

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 31 de octubre de 2008.

El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.



FECHA DE ENTRADA 30/05/2008  
Nº DE REGISTRO E2008008216

Aprobado *definitivamente* por el Pleno en sesión ordinaria de 7 de noviembre de 2008.

El Secretario General del Pleno en funciones

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas



Aprobado por la Junta de Gobierno local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión

de 30 JUN 2008  
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fco.: Andrés Marcos Fuster

Propiedad :

VISTAHERMOSA CIUDAD, S.L. Y OTROS

Proyecto :

ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANA TERCIARIA P.P.1.6 (ALICANTE)

Referencia :

004043

Fecha:

MAYO 2008



BORJA & GUILLEN  
ARQUITECTOS S.L.

Avda. Doctor Gadea, 5 - Atico. 03003 ALICANTE

Tf. 965 98 63 54 Fax 965 98 62 99 e-mail: borja-guillen@arrakis.es

BORJA & GUILLEN  
ARQUITECTOS, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 8  
PLAN PARCIAL 1/6 DEL P.G.M.O.U. ALICANTE  
VISTAHERMOSA CIUDAD, S.L. Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE  
MEMORIA  
Ref: 004043

INDICE

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 11  | EQUIPO REDACTOR.....   | 2  |
| 12  | AMBITO DE DESARROLLO.....  | 2  |
| 13  | RELACION DE PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.....   | 2  |
| 14  | OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....   | 21 |
| 15  | PLANEAMIENTO VIGENTE.....  | 21 |
| 16  | CUMPLIMIENTO DE LOS LIMITES LEGALES Y REGLAMENTARIOS Y LIMITES<br>ESPECIFICOS REGULADOS POR EL PLAN..... | 21 |
| 17  | EDIFICABILIDADES Y CRITERIOS DE COMPUTO.....   | 22 |
| 18  | NORMAS U ORDENANZAS DE EDIFICACION Y, O, URBANIZACION.....   | 23 |
| 19  | DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.....   | 24 |
| 2   | DOCUMENTACION GRAFICA.....   | 24 |
| 2A  | PLANOS DE INFORMACION.....   | 24 |
| 2A1 | Plano de Situación ED 01 I.....  | 24 |
| 2A2 | Plano Proyecto Reparcelación ED 02 I.....  | 24 |
| 2A3 | Plano de Ordenación del Planeamiento Vigente ED 03 I.....  | 25 |
| 2A4 | Plano de Ordenación del Planeamiento Vigente ED 04 I.....  | 25 |
| 2A5 | Plano Estado Actual Topografico ED 05 I.....   | 25 |
| 2A6 | Plano de Perspectiva de la manzana y su entorno visual ED 06 I.....                                      | 25 |
| 2B  | PLANOS DE ORDENACION.....  | 25 |
| 2B1 | Planos Descriptivos del contenido propuesto ED 01 O.....   | 25 |
| 2B2 | Análisis gráfico de los volúmenes ordenados ED 02 O.....   | 25 |

**1 MEMORIA INFORMATIVA Y DESCRIPTIVA**

**11 EQUIPO REDACTOR**

El presente Estudio de Detalle se redacta por la sociedad de Arquitectura Borja & Guillén Arquitectos, S.L. colegiada nº 9.322 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Alicante, representada por los Arquitectos Francisco Ramón-Borja Badías colegiado número 2.498 y Luis Guillén Barona colegiado número 967.

**12 AMBITO DE DESARROLLO**

Se trata de la manzana 8; situada en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial 1/6 del P.G.O.U. de Alicante y delimitada por los viales:

Norte: Calle en Proyecto 1, hoy Calle Periodista Asunción Valdés  
Sur: Avenida de la Condomina  
Este: Calle en Proyecto 3, hoy Calle Fotógrafo Goyo  
Oeste: Prolongación Calle Tridente

Forman parte de esta manzana el Parque Urbano del Plan Parcial, denominado PU y las parcelas denominadas 8A, 8B, 8C y 8D.

Se trata de una manzana completa, ya que se ajusta a la definición de manzana recogida en el Reglamento de zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 10 "Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas".

**13 RELACION DE PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS**

Forman parte del presente estudio de Detalle las parcelas 8A, 8B, 8C, 8D y PU que a continuación se describen.

