



EXPTTE.: 2648/01
MANZANA 5
PPI 1 (Fábrica de sacos)
ALICANTE
ESTUDIO DE DETALLE
COPIA AYUNTAMIENTO



PÉREZ-GUERRAS
ARQUITECTOS & INGENIEROS
DIVISION ARQUITECTURA

Presentado el 14 de marzo de 2002
(Nº Registro 13595)



EXPT. 26480-ED
Manzana 5
PP11(Fábrica de Sacos)
Alicante
ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

Aprobado por el Pleno del
Excmo. Ayuntamiento en
sesión de 26 JUL. 2002

Alicante, 30 de agosto de 2002
EL SECRETARIO GENERAL, *recibido.*

PROMOTOR:
NECSO Entrecanales Cubiertas S.A.

Fdo.: José Mº Simón Rodríguez

MADRID

• ALICANTE

• BENIDORM

• MARRABELLA

• SANTO DOMINGO

• VALENCIA



EXpte. 2648/0-ED
Manzana 5
PP11(Fábrica de Sacos)
Alcarib
ESTUDIO DE DETALLE

INDICE DE MATERIAS

- 0.00 INDICE DE MATERIAS
- 1.00 DOCUMENTACION
- 1.1 MEMORIA INFORMATIVA
- 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2.00 PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - P.I.1 PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO. 1:5.000
PLANO DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. 1:1.000
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENACION DE VOLUMENES
DETERMINADOS POR EL PLAN PARCIAL APLICABLE. 1:1.000
 - P.I.2 PLANO DE LA PERSPECTIVA DE LA MANZANA Y SU ENTORNO VISUAL.
 - P.O.1 PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENACION DE VOLUMENES
PROPUESTOS 1:500
 - P.O.2 PLANO DE ANALISIS GRAFICO DE LOS VOLUMENES ORDENADOS Y SU
ENTORNO VISUAL



EX.PTE. 26480-ED
Manzana 5
PPI1(Fábrica de Sacos)
Alicante
ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes

El presente Estudio de Detalle se redacta en virtud del Plan Parcial de Ordenación PPI1 (Fábrica de Sacos) del municipio de Alicante aprobado definitivamente en fecha 6 de septiembre de 1991.

2. Promotor del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle es de iniciativa particular y esta promovido por la mercantil NECSO Entrecanales Cubiertas S.A., en su condición de promotora del desarrollo de la edificación de las parcelas 5 A, 5B, 5C situada en la manzana 5, objeto de estudio por el presente documento, y con domicilio en C/. Antigua senda de Senent, nº 11. Planta 9.(46023) Valencia, con C.I.F. A-81.638.108.

3. Documentación

El presente Estudio de Detalle se desarrolla, según lo dispuesto por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de Noviembre), en su Sección 5ª, artículo 26- Estudio de Detalle- y Sección 6ª, artículo 27-Documentación de los Planes- Párrafo A) y F), y lo dispuesto en los Artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, mediante los documentos enumerados en el Índice anterior.



EXpte. 2648/0-ED
Manzana 5
PPI1 (Fabrica de Sacos)
Alicante
ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Objeto del Estudio de Detalle

El objeto del presente Estudio de Detalle es la formalización del documento técnico permitido por el Plan Parcial de Ordenación PPI1 (Fabrica de Sacos) del municipio de Alicante, en su **Artículo III.3. Otras Condiciones**, para proceder a la modificación de la ordenación volumétrica de la edificación en la manzana 5 situada en la zona de calificación " **Residencial 2**" según el referido documento.

La finalidad última de proceder a la tramitación del presente documento urbanístico es la de establecer una ordenación volumétrica de las edificaciones en la manzana de referencia diferente a la que el plan establece, manteniendo todas las determinaciones de ordenación de la edificación de la **Zona Residencial 2**, fijadas desde el Plan Parcial de Ordenación PPI1 (Fabrica de Sacos), y todo ello en aplicación de la normativa establecida desde el propio Plan Parcial y con los criterios fijados en el arriba indicado **Artículo III.3.** de dicho Plan Parcial.



2. Ambito del Estudio de Detalle

De conformidad con lo regulado en el artículo 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, el ámbito del presente Estudio de Detalle es la Manzana delimitada por las calles: "Calle B", "Calle F", "Calle G" y "Calle Peatonal A", según denominación del Proyecto de Urbanización. Dicho ámbito viene señalado en el Plano P.I.1., del Ambito del Estudio de Detalle.

Las parcelas afectada por las determinaciones del presente documento se encuentran ubicadas dentro del ámbito del Estudio de Detalle señalado anteriormente, describiéndose los terrenos afectados en el punto siguiente.

3. Descripción de los terrenos

La manzana objeto de este Estudio de Detalle, se sitúa en la parte central del polígono 3 del plan Parcial de Ordenación PPI1 (Fabrica de Sacos), en término municipal de Alicante. Dicha parcela dispone de acceso desde las calles: "Calle B", "Calle F", "Calle G" y "Calle Peatonal A".

La superficie total de la manzana es de 5.712 m², según datos recogidos del proyecto de Reparcelación aprobado.

Hay que destacar que la manzana esta constituida por tres parcelas diferentes: la parcela 5A, tiene una superficie de 2.759 m², la parcela 5B, tiene una superficie de 898 m², y por ultimo la parcela 5C tiene una superficie de 2.055 m², estos datos están recogidos en el proyecto de Reparcelación aprobado.

4. Justificación de la propuesta de ordenación general

La disposición de los volúmenes en la manzana es en L, orientada al sureste, es el propio plan parcial el que establece la posibilidad de establecer una ordenación volumétrica distinta, siempre respetando los parámetros urbanísticos establecidos por el mencionado Plan Parcial, como son los siguientes : ocupación máxima de la parcela, número de plantas, altura máxima de comisa.

