

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de diciembre de 2005

El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.



ESTUDIO de DETALLE  
para la Ordenación de Volúmenes de  
la Manzana T-2,

del PLAN PARCIAL del SECTOR PAU/I  
del PGMO de ALICANTE

(CORREGIDO)



|                |   |
|----------------|---|
| Promovido por: | CAMSERVI Obras y Servicios, S.L.  |
| Redactado por: | Juan GARCIA CABRERA<br>Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos<br>Colegiado N° 15.396 |
| Fecha:         | Octubre de 2005   |

## INDICE

### MEMORIA

|  |    |
|--|----|
| 1.- El PROMOTOR del PRESENTE ESTUDIO de DETALLE.....                                     | 3  |
| 2.- OBJETIVOS.....   | 3  |
| 3.- ANTECEDENTES.....  | 4  |
| 4.- LA PARCELA T-2.....  | 5  |
| 4.1- Justificación de la PROPIEDAD.....  | 5  |
| 4.2- Descripción de la PARCELA.....  | 7  |
| 4.3- Derechos de la Parcela.....   | 8  |
| 5.- DESCRIPCIÓN de la ORDENACIÓN INICIAL.....  | 9  |
| 6.- DESCRIPCIÓN de la SOLUCIÓN ADOPTADA.....   | 12 |
| 6.1.- Justificación de la solución adoptada.....   | 12 |
| 6.2.- Descripción de la solución adoptada.....   | 13 |
| Descripción de la ZONA A.....  | 13 |
| Descripción de la ZONA B.....  | 14 |
| 6.3.- Resumen de Superficies.....  | 15 |
| 7.- JUSTIFICACIÓN de la ADECUACIÓN a las PREVISIONES del PLAN<br>PARCIAL.....            | 16 |
| 8.- JUSTIFICACIÓN de los PRECEPTOS establecidos en el REGLAMENTO de<br>PLANEAMIENTO..... | 17 |
| 9.- RESUMEN de la NORMATIVA de APLICACIÓN.....   | 18 |
| 10.- CONCLUSIONES.....   | 19 |

### ANEJOS

- 1.- Nota Simple registral de la finca objeto de la segregación.
- 2.- Descripción de la parcela T-2 en la Inscripción en el Registro de la Propiedad
- 3.- Ficha de la parcela T-2 del Proyecto de Reparcelación del Sector.

### PLANOS

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente, escala 1/2000.
- I-2 Plano acotado de la parcela T-2, a escala 1/1000.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 Plano acotado de la zona A, a escala 1/1000.
- O-2 Plano acotado de la zona B, a escala 1/1000.
- O-3 Plano de parcela inicial y las zonas superpuestas, a escala 1/1000. Normativa de Aplicación.
- O-4-A Esquema de Volúmenes ordenados y su entorno. Alzado desde Gran Vía.
- O-4-B Esquema de Volúmenes ordenados y su entorno. Alzado desde C/ Isla de Corfú.
- O-4-C Esquema de Volúmenes ordenados y su entorno. Planta.

## MEMORIA

### 1.- EI PROMOTOR del PRESENTE ESTUDIO de DETALLE

El promotor del presente estudio de detalle es la mercantil "CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L.", en su calidad de URBANIZADOR y PROPIETARIO de la parcela T-2 del sector PAU 1 del PGMO de Alicante.

Los datos de dicha mercantil son:

***CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L.**, sociedad domiciliada en Alicante, calle Alfonso El Sabio 38, con CIF nº B-03835923, e inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Alicante, tomo 1.572, folio 2, hoja A-20032, inscripción 1ª.*

Así pues, dado su carácter de URBANIZADOR y PROPIETARIO de la parcela T-2 de dicho sector, la mercantil "CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L." tiene la voluntad de promover esta propuesta de estudio de detalle.

### 2.- OBJETIVOS

El objetivo de este documento es presentar un estudio de detalle para la parcela T-2 de las del Proyecto de Reparcelación del Sector PAU 1 del PMGOU de Alicante, tal que se ordene la distribución de edificabilidad en la parcela, sin alterar sus cuantías totales.

Esta ordenación resultante se describe en el apartado "6.- DESCRIPCIÓN de la ORDENACIÓN RESULTANTE" del presente estudio de detalle.

Asimismo, el presente documento justifica el cumplimiento de la normativa vigente en materia de estudios de detalle, en concreto lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

### 3.- ANTECEDENTES.

#### SITUACIÓN DE LA PARCELA T-2: EL SECTOR PAU 1.

La parcela T-2, a la cual se hace referencia en este escrito, se encuentra situada en el sector denominado "PAU-1", del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante. Dicho sector está situado al Este del casco urbano de Alicante, rodeándolo los barrios de "San Agustín", "Santo Domingo", "Florida Alto-Portazgo" y "Ciudad de Asís".

De acuerdo a los datos del Plan Parcial aprobado para dicho sector, éste linda al Norte con el PAU 2, al Sur con la vía del ferrocarril, al Este con la Gran Vía y al Oeste con la futura Vía Parque.

Asimismo, el sector PAU 1 tiene forma sensiblemente trapezoidal y la superficie total es de 721.987 m<sup>2</sup>, con un perímetro de 4.059m.

Por resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, con fecha 12 de diciembre de 2000 se declaró homologado el Sector PAU-1 del Plan General de Ordenación de Alicante y se aprobó definitivamente su correspondiente Plan Parcial.

#### LA PARCELA T-2

El 18 de Diciembre de 2002 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del plan parcial del PAU-1 de Alicante.

Posteriormente, el 27 de febrero de 2003 se elevó a público dicho proyecto de reparcelación ante el Ilustre Notario de Alicante D. Ramón Alarcón Cánovas.

El 23 de Septiembre de 2003 se inscribió dicha parcela en el Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante.

Mediante esta inscripción se creó la parcela objeto de este estudio de detalle, denominada T-2.

#### 4.- LA PARCELA T-2

##### **4.1- Justificación de la PROPIEDAD**

La propiedad de la parcela denominada T-2, de las del Proyecto de Reparcelación del Sector PAU 1 del PGMOU de Alicante, corresponde a la mercantil "CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L.", por aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del plan parcial del PAU-1 de Alicante.

##### 4.1.1- TITULAR REGISTRAL

De acuerdo a la nota simple registral que se acompaña, los datos del Registro de la Propiedad Nº 3 referentes a la parcela denominada T-2, de las del Proyecto de Reparcelación del Sector PAU 1 del PGMOU de Alicante, en cuanto a la titularidad de la parcela, son los siguientes:

**CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L.**, , en cuanto a LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

Se incluye copia de dicha nota simple como anejo 1.

#### 4.1.2 – TITULO de ADQUISICIÓN

La parcela se adquiere por aprobación del Proyecto de Reparcelación del sector PAU 1 de Alicante. En dicho Proyecto de Reparcelación se declara el Titular y Título de Adquisición de la parcela.