49

**131 DESCRIPCION REGISTRAL**

- 1) FINCA: **8A**
- 2) DESCRIPCION:  
Parcela de terreno de forma poligonal situada en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial 1/6 del P.G.M.O. de Alicante, que tiene una superficie de 3.129,38 m<sup>2</sup> y que linda:  
Norte: Calle en Proyecto 1  
Sur: Zona Parque Urbano, que la separa de la Finca Resultante 8C  
Este: Finca Resultante 8B y Parque Urbano  
Oeste: Prolongación calle del Tridente
- 3) PROPIETARIO:  
**Vistahermosa Ciudad, S.L.** en cuanto a la totalidad del pleno dominio.
- 4) SUPERFICIE  
Tiene una superficie neta de 3.129,38 m<sup>2</sup>, a la que corresponde la edificabilidad siguiente:  
Edificabilidad Terciaria: 10.740,39 m<sup>2</sup>
- 5) TITULO  
Adquirida por compraventa, en escritura otorgada en Muchamiel de fecha 1 de Diciembre 2.005, ante su Notario D. LUIS FERNANDO SALVADOR CAMPDERA.
- 6) INSCRIPCION  
Registro de la Propiedad nº 4 de Alicante.  
Finca: 35.729                      Tomo: 3.002  
Libro: 722                          Sección: 2ª  
Fólio: 27                              Inscripción: 4ª

- 1) FINCA: **8B**
- 2) DESCRIPCION:  
Parcela de terreno de forma poligonal situada en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial 1/6 del P.G.M.O. de Alicante, que tiene una superficie de 4.808,00 m<sup>2</sup> y que linda:  
Norte: Calle en Proyecto 1  
Sur: Zona Parque Urbano  
Este: Calle en Proyecto 3  
Oeste: Parque Urbano y Finca Resultante 8A
- 3) PROPIETARIO:  
**Vistahermosa Ciudad, S.L.** en cuanto a la totalidad del pleno dominio.
- 4) SUPERFICIE  
Tiene una superficie neta de 4.808,00 m<sup>2</sup>, a la que corresponde la edificabilidad siguiente:  
Edificabilidad Terciaria: 16.501,61 m<sup>2</sup>
- 5) TITULO  
Adquirida por compraventa, en escritura otorgada en Alicante de fecha 19 de Enero de 2.006 ante su Notario D. JOSE MANUEL CARTAGENA FERNANDEZ.
- 6) INSCRIPCION  
Registro de la Propiedad nº 4 de Alicante.  
Finca: 35.731 Tomo: 3.002  
Libro: 722 Sección: 2ª  
Fólio: 29 Inscripción: 2ª

- 1) FINCA: **8C**
- 2) DESCRIPCION:  
Parcela de terreno de forma poligonal situada en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial 1/6 del P.G.M.O. de Alicante, que tiene una superficie de 3.412,00 m<sup>2</sup> y que linda:  
Norte: Zona Parque Urbano, que la separa de la Finca Resultante 8A y 8B  
Sur: Avda. de la Condomina, que la separa de la urbanización Mar Azul  
Este: Finca Resultante 8D  
Oeste: Prolongación calle del Tridente
- 3) PROPIETARIO:  
**Vistahermosa Ciudad, S.L.** en cuanto a la totalidad del pleno dominio.
- 4) SUPERFICIE  
Tiene una superficie neta de 3.412,00 m<sup>2</sup>, a la que corresponde la edificabilidad siguiente:  
Edificabilidad Terciaria: 11.710,27 m<sup>2</sup>
- 5) TITULO  
Adquirida por compraventa, en escritura otorgada en Muchamiel de fecha 1 de Diciembre 2.005, ante su Notario D. LUIS FERNANDO SALVADOR CAMPDERA.
- 6) INSCRIPCION  
Registro de la Propiedad nº 4 de Alicante.  
Finca: 35.733 Tomo: 3.002  
Libro: 722 Sección: 2ª  
Fólio: 35 Inscripción: 5ª

- 1) FINCA: **8D**
- 2) DESCRIPCION:  
Parcela de terreno de forma poligonal situada en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial 1/6 del P.G.M.O. de Alicante, que tiene una superficie de 2.862,03 m<sup>2</sup> y que linda:  
Norte: Zona Parque Urbano, que la separa de la Finca Resultante 8A y 8B  
Sur: Avda. de la Condomina, que la separa de la urbanización Mar Azul  
Este: Calle en Proyecto 3  
Oeste: Finca resultante 8C
- 3) PROPIETARIO:  
  
D. JOSE ANTONIO BERNARDO OTEGUI TELLERIA, en cuanto a un 90% de una participación indivisa de 25,170% del pleno dominio con carácter privativo.  
  