Resumen de los parámetros urbanísticos de la zona residencial 2 (PPI1)

La edificabilidad de las distintas parcelas esta determinada en el proyecto de reparcelación y es un parámetro que no varía a pesar de las diferentes disposiciones volumétricas que se pudieran plantearse.

Ocupación de parcela: 55% de la superficie.
Altura máxima: 21.30 m (7 plantas :4.50+6x2.80 m.)
Altura mínima: 18.50 m (6 plantas)



Otras condiciones.

Las edificaciones se configurarán en bloques en forma de L de anchura uniforme que obligatoriamente seguirán las alineaciones definidas en el plano P.3. Esta disposición sólo podrá alterarse mediante la tramitación, según el artículo II.2 de las ordenanzas, de un Estudio de Detalle.

Según estas determinaciones, para la manzana considerada en este Estudio de Detalle, proponemos:

La reducción de la profundidad edificable que marcaba la ordenación anterior, y la ampliación del perímetro edificable que constituye la alineación exterior, de modo que ahora los volúmenes edificables se ajustan a tres fachadas, en lugar de dos, manteniendo en todo momento el ajuste a los parámetros establecidos por las ordenanzas de la Zona Residencial 2, (que es en la está ubicada la manzana 5), fundamentalmente la ocupación máxima del 55% de la superficie de parcela.

El objeto de la propuesta es disponer un volumen lateral, continuación de la L establecida, de modo que el tipo de viviendas que obtengamos sean de dos posibles orientaciones, la disposición que quedaría sería una C orientada al sur y partida en dos por su parte central, para dividir la manzana en dos fases de construcción, y servir de acceso al conjunto.

La realización preceptiva del estudio comparativo de la edificabilidad resultante por la ordenación de volúmenes propuesta es innecesaria por no existir variación alguna de este parámetro.

5. Justificación legal

El presente Estudio de Detalle basa la oportunidad de su tramitación en la posibilidad descrita por el plan parcial para modificar la ordenación de los volúmenes de edificación de cada manzana, como se recoge en el **Artículo III.3.**

6. Justificación de la Propiedad de las parcelas afectadas.

A continuación se adjuntan copia parcial del proyecto de Reparcelación,(parcelas 5A, 5B, 5C), así como copia parcial de contrato de compraventa entre propietaria original según consta en el proyecto de Reparcelación y la promotora del presente Estudio de Detalle.



EXpte. 26480-ED
Marzana 5
PPI1(Fabrica de Sacos)
Alcaniz
ESTUDIO DE DETALLE

Copia parcial del proyecto de Reparcelación (parcelas 5A, 5B, 5C)



FINCA Nº 5 A

1.- DESCRIPCION.

Parcela de terreno de forma rectangular sita en el término de Alicante, Polígono nº. III del Plan Parcial "Fábrica de Sacos P.P. I/I del P.G.M.O.U. de Alicante y que linda:

Norte: Calle 2.

Sur: Calle 3

Este: Finca 5 B

Oeste: Calle A

2.-SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 2.759 m² a la que corresponde una edificabilidad de 6.954,01 m². con destino a vivienda y 1.612 m². con destino a comercial.

3.-PROPIETARIO:

La mercantil "PROFU, S.A." con domicilio social en Alhama de Murcia, Avenida de Antonio Fuertes, número 1, constituida por escritura otorgada ante el Notario de Murcia Don Miguel Borrachero Fernández el día cuatro de marzo de mil novecientos setenta y siete, adaptados sus estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas por escritura otorgada ante el Notario de Alhama de Murcia, don Eduardo Fernández Medina, el día 22 de junio de 1.992, número 759 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo Mu-289, folio, 45, hoja MU-5586, inscripción 7ª, modificada por otras, siendo la última la traslado de domicilio social y ampliación del objeto social.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE

Sustituye por subrogación real a las fincas iniciales nº 3-4-15-16-VP/4-VP/14, en un 27,25% y el resto se sustituye en las resultantes 5C, 2 y 3A en la proporción que en las mismas se indica. Sustituye a la finca inicial nº 17 en un 22,53% y el resto se sustituye en las demás fincas restantes a tenor de la proporción que se indica en la misma.

5.- TITULO

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelatoria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de las fincas iniciales 3-4-15-16-VP/4-VP/14 y 17 de la que procede.



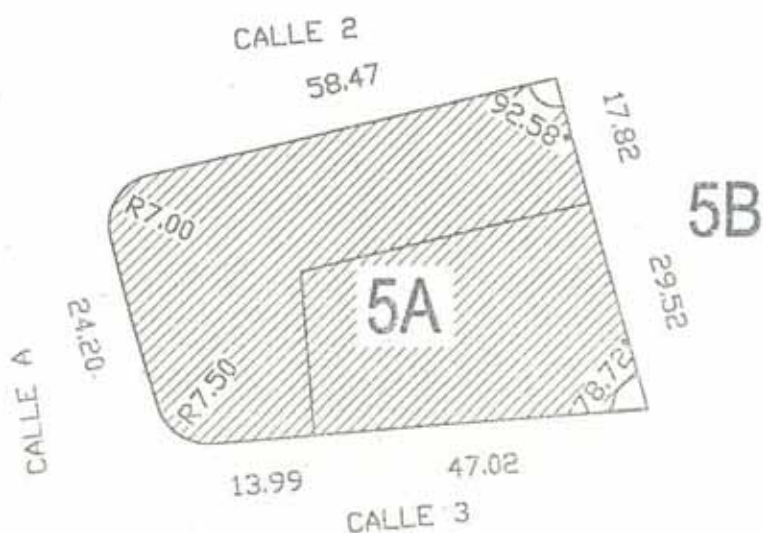
6.- AFECCIONES

Las que constan en el Registro de la Propiedad. Afecta a la cuota de urbanización que asciende a 0,19667 de la urbanización del polígono, que se estima provisionalmente en 51.436.772. pts.