A continuación se transcribe dicha declaración, tal y como figura en el mencionado Proyecto de Reparcelación.

**Titular:** CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L., en su totalidad y pleno dominio, sociedad domiciliada en Alicante, calle Alfonso El Sabio 38, con CIF nº B-03835923, e inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Alicante, tomo 1.572, folio 2, hoja A-20032, inscripción 1ª.

**Título de Adquisición:** La finca se adquiere por aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del plan parcial del PAU-1 de Alicante, por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante de fecha 18 de Diciembre de 2002, y como retribución, parcialmente, al Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de Unidad de Ejecución del Plan Parcial del PAU-1 de Alicante, mediante adjudicación de terrenos con aprovechamiento lucrativo, en correspondencia a los costes de urbanización soportados por éste.

Se incluye copia de la descripción de la parcela T-2 del Proyecto de Reparcelación del Sector como anejo 2, y la ficha de la parcela de dicho Proyecto como anejo 3.

## **4.2- Descripción de la PARCELA**

### **4.2.1. - DESCRIPCIÓN REGISTRAL:**

La descripción literal de la finca inicial (según título de inscripción registral de Reparcelación del sector PAU 1 de Alicante) son los siguientes:

**Descripción:** Parcela T-2 del Plan Parcial del sector PAU-1, situada en las Partidas de San Blas y de Tartanell o Llano del Espartal, Término Municipal de Alicante, con superficie de 25.298 metros cuadrados, y forma rectangular.

**Límites:**  
**Noroeste:** Calle R del Plan Parcial  
**Sureste:** Vía pública denominada Gran Vía de Alicante  
**Noreste:** Calle Isla de Corfú  
**Suroeste:** Calle A del Plan Parcial

Se incluye copia de la descripción de la parcela T-2 del Proyecto de Reparcelación del Sector como anejo 2, y la ficha de la parcela de dicho Proyecto como anejo 3.

### **4.2.2 – OTROS DATOS**

De acuerdo a la nota simple registral que se acompaña, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad N° 3 de Alicante, referentes a la parcela denominada T-2, de las del Proyecto de Reparcelación del Sector PAU 1 del PGMOU de Alicante, son los siguientes:

#### **DATOS de INSCRIPCIÓN:**

TOMO 1304, LIBRO 1304, FOLIO 140, FINCA 65235

#### **DESCRIPCIÓN:**

**URBANA.** En Alicante, PGMOU PAU 1  
**TERRENO Otras circunstancias: PARCELA T-2**  
**SUPERFICIE** terreno: 25,298.00 m2.

Se incluye copia de dicha nota simple como anejo 1.

#### **4.3- Derechos de la Parcela**

De acuerdo al Plan Parcial del Sector PAU 1 del PMGOU de Alicante vigente, la parcela T-2 se encuentra en la zona llamada "TERCIARIO", al cual corresponde una edificabilidad de 0,9347 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Por tanto, dicha parcela de 25.298,00 m<sup>2</sup>. de superficie tiene los siguientes derechos:

- Edificabilidad Terciario: 23.646,04 m<sup>2</sup> de techo.

Esta edificabilidad es la que se pretende redistribuir mediante el presente estudio de detalle.



## 5.- DESCRIPCIÓN de la ORDENACIÓN INICIAL

Como se ha explicado anteriormente, el propósito de este documento es presentar un estudio de detalle de la parcela T-2 de las del Proyecto de Reparcelación del Sector PAU 1 del PMGOU de Alicante, tal que se ordene la distribución de edificabilidad en la parcela, sin alterar sus cuantías totales.

La parcela T-2 se halla en el Sector PAU 1 del vigente P.G.M.O.U de Alicante, encuadrada dentro de la zona de uso "Terciario" del Plan Parcial.

Se transcribe a continuación las ordenanzas del Plan Parcial del Sector PAU 1 de Alicante, relativas a dicha zona:

---

### 3.3.- TERCARIO

#### Artículo 18.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la superficie que viene tramada, en el plano de zonificación del Plan Parcial, con esta misma nomenclatura.
- 2.- Su uso característico es el terciario, siendo la tipología edificatoria de bloque abierto.

#### Artículo 19.- Condiciones de parcelación

- 1.- Las parcelas tendrán una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 20.- Condiciones de volumen

- 1.- En el caso que la parcela sobre la que se pretenda edificar abarque una manzana completa, se redactará un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, respetándose las especificaciones de los apartados siguientes de este artículo.

Asimismo, si la actuación abarcara las dos manzanas, podrá redactarse un único Estudio de Detalle para la ordenación conjunta de ambas, con el objetivo de lograr una mayor integración urbanística de los usos y edificaciones que se planteen.

En cualquier caso, no será posible la utilización privativa de un bien de dominio público sin el preceptivo título habilitante otorgado por el Ayuntamiento y en las condiciones fijadas por éste.

- 2.- Los retranqueos a las alineaciones oficiales y linderos serán como mínimo de 5 m. En el caso de acuerdo entre propietarios colindantes dentro de la misma manzana, reflejado en documento notarial, se admitirá que la edificación pueda alcanzar los linderos laterales.
- 3.- El número máximo de plantas será de tres y la altura máxima de 15 m. medidos con los mismos criterios establecidos por estas normas urbanísticas para la zona residencial.
- 4.- La edificabilidad máxima, computada en superficie construida según los criterios establecidos en las presentes Normas Urbanísticas será de:

$$0'9347 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

sin que, en este caso, se permita la construcción de entreplantas.

#### Artículo 21.- Condiciones estéticas

- 1.- La edificación podrá disponer de elementos salientes en las fachadas, sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general de los mismos que se contiene en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. Cuando tal regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que, en ningún caso, resulten luces libres, desde el saliente a los citados linderos o paramentos, inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
- 2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados o pavimentados en su totalidad.

#### Artículo 22.- Condiciones de calidad e higiene

- 1.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios, en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda. Si la fachada exterior recae directamente a la calle esta condición será innecesaria.

#### Artículo 23.- Usos

- 1.- Los usos permitidos serán los que se establecen los artículos 93 a 96 de las normas urbanísticas del P.G.M.O., debiendo cumplir la totalidad de las determinaciones que dichos artículos establecen para los mismos.
- 2.- También se admitirán los usos dotacionales regulados por los artículos 99 y 100 de las citadas normas urbanísticas.
- 3.- La ordenación propuesta por este Plan Parcial, y en todo caso, el régimen de usos previsto para las manzanas con calificación terciaria, no permiten, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alicante la implantación de grandes superficies de venta al detall. En cualquier caso, la implantación de tales instalaciones, aparte de la modificación del Plan, requerirá la autorización previa de la Consellería de Comercio prevista en el artículo 17 de la Ley 8/86, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales y demás legislación concordante, así como el resto de usos contemplados en dichas disposiciones.