D. JOSE ANTONIO BERNARDO OTEGUI TELLERIA, en cuanto a un 10% de una participación indivisa de 25,170% del pleno dominio con carácter privativo por confesión.  
  
MARE NOSTRUM INVERSIONES, S.L., en cuanto a una mitad de una participación indivisa de 1,682% y 49,213% del pleno dominio.  
  
VILLA ASPURU, S.L., en cuanto a una mitad de una participación indivisa de 1,682% del pleno dominio.  
  
VISTAHERMOSA CIUDAD, S.L. en cuanto a 23,935% del pleno dominio.
- 4) SUPERFICIE  
Tiene una superficie neta de 2.862,03 m<sup>2</sup>, a la que corresponde la edificabilidad siguiente:  
Edificabilidad Terciaria: 9.822,73 m<sup>2</sup>
- 5) TITULO  
Resulta de certificación comprensiva del acuerdo de Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Número Uno del Plan Parcial del Sector 1/6 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 12 de Junio de 2.002 y compraventa de adquisición por parte de la última mercantil en escritura otorgada en Muchamiel de fecha 1 de Diciembre de 2.005 ante su Notario D. FERNANDO SALVADOR CAMPDERA.
- 6) INSCRIPCION  
Registro de la Propiedad nº 4 de Alicante.  
Finca: 35.735 Tomo: 3.002  
Libro: 722 Sección: 2ª  
Fólio: 37-39 Inscripción: 1ª-3ª



- 1) FINCA: **PARQUE URBANO PU**
- 2) DESCRIPCION:  
Parcela de terreno de forma poligonal situada en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial 1/6 del P.G.M.O. de Alicante, que tiene una superficie de 5.442,66 m<sup>2</sup> y que linda:  
Norte: Finca Resultante 8A y 8B  
Sur: Finca Resultante 8C y 8D  
Este: Calle en Proyecto nº 3  
Oeste: Prolongación calle del Tridente que la separa de la finca resultante Social Administrativo.
- 3) PROPIETARIO:  
**Excmo Ayuntamiento de Alicante.** Adjudicada en virtud de lo previsto en el planeamiento urbanístico.
- 4) SUPERFICIE  
Tiene una superficie neta de 5.442,66 m<sup>2</sup>
- 5) TITULO  
El título 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 de las que procede.
- 6) INSCRIPCION  
Registro de la Propiedad nº 4 de Alicante.

|        |        |              |       |
|--------|--------|--------------|-------|
| Finca: | 35.757 | Tomo:        | 3.002 |
| Libro: | 722    | Sección:     | 2ª    |
| Fólio: | 75     | Inscripción: | 1A    |

BORJA & GUILLEN  
ARQUITECTOS, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 8  
PLAN PARCIAL 1/6 DEL P.G.M.O.U. ALICANTE  
VISTAHERMOSA CIUDAD, S.L. Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE  
MEMORIA  
Ref: 004043

Se adjuntan fotocopias de las 4 Notas Simples Informativas de las fincas antes descritas:

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA N° 0021965**



Para información de los interesados en materia de Inmuebles, se publica por esta Nota Simple Informativa el estado de los datos que figuran en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107 del Reglamento del Registro de la Propiedad, según dispone el artículo 123 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO DE ALICANTE  
FRANCISCO J. SALVADOR CAMPERA - DNI/NIF 2483061G  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Fecha: Alicante a 4 de Julio de 2.007.