PROYECTO DE COMPENSACION DEL POLIGONO 3 DEL P.P. I/1
 FABRICA DE SACOS DEL P.G.M.O.U. DE ALICANTE

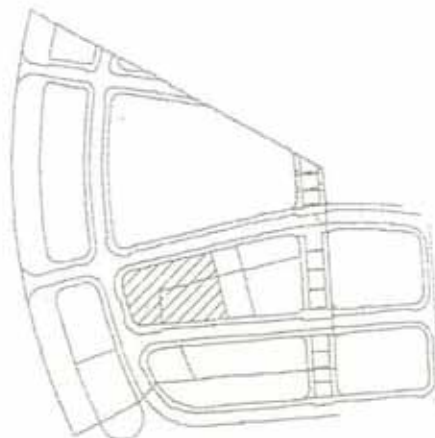
- 1- FINCA N° : 5A
- 2- SUPERFICIE : 2.759 m²
 Edificabilidad Residencial : 6.954,01 m²
 Edificabilidad Terciaria : 1.612 m²
- 3- PROPIETARIO : PROFU S.A.
- 4- FINCA DE LA QUE PROVIENE : 3-4-15-16-VP/4-VP/14
- 5- COEFICIENTE URBANIZACION : 0.19667
- 6- CARGAS : 51.436.772 Pts.

PARCELA



E: 1 / 1000

PLANO DE SITUACION



E: 1 / 5000

- 7- DESCRIPCION :
 LINDES:
 N : CALLE 2
 S : CALLE 3
 E : FINCA 5B
 O : CALLE A



FINCA Nº 5 B

1.- DESCRIPCION.

Parcela de terreno de forma sita en el término de Alicante, Polígono nº. III del Plan Parcial "Fábrica de Sacos P.P. I/I del P.G.M.O.U. de Alicante y que linda:

Norte: Calle 2

Sur: Calle 3

Este: Finca 5 C

Oeste: Finca 5 A

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 898 m². a la que corresponde una edificabilidad de 2.263,39 m². con destino a vivienda y 328 m² con destino a comercial.

3.- PROPIETARIO:

La mercantil "PROFU, S.A." con domicilio social en Alhama de Murcia, Avenida de Antonio Fuertes, número 1, constituida por escritura otorgada ante el Notario de Murcia Don Miguel Borrachero Fernández el día cuatro de marzo de mil novecientos setenta y siete, adaptados sus estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas por escritura otorgada ante el Notario de Alhama de Murcia, don Eduardo Fernández Medina, el día 22 de junio de 1.992, número 759 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo Mu-289, folio, 45, hoja MU-5586, inscripción 7ª, modificada por otras, siendo la última la traslado de domicilio social y ampliación del objeto social.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE

Sustituye por subrogación real a la finca inicial VP/13. Sustituye a la finca inicial nº 17 en un 5,9 % y el resto se sustituye en las demás fincas restantes a tenor de la proporción que se indica en las mismas

5.- TITULO:

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelatoria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de las fincas iniciales nº VP-13 y 17 de las que procede.



6.- AFECCIONES

Las del Registro de la Propiedad. Afecta a la cuota de urbanización que asciende a 0,05987 de la urbanización del polígono, que se estima provisionalmente en 18.233.567. pts.



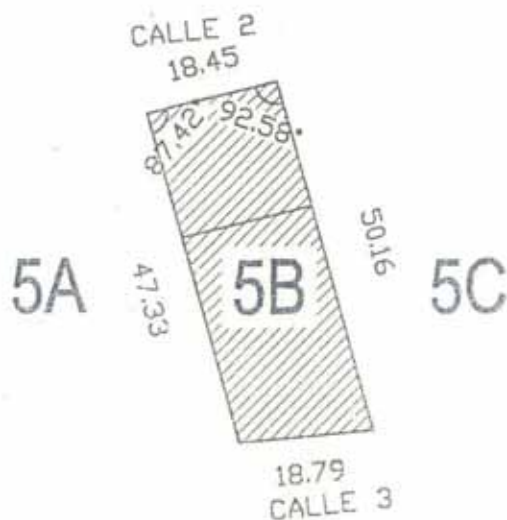
6.- AFECCIONES

Las del Registro de la Propiedad. Afecta a la cuota de urbanización que asciende a 0.5987 de la urbanización del polígono, que se estima provisionalmente en 18.233.567. pts.

PROYECTO DE COMPENSACION DEL POLIGONO 3 DEL P.P. I/1
FABRICA DE SACOS DEL P.G.M.O.U. DE ALICANTE

- 1- FINCA N° : 5B
- 2- SUPERFICIE : 898 m²
- 2- Edificabilidad Residencial : 2.263,39 m²
- 2- Edificabilidad Terciaria : 328 m²
- 3- PROPIETARIO : PROFU S.A.
- 4- FINCA DE LA QUE PROVIENE : VP/13
- 5- COEFICIENTE URBANIZACION : 0,05987
- 6- CARGAS : 18.233.567 Pts.

PARCELA



E : 1 / 1000

PLANO DE SITUACION



E : 1 / 5000

- 7- DESCRIPCION :
LINES:
N : CALLE 2
S : CALLE 3
E : FINCA 5C
O : FINCA 5A



FINCA N° 5 C

1.- DESCRIPCION.