#### Artículo 24.- Aparcamientos

- 1.- El número mínimo de plazas de aparcamiento será el más desfavorable que para cada uso establecen las normas urbanísticas del P.G.M.O. ó la normativa sectorial aplicable al mismo.

## 6.- DESCRIPCIÓN de la SOLUCIÓN ADOPTADA

### **6.1.- Justificación de la solución adoptada**

Son varios los usos permitidos en el uso característico "Terciario". En concreto el artículo 23, apartados 1 y 2, de las ordenanzas del Plan Parcial estipula lo siguiente:

#### Artículo 23.- Usos

- 1.- Los usos permitidos serán los que se establecen los artículos 93 a 96 de las normas urbanísticas del P.G.M.O., debiendo cumplir la totalidad de las determinaciones que dichos artículos establecen para los mismos.
- 2.- También se admitirán los usos dotacionales regulados por los artículos 99 y 100 de las citadas normas urbanísticas.

Dado que la edificabilidad necesaria para cada uno de estos usos –oficinas, comercios, dotacional,...– es diferente, se hace necesario promover el presente estudio de detalle, el cual reordena la edificabilidad para usos terciarios de la parcela T-2.

La descripción detallada de dicha modificación se expresa en el siguiente apartado "6.2.- Descripción de la solución adoptada".

## 6.2.- Descripción de la solución adoptada

Así pues, se propone en este estudio de detalle que, a efectos de patrimonialización de la edificabilidad terciaria, la parcela T-2 se divide en dos zonas: A y B.

### Descripción de la ZONA A

#### DESCRIPCIÓN:

La descripción de la zona A de la parcela T-2 es la siguiente:

**Descripción:** Zona A de la Parcela T-2 del Plan Parcial del sector PAU-1, situada en las Partidas de San Blas y de Tartanell o Llano del Espartal, Término Municipal de Alicante, con superficie de 7.000 metros cuadrados, y forma rectangular.

**Límites:**

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>Noroeste:</b> | Calle R del Plan Parcial |
| <b>Sureste:</b>  | Gran Vía.                |
| <b>Noreste:</b>  | Zona B de la Parcela T-2 |
| <b>Suroeste:</b> | Calle A del Plan Parcial |

#### DERECHOS:

Dicha parcela tendrá 7.000,00 m2. de superficie y los siguientes derechos:

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Edificabilidad Terciario máxima: | 3.000,00 m2 de techo. |
|----------------------------------|-----------------------|

#### DESCRIPCIÓN GRÁFICA:

según plano O-1 del presente estudio de detalle.

## Descripción de la ZONA B

### DESCRIPCIÓN:

La descripción de la zona B de la parcela T-2 es la siguiente:

**Descripción:** Zona B de la Parcela T-2 del Plan Parcial del sector PAU-1, situada en las Partidas de San Blas y de Tartanell o Llano del Espartal, Término Municipal de Alicante, con superficie de 18.298 metros cuadrados, y forma rectangular.

**Límites:**

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>Noroeste:</b> | Calle R del Plan Parcial |
| <b>Sureste:</b>  | Gran Vía.                |
| <b>Noreste:</b>  | Calle Isla de Corfú      |
| <b>Suroeste:</b> | Zona A de la Parcela T-2 |

### DERECHOS:

Dicha parcela tendrá 18.298,00 m<sup>2</sup>. de superficie y los siguientes derechos:

|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Edificabilidad Terciario máxima: | 20.646,04 m <sup>2</sup> de techo. |
|----------------------------------|------------------------------------|

### DESCRIPCIÓN GRÁFICA:

según plano O-2 del presente estudio de detalle.

### 6.3.- Resumen de Superficies

Así pues, la distribución de superficies y edificabilidades se resume en el siguiente cuadro:

|  | Superficie<br>m2. | Edificabilidad<br>terciario máx. m2t |
|--|-------------------|--------------------------------------|
| <b>SUPERFICIE INICIAL</b>                        |                   |                                      |
| Parcela T-2                                      | 25.298,00         | 23.646,04                            |
| <b>SUPERFICIES FINALES</b>                       |                   |                                      |
| Zona A   | 7.000,00          | 3.000,00                             |
| Zona B   | 18.298,00         | 20.646,04                            |
| Total Superf. Finales                            | 25.298,00         | 23.646,04                            |
| <b>DIFERENCIA SUPERFICIE<br/>INICIAL - FINAL</b> | 0,00              | 0,00                                 |

Por tanto, si se lleva a cabo la parcelación aquí propuesta, no existe variación en el cómputo total de los derechos asignados al conjunto.

## 7.- JUSTIFICACIÓN de la ADECUACIÓN a las PREVISIONES del PLAN PARCIAL

El Plan Parcial del Sector PAU-1 del Plan General de Ordenación de Alicante se aprobó definitivamente el 12 de diciembre de 2000, al declarar homologado dicho sector por resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

El presente apartado justifica la adecuación del presente Proyecto de Parcelación a las normas urbanísticas contenidas en dicho Plan Parcial.

La parcela T-2 se encuentra en la zona llamada "TERCIARIO", del Plan Parcial del Sector PAU 1.

De acuerdo a la descripción realizada en el apartado anterior "6.2.- Descripción de la solución adoptada", se mantienen las previsiones del Plan Parcial expresadas en las normas urbanísticas correspondientes, y reflejadas en el apartado "5.- DESCRIPCIÓN de la ORDENACIÓN INICIAL".

En cuanto a la delimitación y caracterización (art. 18 de las normas urbanísticas), el presente estudio de detalle no varía las condiciones expresadas en el Plan Parcial.

En cuanto a las condiciones de parcelación (art. 19 de las normas urbanísticas), el presente estudio de detalle no varía las condiciones expresadas en el Plan Parcial. Se mantiene la parcela mínima en 5.000 m<sup>2</sup>.

En cuanto a las condiciones de volumen y condiciones estéticas (art. 20 y 21 de las normas urbanísticas), el presente estudio de detalle varía las condiciones expresadas en el Plan Parcial. Se mantienen alineaciones y retranqueos. En el caso de retranqueo de linderos, *"En el caso de acuerdo entre propietarios colindantes dentro de la misma manzana, reflejado en documento notarial, se admitirá que la edificación pueda alcanzar los linderos laterales."* y así se ha delimitado en la información gráfica.

En cuanto a las condiciones de calidad e higiene (art. 22 de las normas urbanísticas), el presente estudio de detalle no varía las condiciones expresadas en el Plan Parcial. Tampoco se varía el uso establecido en el artículo 23, ni lo estipulado en cuestión de aparcamientos.

Así pues, se conservan las previsiones del Plan Parcial expresadas en las normas urbanísticas correspondientes, y manifestadas en el apartado "5.- DESCRIPCIÓN de la ORDENACIÓN INICIAL".