Solicitante: Inmobiliaria Espacio (s.a),

**DATOS DE INSCRIPCIÓN**

FINCA DE ALICANTE N°: 35729

INSCRIPCIÓN: Tomo: 3002 Libro: 722 Folio: 27 Inscripción: 4 Fecha: 24/01/2006

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: PARCELA RESULTANTE SA. .  
Otros UNIDAD EJECUCION N° 1 PLAN PARCIAL 1/6 DEL P.G.M.O.U. .  
SUPERFICIE TERRENO: tres mil ciento veintinueve metros, treinta y ocho decímetros cuadrados,  
Linda: Norte, calle en Proyecto Uno; Sur, zona Parque Urbano, que la separa de la finca resultante 8C; Este, finca resultante 8B y Parque Urbano; y Oeste, Prolongación Calle del Tridente.- Le corresponde una edificabilidad residencial de 10.740'39 m2.-

**TITULARIDAD**

VISTAHERMOSA CIUDAD SL, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO  
- Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en Muchamiel, de fecha 1 de Diciembre de 2.005, ante su Notario Don LUIS FERNANDO SALVADOR CAMPERA.  
- Inscripción 4\*. En la fecha 24 de Enero de 2.006, al tomo 3002, libro 722, folio 27.

**CARGAS**

Al margen de la inscripción/anotación A\*, aparece extendida nota de fecha 24/09/03, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción/anotación 2\*, aparece extendida nota de fecha 20/01/04, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción/anotación 3\*, aparece extendida nota de fecha 29/12/05, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción/anotación 4\*, aparece extendida nota de fecha 24/01/06, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación

BORJA & GUILLEN  
ARQUITECTOS, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 8  
PLAN PARCIAL 1/6 DEL P.G.M.O.U. ALICANTE  
VISTAHERMOSA CIUDAD, S.L. Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE  
MEMORIA  
Ref: 004043

del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS DEL MEDITERRANEO en cuanto a la totalidad, para responder de 4.130.460 euros de principal, de 336.632,49 euros de intereses ordinarios, de 413.046 euros de intereses de demora, de 70.218,33 euros de costas y gastos, 206.523 euros de prestaciones accesorias, con un plazo de amortización de 36 meses, a contar desde el 1 de Diciembre de 2.005. En virtud de escritura otorgada en MUCHAMIEL ante DON LUIS FERNANDO SALVADOR CAMPDERÁ, de fecha 01/12/05, que motivó la inscripción 5ª de fecha 24/02/06.

Al margen de la inscripción 5ª, aparece extendida nota de fecha 24/02/06, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS ASIENOS

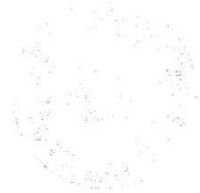
----FIN DE LA NOTA SIMPLE----

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

Hons. 3.01 euros N° 4-1-F ARANCEL.  
I.V.A. 0.48 euros  
TOTAL 3.49 euros

----- ADVERTENCIA -----

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).



BORJA & GUILLEN  
ARQUITECTOS, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 8  
PLAN PARCIAL 1/6 DEL P.G.M.O.U. ALICANTE  
VISTAHERMOSA CIUDAD, S.L. Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE  
MEMORIA  
Ref: 004043



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA H 0021967

Para información de los interesados se hace constar que la presente es un simple informe por esta Nota Simple Informativa se hace constar los efectos que expresa en art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita en perjuicio de tercero, la liberación y gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO DE ALICANTE  
FRANCISCO J. SALVADOR CAMPERA - DNI/NIF 2483061G  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Fecha: Alicante a 4 de Julio de 2.007.

Solicitante: Inmobiliaria Espacio (eva),

### DATOS DE INSCRIPCIÓN

FINCA DE ALICANTE Nº: 35731  
INSCRIPCIÓN: Tomo: 3002 Libro: 722 Folio: 29 Inscripción: 2 Fecha: 13/09/2006

### DESCRIPCIÓN

URBANA: PARCELA RESULTANTE 8B. .  
Otros UNIDAD EJECUCION Nº 1 PLAN PARCIAL 1/6. . DE FORMA POLIGONAL  
SUPERFICIE TERRENO: cuatro mil ochocientos ocho metros cuadrados,  
Linda: Norte, calle en Proyecto Uno; Sur, Parque Urbano; Este, calle en Proyecto  
Tres; y Oeste, Parque Urbano y finca resultante 8A.- Le corresponde una  
edificabilidad terciaria de 16.501'61 m2. -

### TITULARIDAD

VISTAHERMOSA CIUDAD SL, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO  
- Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en Alicante/alacant, de fecha 19  
de Enero de 2.006, ante su Notario Don JOSÉ MANUEL CARTAGENA FERNÁNDEZ.  
- Inscripción 2ª. En la fecha 13 de Septiembre de 2.006, al tomo 3002, libro 722,  
folio 29.