Parcela de terreno de forma rectangular sita en el término de Alicante, Polígono n°. III del Plan Parcial "Fábrica de Sacos P.P. I/I del P.G.M.O.U. de Alicante y que linda:

Norte: Calle 2
Sur: Calle 3
Este: Calle Peatonal
Oeste: Finca 5 B

2.- SUPERFICIE:

Comprende una superficie de 2.055 m². a la que corresponde una edificabilidad de 5.179,59 m². con destino a vivienda y 744 m² con destino a comercial.

3.- PROPIETARIO:

La mercantil "PROFU, S.A." con domicilio social en Alhama de Murcia, Avenida de Antonio Fuertes, número 1, constituida por escritura otorgada ante el Notario de Murcia Don Miguel Borrachero Fernández el día cuatro de marzo de mil novecientos setenta y siete, adaptados sus estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas por escritura otorgada ante el Notario de Alhama de Murcia, don Eduardo Fernández Medina, el día 22 de junio de 1.992, número 759 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo Mu-289, folio, 45, hoja MU-5586, inscripción 7ª, modificada por otras, siendo la última la traslado de domicilio social y ampliación del objeto social.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE

Sustituye por subrogación rea a las fincas iniciales n° 3-4-15-16-VP/4-VP/14, en un 20,29% y el resto se sustituye en las resultantes 5 A, 2, y 3-A en la proporción que en las mismas se indican. Sustituye a la finca inicial n° 17 en un 16,77% y el resto se sustituye en las demás fincas restantes a tenor de la proporción que se indique en las mismas.

5.- TITULO.

El derecho que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelatoria impuesta por el planeamiento, es el derivado del título de las fincas iniciales n° 3-4-15-16-VP/4-VP/14 y 17 de las que procede



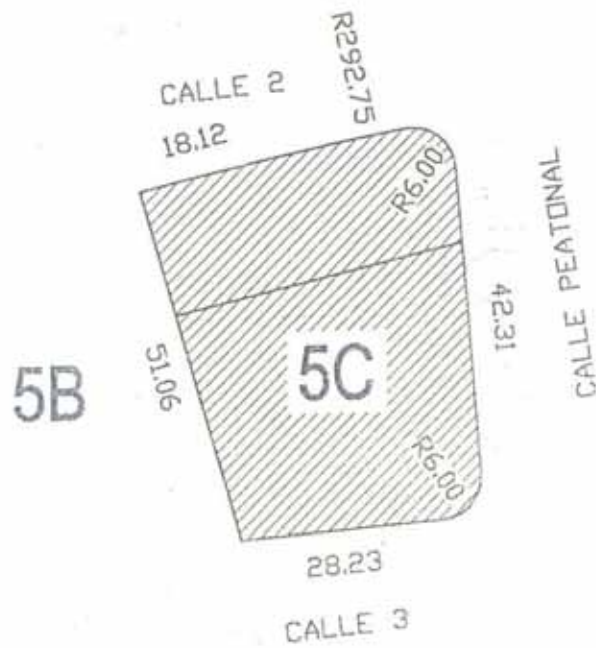
6.- AFECCIONES

Las que consta en el Registro de la Propiedad. Queda afecta a la cuota de urbanización que asciende a 0,13687 de la urbanización del polígono, que se estima provisionalmente en 35.796.585. pts.

PROYECTO DE COMPENSACION DEL POLIGONO 3 DEL P.P. I/1
 FABRICA DE SACOS DEL P.G.M.O.U. DE ALICANTE

- 1- FINCA N° : 5C
- 2- SUPERFICIE : 2.055 m²
 Edificabilidad Residencial : 5.179,59 m²
 Edificabilidad Terciaria : 744 m²
- 3- PROPIETARIO : PROFU S.A.
- 4- FINCA DE LA QUE PROVIENE : 3-4-15-16-VP/4-VP/14
- 5- COEFICIENTE URBANIZACION : 0.13687
- 6- CARGAS : 35.796.585 Pts.

PARCELA



E : 1 / 1000

PLANO DE SITUACION



E : 1 / 5000

- 7- DESCRIPCION :
 LINDES:
 N : CALLE2
 S : CALLE 3
 E : CALLE PEATONAL
 O : FINCA 5B



EXpte. 2548/0-ED
Manzana 5
PPI1(Fábrica de Sacos)
Alicante
ESTUDIO DE DETALLE

Copia parcial del contrato de compraventa entre propietaria original según consta en el proyecto de Reparcelación y la promotora del presente Estudio de Detalle.

JULIO BERBERENA LOPERENA
NOTARIO
Plaza Santo Domingo, 18 - 4.
Teléfonos 213421 - 215921
Fax 222250
30001 • MURCIA

=====NUMERO TRES MIL NOVECIENTOS OCHO=====

COMPRAVENTA: LA MERCANTIL "PROFU, S.A.", A FAVOR DE LA MERCANTIL "NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A.". -----

En Murcia, mi residencia a once de diciembre del dos mil uno. -----

Ante mí, JULIO BERBERENA LOPERENA, Notario de Murcia y del Ilustre Colegio de Albacete. -----

----- ===== COMPARECEN: ===== -----

DE UNA PARTE: -----

DON TOMAS FUERTES FERNANDEZ, mayor de edad, casado, industrial, con domicilios a nivel de notificaciones en Alhama de Murcia, Avenida Antonio Fuertes, 1, y D.N.I/N.I.F. número 23.146.307-G. -----

Y DE OTRA PARTE: -----

DON ANTONIO MARTIN ALCARAZ, mayor de edad, con

domicilio en Valencia, Calle Ricardo Micó, número 3, con D.N.I, número 5.100.032-N.-----

Y DOÑA CRISTINA IMEDIO PRIETO, mayor de edad, con domicilio en Alcobendas (Madrid), Avda. de Europa, N° 18, con D.N.I. N° 51.359.399-P.-----