## 8.- JUSTIFICACIÓN de los PRECEPTOS establecidos en el REGLAMENTO de PLANEAMIENTO

En el presente caso, nos encontramos ante el supuesto 3.B del artículo 100 del reglamento, relativo a la función de los estudios de detalle: "La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente."

Asimismo, se cumple que el presente estudio de detalle no altera el destino del suelo, ni aumenta su aprovechamiento urbanístico.

También se cumple lo relativo a que "En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes." (de acuerdo al artículo 100.4)

Tampoco se trasvasa edificabilidades entre manzanas, de acuerdo al artículo 100.5: "5. Los estudios de detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas."

**9.- RESUMEN de la NORMATIVA de APLICACIÓN**

Se resume a continuación la normativa de aplicación del presente ESTUDIO de DETALLE:

**ZONA A:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Edificabilidad Terciario máxima:  | 3.000,00 m2 techo. |
| Retranqueo mínimo a las alineaciones oficiales y linderos (salvo acuerdo entre propietarios colindantes dentro de la misma manzana, reflejado en documento notarial) (art.20.2 Normativa P.Parcial) | 5 m.               |
| Nº máximo de plantas  | 1 (una)            |
| Altura máxima   | 6 m.               |

**ZONA B:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Edificabilidad Terciario máxima:  | 20.646,04 m2 techo. |
| Retranqueo mínimo a las alineaciones oficiales y linderos (salvo acuerdo entre propietarios colindantes dentro de la misma manzana, reflejado en documento notarial) (art.20.2 Normativa P.Parcial) | 5 m.                |
| Nº máximo de plantas  | 3 (tres)            |
| Altura máxima   | 15 m.               |

## 10.- CONCLUSIONES

El Plan Parcial del Sector PAU-1 del Plan General de Ordenación de Alicante se aprobó definitivamente el 12 de diciembre de 2000, al declarar homologado dicho sector por resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

El presente documento justifica la adecuación de sus contenidos tanto a las normas urbanísticas contenidas en dicho Plan Parcial, como a lo establecido en el reglamento de Planeamiento de la Comunidad valenciana, realizando "La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente", de acuerdo al supuesto 3.B del artículo 100 del reglamento, relativo a la función de los estudios de detalle:

Por tanto, el presente estudio de detalle es adecuado a las condiciones de ordenación contenidas en el Plan Parcial vigente que le afecta.

Alicante, octubre de 2005

El técnico redactor,



Fdo.: Juan GARCIA CABRERA  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado Nº 15.396



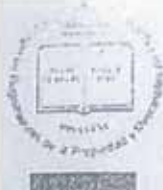
|        |
|--------|
| ANEJOS |
|--------|

En los anejos que se acompañan a continuación se incluye una serie de documentación a la cual se ha aludido a lo largo del presente documento.

Dicha documentación es la siguiente:

- 1.- Nota Simple registral de la finca objeto de la segregación.
- 2.- Copia de la descripción de la parcela T-2 del Proyecto de Reparcelación del Sector.
- 3.- Ficha de la parcela T-2 del Proyecto de Reparcelación del Sector.

**1.- Nota Simple registral de la finca objeto de la segregación.**



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA D1899985

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO TRES

fernando TRIGO PORTELA DNI/NIF 09.696.738 F

Fecha 23 de septiembre de 2003

Solicitante:

D.N.I.:

## DATOS DE INSCRIPCION

INSCRIPCION: tomo 1304, libro 1304, folio 140, finca 65235

## DESCRIPCION

URBANA. En Alicante, PGMU PAUJ  
TERRENO Otras circunstancias: PARECELA T-2.  
SUPERFICIE terreno: 25,290.00 m<sup>2</sup>.

## TITULARIDAD

CAMSERVI OBRAS SERVICIOS SOCIEDAD LIMITADA,, en cuanto a LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

Adquirida por reparcelacion, en escritura otorgada en Alicante el 27,02,2003 ante su Notario Ramon Alarcon Canovas.

Inscripción 12. En la fecha veintitres de Septiembre de dos mil tres

## CARGAS VIGENTES

- 1).- Al margen de la inscripción 12, aparece extendida nota de fecha 23 de septiembre de 2003, según la cual, conforme previene el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, queda afecta como Carga Urbanística, durante el plazo de siete años, con carácter real, al pago de un millón seiscientos sesenta y cuatro mil ochocientos veinticuatro euros con ochenta y ocho céntimos, correspondiente al saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado.
- 2).- Al margen de la inscripción 12, aparece extendida nota de fecha 23 de septiembre de 2003, según la cual queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Documentados, durante un plazo de CUATRO años.

- 3).- Al margen de la inscripción 12, aparece extendida nota de fecha 23 de septiembre de 2003, según la cual queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, durante un plazo de CUATRO años.

SIN MAS CARGAS

---

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

|             |                   |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Hons.       | 3.01 euros        | Nº 4-1-F ARANCEL. |
| I.V.A.      | <u>.48 euros</u>  |                   |
| TOTAL       | <u>3.49 euros</u> |                   |
| (pesetas: ) |                   |                   |

**2.- Descripción de la parcela T-2 en la Inscripción en el Registro de la Propiedad.**

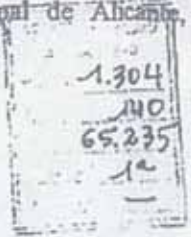


## PARCELA T-2

116

**Descripción:** Parcela T-2 del Plan Parcial del sector PAU-1, situada en las Partidas de San Blas y de Tartanell o Llano del Espartal, Término Municipal de Alicante, con superficie de 25.298 metros cuadrados, y forma rectangular.

**Límites:**  
Noroeste: Calle R del Plan Parcial  
Sureste: Vía pública denominada Gran Vía de Alicante  
Noreste: Calle Isla de Corfú  
Suroeste: Calle A del Plan Parcial



**Titular:** CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L., en su totalidad y pleno dominio, sociedad domiciliada en Alicante, calle Alfonso El Sabio 38, con CIF nº B-03835923, e inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Alicante, tomo 1.572, folio 2, hoja A-20032, inscripción 1ª.

**Título de Adquisición:** La finca se adquiere por aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del plan parcial del PAU-1 de Alicante, por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante de fecha 18 de diciembre de 2002, y como retribución, parcialmente, al Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de Unidad de Ejecución del Plan Parcial del PAU-1 de Alicante, mediante adjudicación de terrenos con aprovechamiento lucrativo, en correspondencia a los costes de urbanización soportados por éste.

**Cargas:** 1) Como consecuencia de la Reparcelación a esta finca le corresponde una cuota del 6,5180 por 100 de los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución, quedando afecta provisionalmente al pago de 1.664.824,88 € (277.003.552 ptas.) de conformidad con la cuenta de liquidación provisional aprobada.