### CARGAS

Al margen de la inscripción/ anotación 2ª, aparece extendida nota de fecha 13/09/06,  
según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación  
del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO en cuanto a la totalidad, para  
responder de 9.400.000 euros de principal, de 766.100 euros de intereses ordinarios,  
de 940.000 euros de intereses de demora, de 470.000 euros de costas y gastos, 159.800  
euros de prestaciones accesorias, con un plazo de amortización de 36 meses, a contar  
desde el 19 de Enero de 2.006. En virtud de escritura otorgada en ALICANTE/ALACANT  
ante DON JOSÉ MANUEL CARTAGENA FERNÁNDEZ, de fecha 19/01/06, que motivó la  
inscripción 3ª de fecha 14/09/06.

Al margen de la inscripción/ anotación 3ª, aparece extendida nota de fecha 14/09/06,  
según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación  
del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

BORJA & GUILLEN  
ARQUITECTOS, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 8  
PLAN PARCIAL 1/6 DEL P.G.M.O.U. ALICANTE  
VISTAHERMOSA CIUDAD, S.L. Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE  
MEMORIA  
Ref: 004043

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS ASIENTOS

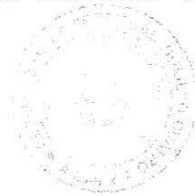
----FIN DE LA NOTA SIMPLE----

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

Hons. 3.01 euros      N° 4-1-F ARANCEL.  
I.V.A. 0.48 euros  
TOTAL 3.49 euros

----- ADVERTENCIA -----

Quede prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).



BORJA & GUILLEN  
ARQUITECTOS, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 8  
PLAN PARCIAL 1/6 DEL P.G.M.O.U. ALICANTE  
VISTAHERMOSA CIUDAD, S.L. Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE  
MEMORIA  
Ref: 004043



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA H 0021968

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. 312 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad e gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO DE ALICANTE  
FRANCISCO J. SALVADOR CAMPDERA - DNI/NIF 2483061G  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Fecha: Alicante a 4 de Julio de 2.007.

Solicitante: Inmobiliaria Espacio (eva),  
DATOS DE INSCRIPCIÓN

FINCA DE ALICANTE Nº: 35733  
INSCRIPCIÓN: Tomo: 3002 Libro: 722 Folio: 35 Inscripción: 5 Fecha: 24/01/2006

### DESCRIPCIÓN

URBANA: PARCELA RESULTANTE 8C . . .  
Otros UNIDAD EJECUCION Nº 1 PLAN PARCIAL 1/6 DEL P.G.M.O. . .  
SUPERFICIE TERRENO: tres mil cuatrocientos doce metros cuadrados,  
Linda: Norte, Zona Parque Urbano, que la separa de las fincas resultantes 8A y 8B;  
Sur, Avenida de la Condomina, que la separa de la Urbanización Mar Azul; Este, finca  
resultante 8D; y Oeste, Prolongación calle Tridente.- Le corresponde una  
Edificabilidad Terciaria de 11.710'27 m2.-

### TITULARIDAD

VISTAHERMOSA CIUDAD SL, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO  
- Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en Muchamiel, de fecha 1 de  
Diciembre de 2.005, ante su Notario Don LUIS FERNANDO SALVADOR CAMPDERA.  
- Inscripción 5ª. En la fecha 24 de Enero de 2.006, al tomo 3002, libro 722, folio  
35.

### CARGAS

Al margen de la inscripción/ anotación 2ª, aparece extendida nota de fecha 06/05/03,  
según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación  
del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción/ anotación 2ª, aparece extendida nota de fecha 16/01/04,  
según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación  
del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción/ anotación 3ª, aparece extendida nota de fecha 16/01/04,  
según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación  
del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción/ anotación 5ª, aparece extendida nota de fecha 24/01/06,  
según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación  
del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS DEL MEDITERRANEO en cuanto a la totalidad, para