INTERVIENEN: -----

A).- El primer compareciente, DON TOMAS FUERTES FERNANDEZ, interviene en nombre y representación de la Compañía Mercantil "PROFU,S.A.", con domicilio social en Alhama de Murcia, Avda. Antonio Fuertes, número 1, constituida por escritura otorgada ante el Notario de Murcia Don Miguel Borrachero Fernández el día 4 de marzo de 1.977. Adaptados sus Estatutos a la ley de sociedades anonimas, en escritura otorgada ante el Notario de Alhama de Murcia don Eduardo Fernandez Medina el día 22 de junio de 1.992, numero 759 de protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo Mu-289, folio 45, Hoja MU-5.586, Inscripción 7ª, modificada por otras, siendo la ultima la de traslado de domicilio social y ampliación del objeto social, otorgada en Alhama de Murcia ante el No-

las de naturaleza hipotecaria o condición resolutoria, así como instar su cancelación.....NOVENA.- Otorgar cuantos documentos públicos y privados convengan a los fines indicados, incluso las escrituras adicionales o de subsanación, así como la correspondiente acta de finalización de la obra....".

Doy fe de que en lo omitido de lo transcrito, no hay nada que modifique, condicione, restrinja o desvirtúe lo copiado, afirmando los señores comparecientes, la vigencia de la representación que ostentan, así como que no le han sido revocadas, suspendidas, ni limitadas las facultades con que actúan.-----

Según intervienen, tienen los comparecientes a mi juicio la capacidad legal necesaria para otorgar este escritura de COMPRAVENTA y, llevandolo a efecto,-----

----- E X P O N E N: -----

PRIMERO.- Que PROFU, S.A. es propietaria en pleno dominio de la siguientes fincas:-----

FINCA NUMERO UNO: URBANA.- "Parcela numero 5 A. Parcela de terreno de forma rectangular, sita en

el termino de Alicante, Poligono numero III del Plan Parcial "Fabrica de Sacos PP I/1", que linda: Norte, calle 2, Sur, calle 3, Este, finca 5B, y Oeste, calle A. Tiene una superficie de 2.759 m², a la que corresponde una edificabilidad de 6.954,01 m²., con destino a vivienda y 1.612 m²., con destino a comercial. " .-----

FINCA DE LA QUE PROVIENE: Sustituye por subrogacion real a las fincas iniciales n° 3-4-15-16-VP/4 y VP/14, en un 27,25% y el resto se sustituye en las resultantes 5C, 2 y 3 A en la proporción que en las mismas se indica. Sustituye a la finca inicial n°17 en un 22,53% y el resto se sustituye en las demas fincas restantes a tenor de la proporción que se indica en la misma.-----

INSCRIPCION: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de 2 de Alicante.-----

AFECCIONES: Afecta a la cuota de urbanización que asciende a 0,19667 de la urbanización del poligono, que se estima provisionalmente en 51.436.772

pesetas.-----

FINCA NUMERO DOS: URBANA.- " Parcela numero 5 B. Parcela de terreno, sita en el termino de Alicante, Poligono numero III del Plan Parcial "Fabrica de Sacos PP I/1", que linda: Norte, calle 2, Sur, calle 3, Este, finca 5C, y Oeste, finca 5A. Tiene una superficie de 898 m2, a la que corresponde una edificabilidad de 2.263,39 m2., con destino a vivienda y 328 m2., con destino a comercial. ".-

FINCA DE LA QUE PROVIENE: Sustituye por subrogacion real a la finca inicial n° VP/13. Sustituye a la finca inicial n° 17 en un 5,9% y el resto se sustituye en las demas fincas restantes a tenor de la proporción que en las mismas se indica.-----

INSCRIPCION: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de 2 de Alicante.-----

AFECCIONES: Afecta a la cuota de urbanización que asciende a 0,05987 de la urbanización del poligono, que se estima provisionalmente en 18.233.567 pesetas.-----

FINCA NUMERO TRES: URBANA.- "Parcela de terreno número 5 C, de forma rectangular, sita en el termino de Alicante, Poligono numero III del Plan Parcial "Fabrica de Sacos PP I/1", que linda: Nor-

te, calle 2, Sur, calle 3; Este, calle peatonal, y Oeste, finca 5B. Tiene una superficie de 2.055 m², a la que corresponde una edificabilidad de 5.179,59 m²., con destino a vivienda y 744 m²., con destino a comercial. "-----

FINCA DE LA QUE PROVIENE: Sustituye por subrogación real a las fincas iniciales n° 3-4-15-16-VP/4 y VP/14, en un 20,29% y el resto se sustituye en las resultantes 5A, 2 y 3 A en la proporción que en las mismas se indica. Sustituye a la finca inicial n°17 en un 16,77% y el resto se sustituye en las demás fincas restantes a tenor de la proporción que se indique en las mismas.-----

INSCRIPCION: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de 2 de Alicante.-----

AFECCIONES: Afecta a la cuota de urbanización que asciende a 0,13687 de la urbanización del polígono, que se estima en 35.796.585 pesetas.-----

TITULO: El de adjudicación en el Proyecto de Compensación, aprobado definitivamente por el Ayun-

tamiento de Alicante el día 10 de octubre del 2001.