2) En la parcela en una superficie de 27,50 m<sup>2</sup> con 5,00 m. de fachada a la calle R y Gran Vía y 5,50 m. de fondo, se ubicará un centro de transformación de energía eléctrica, constituyéndose dicha ocupación como servidumbre perpetua, a favor de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., destinada a albergar el centro de transformación en las condiciones previstas en el Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial del PAU-1 del PGOU de Alicante.

**Observaciones:**

Aprobado definitivamente por  
el Ayuntamiento  
18 DIC. 2002  
EL SECRETARIO GENERAL

*Aprobación definitiva*

*Proyecto de Reparcelación del P.A.L. del PAU-1 del PGOU de Alicante*

*E. Redactor: JMJC Consultores, S.L.*

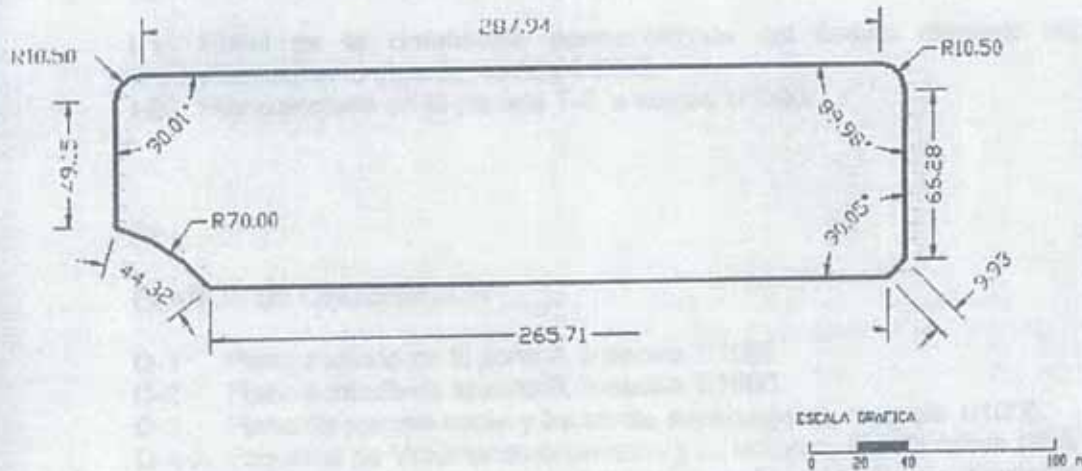
*Urbanizador: CAMSERVI Obras y Servicios, S.L.*

### **3.- Ficha de la parcela T-2 del Proyecto de Reparcelación del Sector.**

- 1.- DENOMINACION: **T-2**  
 2.- ADJUDICATARIO: **CAMSERVI OBRAS Y SERVICIOS, S.L. (PART. 100%)**

**T-2**

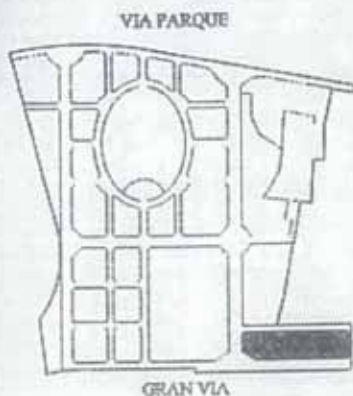
3.- PLANO DE PARCELA:



**JMIC Consultores**  
 Doctor Fleming, 7 - ALICANTE  
 C/ Modesto Lafuente, 3 - MADRID

Equipo Redactor:

4.- SITUACIÓN:



5.- LOCALIZACIÓN, SUPERFICIE Y LINDEROS:

Incluida en el PAU 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.  
 Tiene una superficie de 25.298 m<sup>2</sup>. Linderos:  
 - Al Noroeste: Calle R del Plan Parcial.  
 - Al Noreste: Calle Isla Corfu.  
 - Al Sureste: Vía pública denominada Gran Vía de Alicante.  
 - Al Suroeste: Calle A del Plan Parcial.

6.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

De conformidad con el Programa de Actuación Integrada aprobado por el Ayuntamiento de Alicante esta finca está destinada a uso terciario con 23.646 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

7.- OBSERVACIONES:

Cargas: 6,5180% de los gastos de urbanización equivalentes a 1.664.824,88 € (277.003.552 pts)

1.8.DIC.2002

**CAMSERVI, S.L.**  
 Avda. Alfonso X El Sabio, 38-entlo.  
 03004 - ALICANTE

Urbanizador:

EL SECRETARIO GENERAL

Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución del PAU 1 del PGOU de Alicante

|        |
|--------|
| PLANOS |
|--------|

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente, escala 1/2000.
- I-2 Plano acotado de la parcela T-2, a escala 1/1000.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 Plano acotado de la zona A, a escala 1/1000.
- O-2 Plano acotado de la zona B, a escala 1/1000.
- O-3 Plano de parcela inicial y las zonas superpuestas, a escala 1/1000. Normativa de Aplicación.
- O-4-A Esquema de Volúmenes ordenados y su entorno. Alzado desde Gran Vía.
- O-4-B Esquema de Volúmenes ordenados y su entorno. Alzado desde C/ Isla de Corfú.
- O-4-C Esquema de Volúmenes ordenados y su entorno. Planta.

# LEYENDA

LINEA DE VALLADO

- SIELO LUCRATIVO PRIVADO
  - Z. RESID. INTENSIVA
  - Z. RESID. EXTENSIVA
  - Z. ASOC. PRIVADO
- ZONA TERCIARIA
- ESCOLAR PRIVADO
- SIELO DOTACIONAL PUBLICO
  - ZONA ESCOLAR
  - ZONA RESIDENCIAL
  - PARKING URBANO
  - ZONA VERDE P.P.
  - ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO



PARCELA T-2

Aprobado definitivamente por el Pleno de  
sesión de 21 de Diciembre de 2005.

Elaborado por el Plan

Elaborado por el Plan

Elaborado por el Plan

Elaborado por el Plan

CANONER Dones y Servicios, S.L.

Estado de Detalle para la  
Ordenación de Volúmenes de la  
parcela T-2 del Sector PAU/1  
del P.M.U.O. de Alicante

