup>. Parcela M.

LINDES:

Norte: Alineación recta a calle 14

Sur: Alineación quebrada a calle 10 y parcela de dominio y uso público destinada a zona verde.

Este: Alineación recta a parcela de dominio y uso público destinada a zona verde.

Oeste: Alineación recta a calle 13

TÍTULO:

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

USO: "Terciario comercial" con la regulación establecida en el art. 95 del P.G.O.U.

EDIFICABILIDAD: 7.800 m<sup>2</sup>. t.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

PARCELA RESULTANTE "Zbm3"

ADJUDICATARIO: Inmopark 92, S.A.

SUPERFICIE: 3.200,00 m2.

SALDO EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: 55.333.749 pts.

FINCAS APORTADAS: 1, 3 y 4

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Solar en término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono IV, de forma trapezoidal, con una superficie de 3.200 m2. Parcela Zbm3.

LINDES:

Norte: Alineación recta a Gran Vía.

Sur: Alineación recta a cale 14.

Este: Alineación curva a calle Dr. J.L. de la Vega.

Oeste: Alineación recta a calle 13.

TÍTULO:

Adjudicada a la mercantil Inmopark 92, S.A. en pleno dominio, por el Proyecto de Compensación del polígono IV, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas nº 1, 3 y 4.

USO: En planta baja "terciario comercial", en las restantes plantas "residencial". En los términos señalados en los artículos 90 a 92 del P.G.O.U., incluso los de programa mínimo excepcional.

EDIFICABILIDAD: 8.000 m2. techo para uso residencial.  
1.600 m2. techo para uso comercial.

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

PARCELA RESULTANTE "V"

ADJUDICATARIO: Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

SUPERFICIE: 3.917,53 m<sup>2</sup>.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Solar en término municipal de Alicante, Partida del Bon Repós, en el Plan Parcial Garbinet, Polígono IV, de forma irregular, ya que constituye parcialmente las calles 13, 14 y parte de la Gran Vía, con una superficie de 3.917,53 m<sup>2</sup>. Parcela V.

LINDES:

Norte: Resto de la Gran Vía de Alicante.  
Sur: Resto calle nº 13  
Este: Parcela Zbm3, resto calle nº 14 y parcela M  
Oeste: Resto calle nº 13

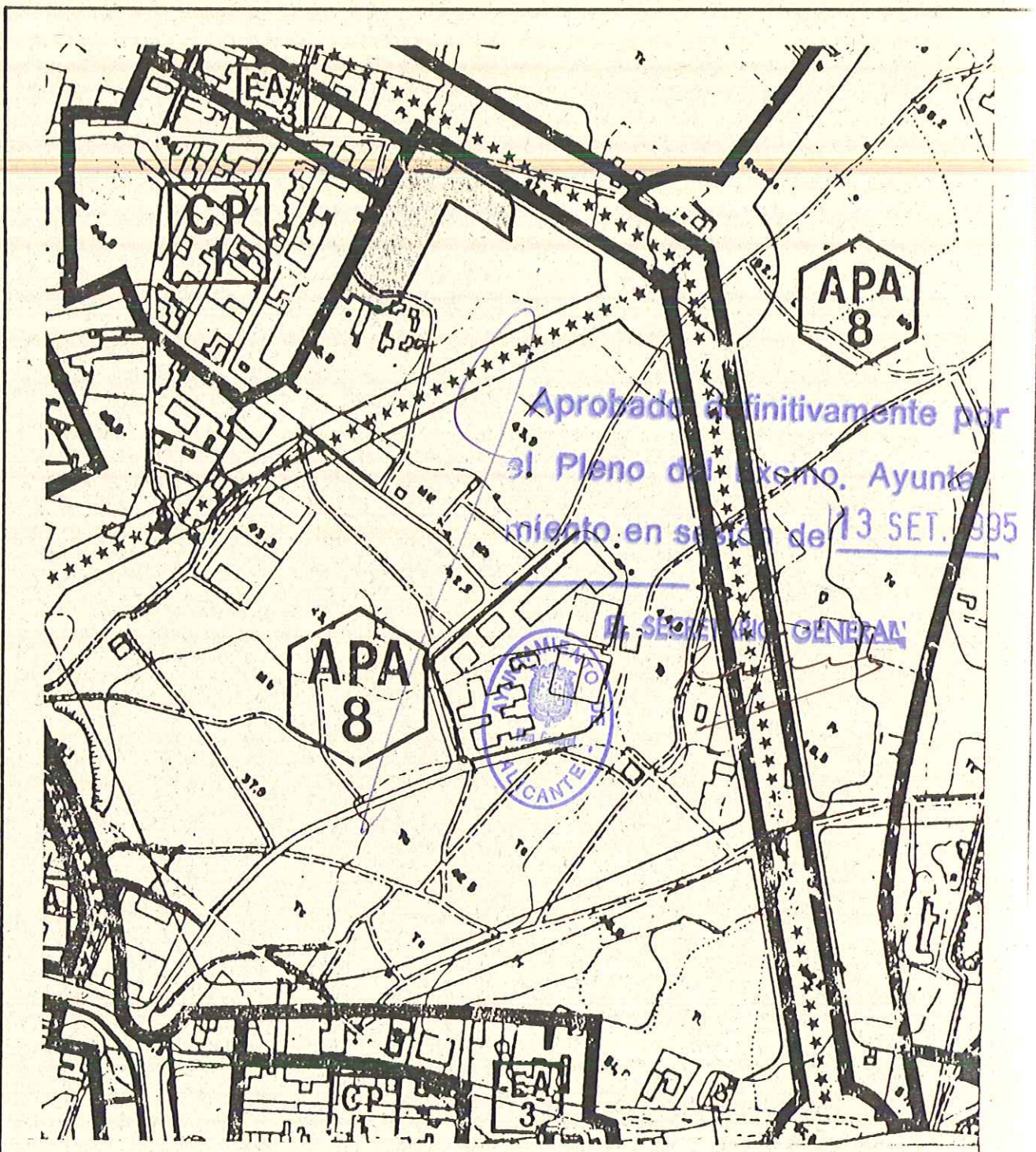
TÍTULO:

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

USO: Viario.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.





Sometido a exposición pública por Decreto  
 N.º 696 de fecha 19-5-95  
 EL SECRETARIO GENERAL

PROYECTO DE COMPENSACION DEL POLIGONO IV  
 PLAN PARCIAL "GARBINET" PE/APA 8 - ALICANTE

JUNTA DE COMPENSACION POL. IV

~~Aprobado definitivamente por~~

Promotor



JOSE LUIS GISBERT - JOSE LUIS V. ALMAZAN  
 RAFAEL V. ALMAZAN

JUAN DE MARGUI

REFERENCIA A-644 ESCALA

PLANO N.º 01 1:5000

DIBUJADO J.M.L.

EMPLAZAMIENTO