CARGAS Y ARRENDATARIOS.- Dicha finca se halla libre de cargas y gravámenes, salvo las urbanísticas, arrendatarios y ocupantes.-----

REFERENCIA CATASTRAL: No me exhibe. Manifestandome que el Ayuntamiento se encargará de su presentación para su alta en el Catastro Municipal. Yo el Notario hago las advertencias oportunas.-----

PLANO DE SITUACIÓN: Para mejor identificación de dichos solares se adjunta plano de situación, el cual firmado por las partes se acompaña a esta matriz y trasladare a las copias que de estas se expidan.-----

CALIFICACION: Las fincas descritas anteriormente, se encuentran calificadas por el Ayuntamiento como Solares para edificar, estando integradas en el Poligono 3 del P.P. I/1 "Fabrica de Sacos" de Alicante.-----

SITUACION URBANISTICA: Es conocido por ambas partes que el Poligono donde se encuentran situadas las parcelas se encuentran actualmente urbanizandose por la empresa "ECIAGUAS, UTE", de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Alicante, redactado y dirigido por el ar-

arquitecto don Jose Maria Buyo Couto, bajo la supervisión de los tecnicos municipales, pudiendo al finalizar dicha Urbanización, a causa de los ajustes, tener mayor o menor superficie, pero nunca un menor volumen. -----

Todos los gastos de dicha Urbanización, seran pagados por la hoy vendedora. -----

FINAL OBRAS DE URBANIZACION: Según lo indicado por el director de las obras, las obras de Urbanización seran recepcionadas, una vez terminadas, por el Ayuntamiento de Alicante en Febrero de 2.002. -

CARGAS: Manifiesta la parte vendedora que está libre de cargas y gravámenes, ocupantes y arrendatarios. -----

Ausencia de información registral.- La parte adquirente prescinde de la información registral prevenida en el artículo 175 del Reglamento Notarial, por su conocimiento de la situación jurídica del inmueble en base a la informaciones y declaraciones realizadas por la parte transmitente, a los

solos efectos de permitir este otorgamiento y, por tanto, con reserva expresa de todos los derechos y acciones sustantivas y procesales corresponden en especial el saneamiento por evicción y por vicios ocultos.-----

SEGUNDO.- Que la Compañía Mercantil "NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A.", se encuentra interesada en la adquisición de la fincas antes descritas, cuya compraventa ambas partes tienen convenida y formalizan por medio de la presente escritura y, a tal fin, consienten las cláusulas siguientes, que

----- OTORGAN: -----

PRIMERA.- La Compañía Mercantil "PROFU, S.A.", vende y transmite, representada por Don Tomás Fuertes Fernández a la Compañía Mercantil "NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A.", que compra y adquiere, representada por Don Antonio Martín Alcaraz y Doña Cristina Imedio Prieto, la edificabilidad resultante de las fincas descritas en el Apartado Primero expositivo de esta escritura, libre de cargas y gravámenes, ocupantes y arrendatarios, con cuantos derechos, usos y servidumbres le sean propios acce-



EXYTE 26480-ED
Manzana 5
PPI1(Fábrica de Sacos)
Alicante
ESTUDIO DE DETALLE

7. Conclusión

Las determinaciones resultantes del presente Estudio de Detalle no suponen alteración alguna de los parámetros urbanísticos establecidos en el PPI1 y el P.G.M.O. de Alicante, como se aprecia tanto en la documentación como en los planos, por lo que queda justificada la procedencia de las soluciones adoptadas. Con lo expuesto hasta aquí, estima el facultativo que suscribe, haber definido suficientemente el Estudio de Detalle que se tramitará ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante para su aprobación.

Alicante, 28 febrero de 2001



Perez Guerras e Ingenieros y
Arquitectos Asociados, S.L.