Escala: 1/2000

Fecha: 1/2000

Elaborado por el Plan

Elaborado por el Plan

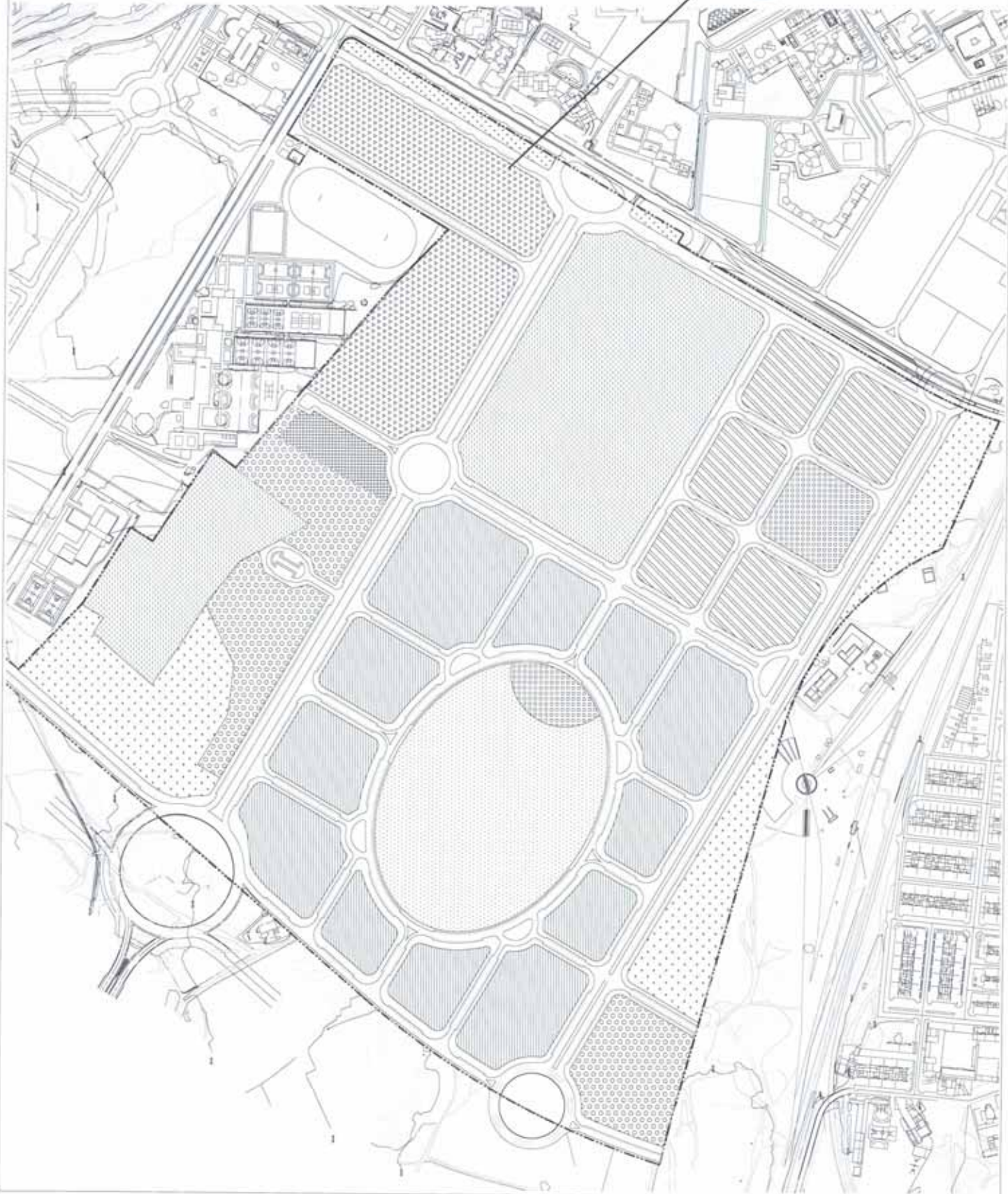
Elaborado por el Plan

Elaborado por el Plan

Elaborado por el Plan

Elaborado por el Plan

Elaborado por el Plan



Aprobado definitivamente por el Pleno  
en sesión de 21 de diciembre de 2005.



El Secretario General del Pleno

*Carlos Artenga Castaño*  
Carlos Artenga Castaño

287.94

R10.50

90.01°

49.15

R70.00

44.32



R10.50

89.98°

66.28

90.05°

265.71

9.93

DECRETO 60/2005

CAMSERVI Obras y Servicios, S.L.

Estudio de Detalle para la  
Ordenación de Volúmenes de la  
manzana T-2 del Sector PAU/1  
del P.M.G.O. de Alicante