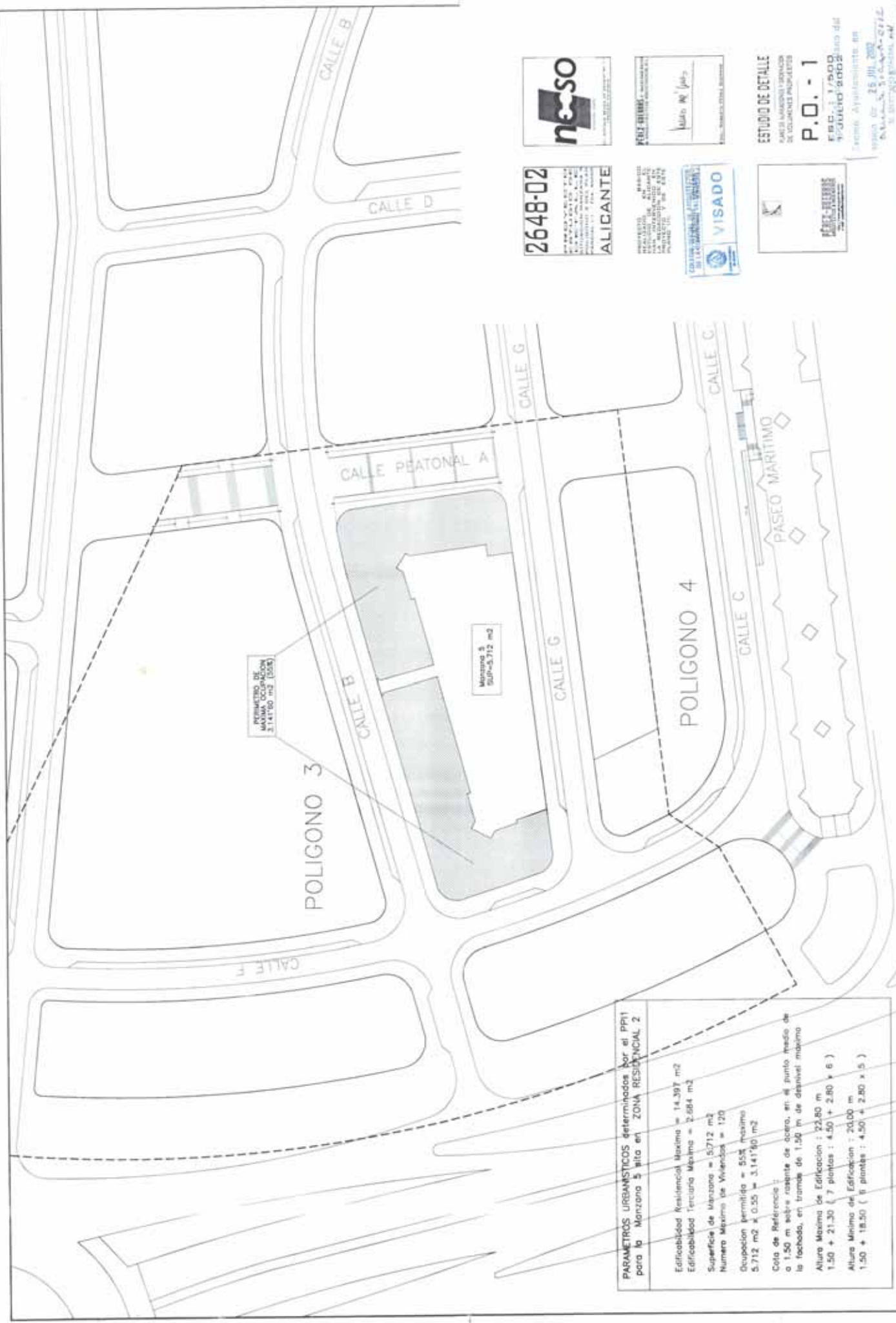
Roberto Pérez Guerras

EL ARQUITECTO
Fdo. Roberto Pérez Guerras

Aprobado por el Pleno del
Excmo. Ayuntamiento en
sesión de 26 JUL. 2002

Alicante, 30 agosto 2002
EL SECRETARIO GENERAL *acabl.*

JRS
Fdo. *José H. Sainza Rodríguez*



PARAMETROS URBANISTICOS determinados por el PPI1 para la Manzana 5 sita en ZONA RESIDENCIAL 2

Edificabilidad Residencial Maxima	= 14.397 m ²
Edificabilidad Tercaria Maxima	= 2.684 m ²
Superficie de Manzana	= 5.712 m ²
Numero Maximo de Viviendas	= 120
Ocupacion permitida	= 55% maximo
5.712 m ² x 0.55 =	3.147,60 m ²
Cota de Referencia :	
a 1,50 m sobre rasante de acero, en el punto mas bajo de la fachada, en tramo de 1,50 m de desnivel maximo	
Altura Maxima de Edificacion :	22,80 m
1,50 + 21,30 (7 plantas : 4,50 + 2,80 x 6)	
Altura Minima de Edificacion :	20,00 m
1,50 + 18,50 (6 plantas : 4,50 + 2,80 x 5)	

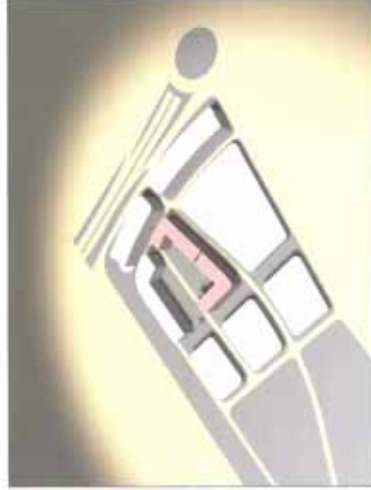
2648-02
 IMPRESO Y VINCULADO EN EL MUNICIPIO DE ALICANTE
 C/ ALIBREROS, 10. 03001 ALICANTE (A)
 TELEFONO: 96 500 11 11
 FAX: 96 500 11 12
ALICANTE



PERE BRIBAS INGENIERO DE OBRAS
 ALICANTE (A)
 Calle N.º 14/15
 TEL. 96 500 11 11



ESTUDIO DE DETALLE
 PLAN DE MANEJO Y ORDEN DE VOLANTES PARTICIPATIVOS
P.O. - 1
 P.R.C. : 1/500
 P.C.U.M. : 9002
 fecha de : 26 JUL 2002
 Licencia Ayuntamiento de Alicante
 N.º Licencia : 30649-A-0212
 N.º Proyecto : 2648-02



2648-02
MUNICIPIO DE ALICANTE
INSTITUCIÓN DE TURISMO DE ALICANTE
C/ Alameda, 11 - 03003 ALICANTE
Tel: 96 337 83 00
Fax: 96 337 83 01
www.alicante.es

ALICANTE

PROYECTO DE LICENCIACION DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DE UN PABILLON DE EXPOSICION EN EL PARQUE DE LA CIUDAD DE ALICANTE

VISADO
REPUBLICA DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO
DIRECCION GENERAL DE EDIFICACIONES
DIRECCION DE PROYECTOS DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DE UN PABILLON DE EXPOSICION EN EL PARQUE DE LA CIUDAD DE ALICANTE