Nº de PLANO 1 - 2

DESIGNACION del PLANO

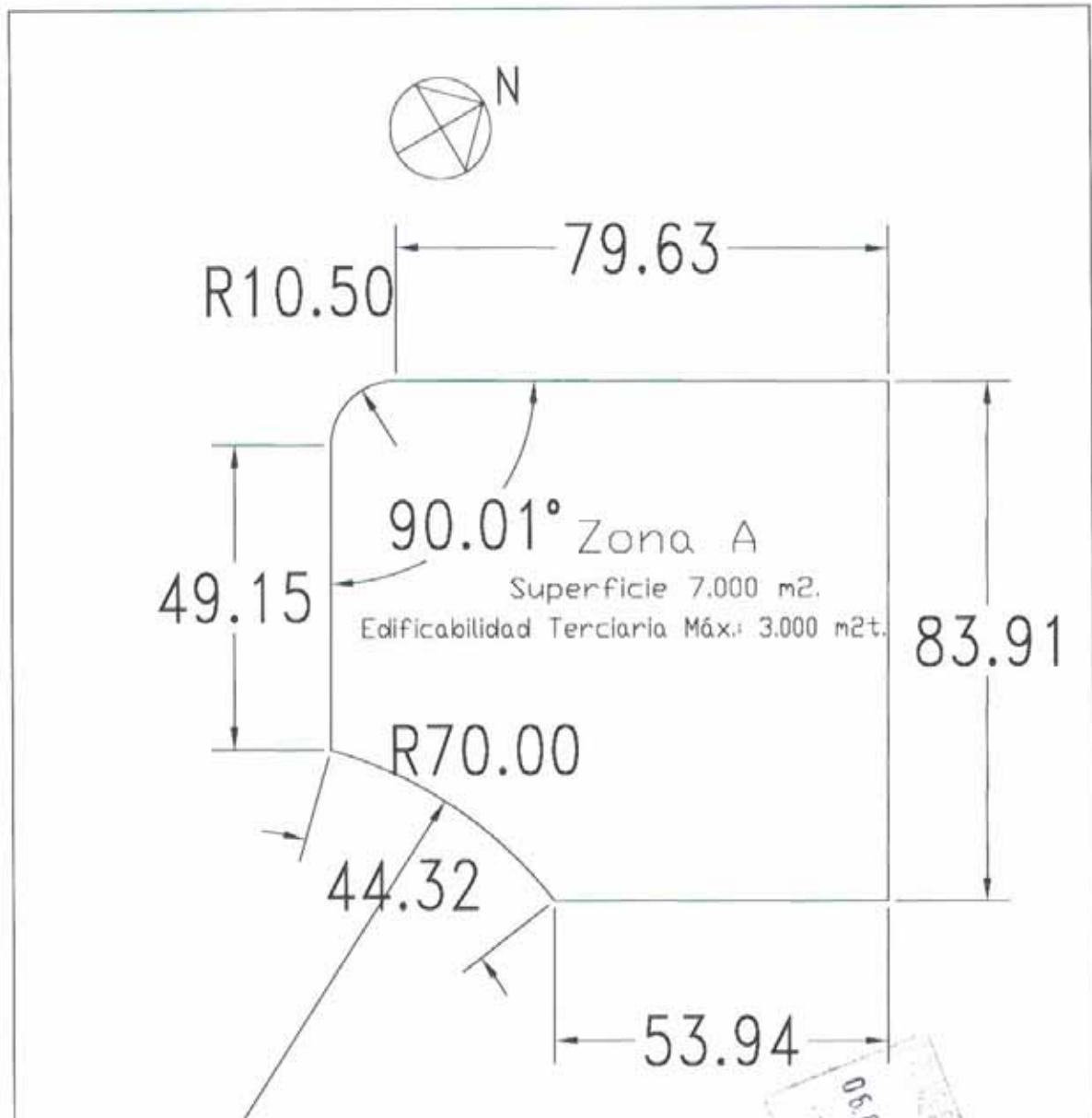
Parcela T-2 Inicial

ESCALA 1/1000

FECHA Octubre 2005

El Ingeniero de Caminos Autor

*Juan García Cabrera*  
Juan GARCIA CABRERA



Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de diciembre de 2005.



El Secretario General del Pleno

Carlos Arteaga Castaño



Unidades en metros.

|  |  |
|--|--|
| CAMSERVI Obras y Servicios, S.L.   | Nº de PLANO 0 - 1                            |
| Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de la manzana T-2 del Sector PAU/1 del P.M.G.O. de Alicante | DESIGNACION del PLANO<br>Parcela T-2, Zona A |
|  | ESCALA 1/1000                                |
| El Ingeniero de Caminos Autor<br>Juan GARCIA CABRERA   | FECHA Octubre 2005                           |

Aprobado definitivamente por el Pleno  
en sesión de 21 de diciembre de 2005.

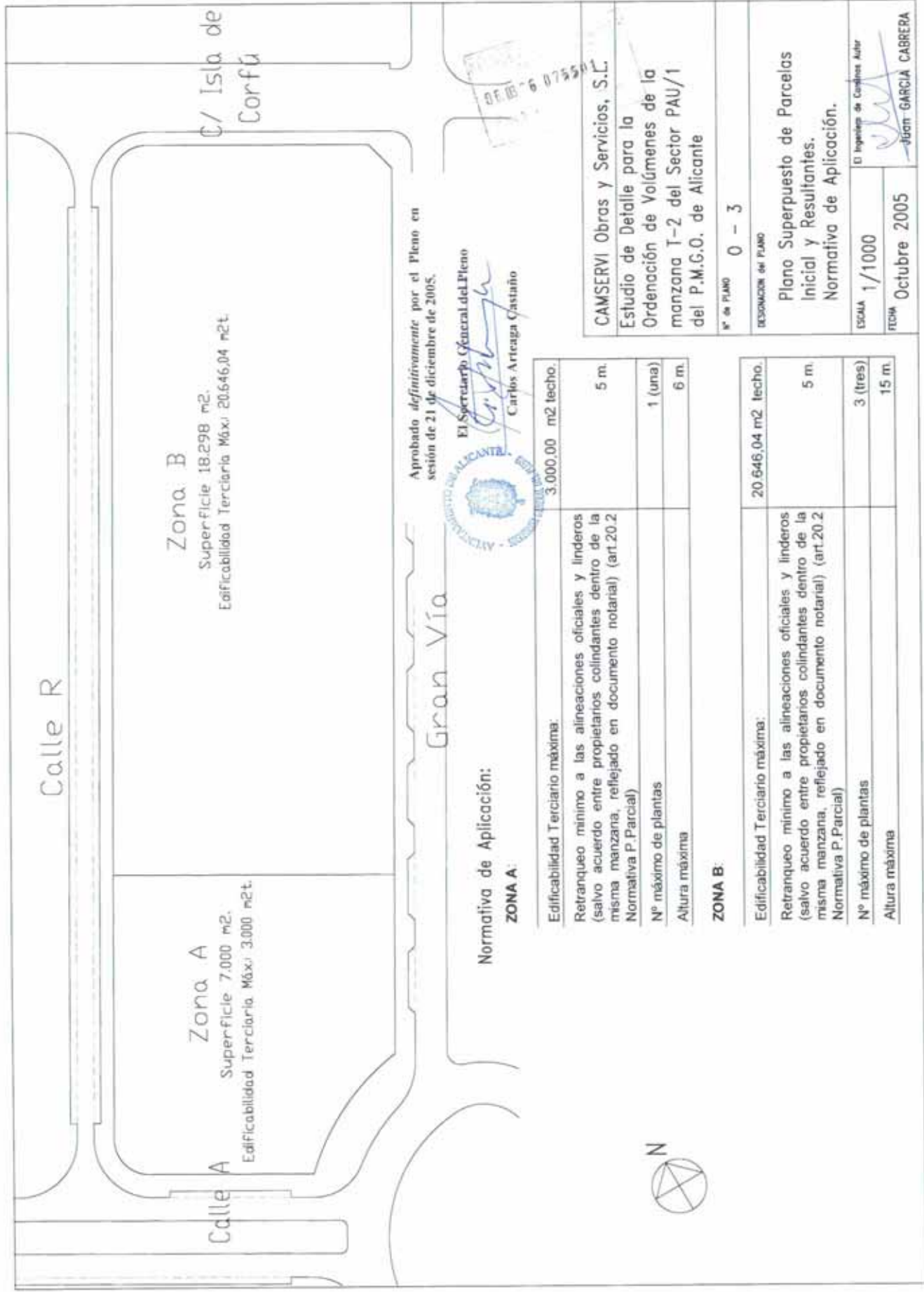
El Secretario General del Pleno

Carlos Artenga Castañó



|  |              |
|--|--------------|
| CAMSERVI Obras y Servicios, S.L.   |              |
| Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de la manzana T-2 del Sector PAU/1 del P.M.G.O. de Alicante |              |
| Nº de PLANO  | 0 - 2        |
| DESIGNACION DE PLANO   |              |
| Parcela T-2, Zona B  |              |
| ESCALA   | 1/1000       |
| FECHA  | Octubre 2005 |
| El Ingeniero de Camión Autor<br>Juan GARCIA CABRERA  |              |





**Zona B**  
Superficie 18.298 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad Terciaria Máx. 20.646,04 m<sup>2</sup>t.

**Zona A**  
Superficie 7.000 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad Terciaria Máx. 3.000 m<sup>2</sup>t.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de diciembre de 2005.



El Secretario General del Pleno  
*Carlos Arteaga Castaño*  
Carlos Arteaga Castaño

Normativa de Aplicación:  
**ZONA A:**

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Edificabilidad Terciaria máxima:  | 3.000,00 m <sup>2</sup> techo. |
| Retranqueo mínimo a las alineaciones oficiales y linderos (salvo acuerdo entre propietarios colindantes dentro de la misma manzana, reflejado en documento notarial) (art.20.2 Normativa P.Parcial) | 5 m.                           |
| Nº máximo de plantas  | 1 (una)                        |
| Altura máxima   | 6 m.                           |

**ZONA B:**

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Edificabilidad Terciaria máxima:  | 20.646,04 m <sup>2</sup> techo. |
| Retranqueo mínimo a las alineaciones oficiales y linderos (salvo acuerdo entre propietarios colindantes dentro de la misma manzana, reflejado en documento notarial) (art.20.2 Normativa P.Parcial) | 5 m.                            |
| Nº máximo de plantas  | 3 (tres)                        |
| Altura máxima   | 15 m.                           |

CAMSERVI Obras y Servicios, S.L.  
Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de la manzana T-2 del Sector PAU/1 del P.M.G.O. de Alicante

Nº de PLANO 0 - 3

DESIGNACION DE PLANO

Plano Superpuesto de Parcelas Inicial y Resultantes.  
Normativa de Aplicación.

ESCALA 1/1000

El Ingeniero de Carreteras Autor

FECHA Octubre 2005

JUAN GARCIA CABRERA

Aprobado definitivamente por el Pleno  
en sesión de 21 de diciembre de 2005.



El Secretario General del Pleno  
*Carlos Arteaga Castaño*  
Carlos Arteaga Castaño

**Zona A**

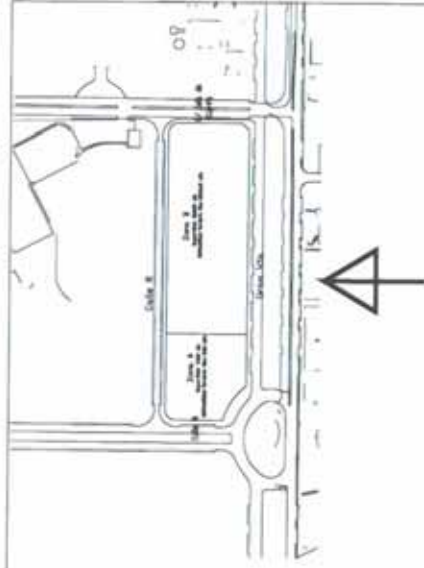
Superficie 7.000 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad Terciaria Máx. 3.000 m<sup>2</sup>t.

PB  
(I)

**Zona B**

Superficie 18.298 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad Terciaria Máx. 20.646,04 m<sup>2</sup>t.

PB+2PP  
(III)



Colegio Don Bosco  
Salesianos

Calle A  
Ancho 38 m.

Retranqueo 5 m.  
Art.20.2 Plan Parcial

Art.20.2 Plan Parcial

Los retranqueos a las alineaciones oficiales y linderos serán como mínimo de 5 m. En el caso de acuerdo entre propietarios colindantes dentro de la misma manzana, reflejado en documento notarial, se admitirá que la edificación pueda alcanzar los linderos laterales.

Retranqueo 5 m.  
Art.20.2 Plan Parcial

000006078501

C/ Isla de  
Corfú

CAMSERVI Obras y Servicios, S.L.

Estudio de Detalle para la  
Ordenación de Volúmenes de la  
manzana T-2 del Sector PAU/1  
del P.M.G.O. de Alicante

Nº de PLANO 0 - 4 - A

DESIGNACION del PLANO

Volúmenes ordenados y su entorno.  
Alzado desde Gran Vía.

ESCALA 1/1000

El Ingeniero de Carreteras Autor

FECHA Octubre 2005

*JUAN GARCÍA CABRERA*  
-JUAN GARCÍA CABRERA

**Zona B**

Edificabilidad Terciaria Máx: 20.646,04 m<sup>2</sup>.

PB+2PP

<III>

Parcelas de Uso Residencial Privado

Gran Vía

Calle R

Colegio Maristas

Tipología existente: edificación en altura y retranqueada.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de diciembre de 2005.

El Secretario General del Pleno

Carlos Arteaga Castaño



Retranqueo 5 m



CAMSERVI Obras y Servicios, S.L.

Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de la manzana T-2 del Sector PAU/1 del P.M.G.O. de Alicante

Nº de PLANO 0 - 4 - B

EDIFICACION del PLANO

Volúmenes ordenados y su entorno. Alzado desde C/Isla de Corfú.

ESCALA 1/1000

El Ingeniero de Carreteras Autor

FECHA Octubre 2005

Juan GARCIA CABRERA

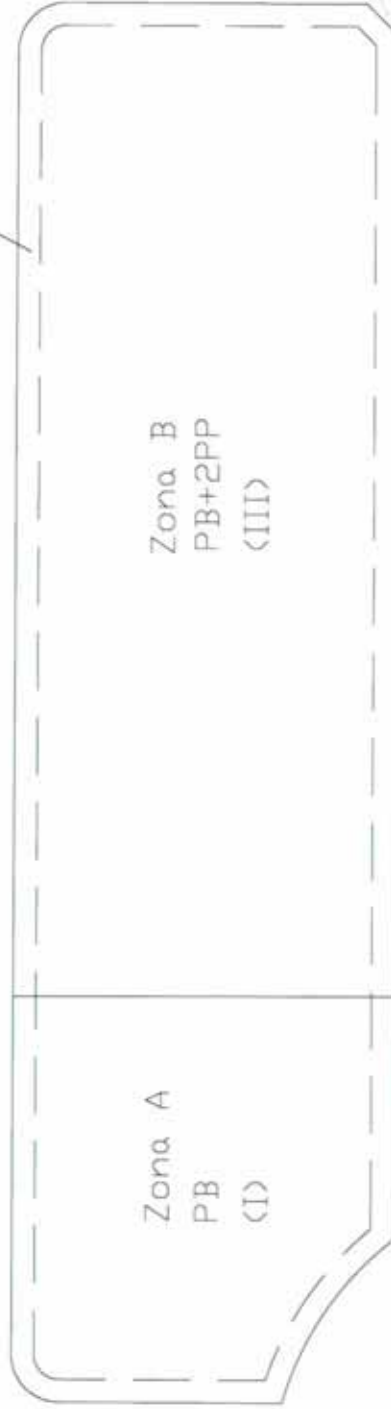
Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 de diciembre de 2005.

El Secretario General del Pleno


  
Carlos Arceaga Castaño



Retranqueo 5 m.  
Art.20.2 Plan Parcial



OFICINA 6 0755501

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| CAMSERVI Obras y Servicios, S.L.   |                                |
| Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de la manzana T-2 del Sector PAU/1 del P.M.G.O. de Alicante                                 |                                |
| Nº de PLANO  | 0 - 4 - C                      |
| DESIGNACION del PLANO  | Estudio de Volúmenes<br>Planta |
| ESCALA   | 1/1000                         |
| FECHA  | Octubre 2005                   |
| El Ingeniero de Carreteras Autor<br><br>Juan GARCIA CABRERA |                                |