PÉREZ-HERNÁNDEZ
ARQUITECTOS

José M. Jorés
C/ San Carlos, 10 - 03003 ALICANTE
Tel: 96 337 83 00

ESTUDIO DE DETALLE
PLANO DE ANALISIS ENFOQUE DE LOS
RECONSTRUCCION DE UN PABILLON DE EXPOSICION

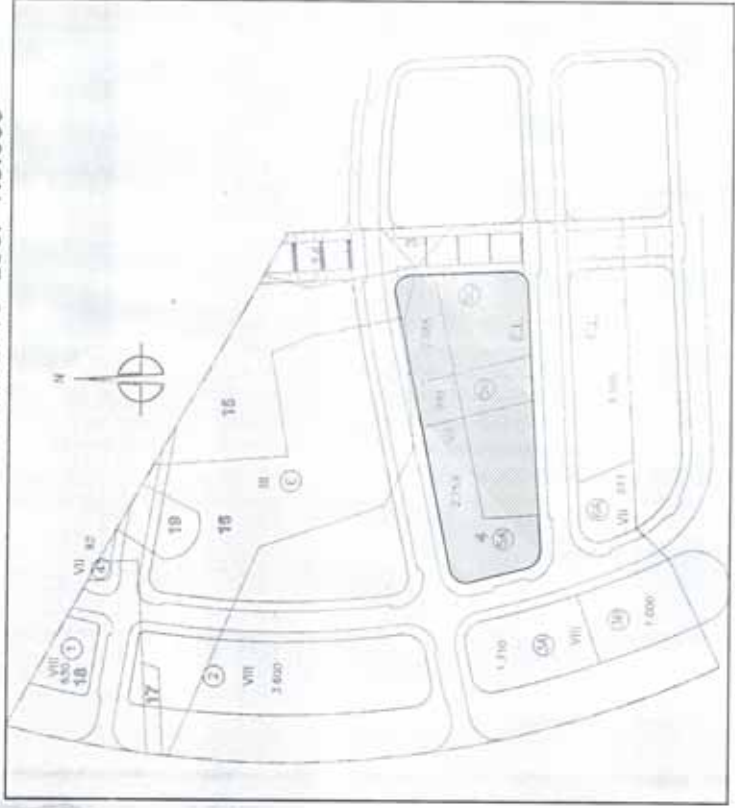
P.O. - 2
Instituto P.O. P.O. - 2
DIRECCION DE PROYECTOS DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DE UN PABILLON DE EXPOSICION EN EL PARQUE DE LA CIUDAD DE ALICANTE

Jorés

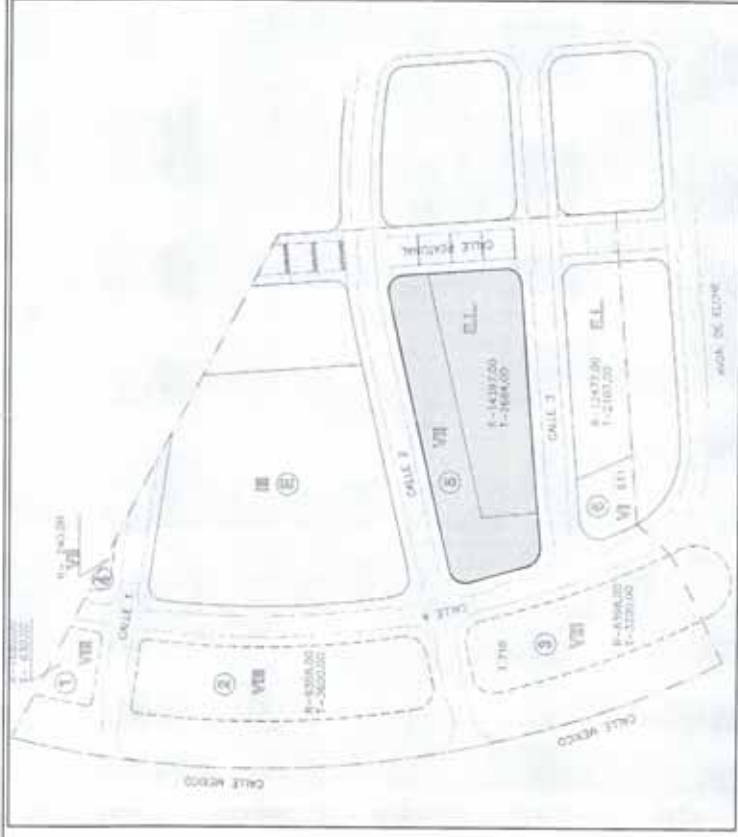
Fecha de: 26 Jul 2002
S.A. S.A. S.A. S.A. S.A.
S.A. S.A. S.A. S.A. S.A.



SITUACION Y EMPLAZAMIENTO ESC. 1:5.000



AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE ESC. 1:1.000



ALINEACIONES Y ORDENACION DE VOLUMENES ESC. 1:1.000

2648-02
ALICANTE

neeso

ALICANTE

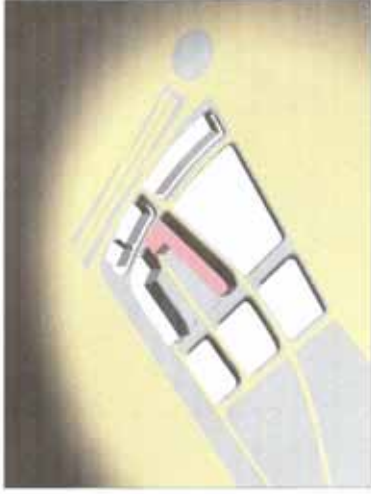
ALICANTE

VISADO

ESTUDIO DE DETALLE

P.I. - 1

ALICANTE



2648-02
ALICANTE



PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN Y REFORMA DE LA PLANTA DE FABRIL DE LA EMPRESA NECESO S.A. EN SU LOCALIDAD DE ALICANTE (PROV. DE ALICANTE) PARA EL AÑO 2002

PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN Y REFORMA DE LA PLANTA DE FABRIL DE LA EMPRESA NECESO S.A. EN SU LOCALIDAD DE ALICANTE (PROV. DE ALICANTE) PARA EL AÑO 2002



ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REFORMA DE LA PLANTA DE FABRIL DE LA EMPRESA NECESO S.A. EN SU LOCALIDAD DE ALICANTE (PROV. DE ALICANTE) PARA EL AÑO 2002

ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REFORMA DE LA PLANTA DE FABRIL DE LA EMPRESA NECESO S.A. EN SU LOCALIDAD DE ALICANTE (PROV. DE ALICANTE) PARA EL AÑO 2002

PLANTA Nº 2
28 FEBRERO 2002
28 JUL 2002