BORJA & GUILLEN  
ARQUITECTOS, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 8  
PLAN PARCIAL 1/6 DEL P.G.M.O.U. ALICANTE  
VISTAHERMOSA CIUDAD, S.L. Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE  
MEMORIA  
Ref: 004043

responder de 4.296.500 euros de principal, de 350.164,75 euros de intereses ordinarios, de 429.650 euros de intereses de demora, de 73.040,42 euros de costas y gastos, 214.825 euros de prestaciones accesorias, con un plazo de amortización de 36 meses, a contar desde el 1 de Diciembre de 2.005. En virtud de escritura otorgada en MUCHAMIEL ante DON LUIS FERNANDO SALVADOR CAMPDERÁ, de fecha 01/12/05, que motivó la inscripción 6ª de fecha 24/02/06.

Al margen de la inscripción/anotación 6ª, aparece extendida nota de fecha 24/02/06, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS ASIENTOS

----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. 0.48 euros  
TOTAL 3.49 euros

----- ADVERTENCIA -----

Quede prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.C.E. 27/02/1998).



NOTA SIMPLE INFORMATIVA H 0021978

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. 132 de Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 219 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO DE ALICANTE  
FRANCISCO J. SALVADOR CAMPERA - DNI/NIF 2483061G  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Fecha: Alicante a 4 de Julio de 2.007.

Solicitante: Inmobiliaria Espacio (eva),  
DATOS DE INSCRIPCIÓN

FINCA DE ALICANTE Nº: 35735  
INSCRIPCIÓN: Tomo: 3002 Libro: 722 Folio: 39 Inscripción: 3 Fecha: 24/01/2006

DESCRIPCIÓN

URBANA: PARCELA RESULTANTE 8D. .  
Otros UNIDAD EJECUCION Nº 1 PLAN PARCIAL 1/6 DEL P.G.M.O. .  
SUPERFICIE TERRENO: dos mil ochocientos sesenta y dos metros, tres decímetros cuadrados,  
Linda: Norte, Zona de Parque Urbano, que la separa de las fincas resultantes 8A y 8B; Sur, Avenida de La Condomina, que la separa de la Urbanización Mar Azul; Este, calle en Proyecto Tres; y Oeste, finca resultante 8C.- Le corresponde una edificabilidad terciaria de 9.822'73 m2.-

TITULARIDAD

Don JOSE ANTONIO BERNARDO OTEGUI TELLERIA, en cuanto a un 90% de una participación indivisa de 25'170 % del PLENO DOMINIO con carácter privativo.  
- Así resulta de certificación comprensiva del acuerdo de Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Número Uno del Plan Parcial del Sector 1/6 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 12 de Junio de 2.002, expedida el diez de Diciembre de dos mil dos por don Carlos Arteaga Castaño, Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.  
- Inscripción 1ª. En la fecha 27 de Mayo de 2.003, al tomo 3002, libro 722, folio 37. Y con los efectos del artículo 1.324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario.-

Don JOSE ANTONIO BERNARDO OTEGUI TELLERIA, en cuanto a un 10% de una participación indivisa de 25'170 % del PLENO DOMINIO con carácter privativo por confesión.  
- Así resulta de certificación comprensiva del acuerdo de Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Número Uno del Plan Parcial del Sector 1/6 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 12 de Junio de 2.002, expedida el diez de Diciembre de dos mil dos por don Carlos Arteaga Castaño, Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.  
- Inscripción 1ª. En la fecha 27 de Mayo de 2.003, al tomo 3002, libro 722, folio 37. Y con los efectos del artículo 1.324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario.-

MARE NOSTRUM INVERSIONES SL, en cuanto a una mitad de una participación indivisa de 1'682 % y 49'213 % del PLENO DOMINIO  
- Así resulta de certificación comprensiva del acuerdo de Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Número Uno del Plan Parcial del Sector 1/6 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 12 de Junio de 2.002, expedida el diez de Diciembre de dos mil dos por don Carlos Arteaga Castaño, Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.  
- Inscripción 1ª. En la fecha 27 de Mayo de 2.003, al tomo 3002, libro 722, folio 37.



VILLA ASPURU SL, en cuanto a una mitad de una participación indivisa de 1'682 % del PLENO DOMINIO

- Así resulta de certificación comprensiva del acuerdo de Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Número Uno del Plan Parcial del Sector 1/6 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 12 de Junio de 2.002, expedida el diez de Diciembre de dos mil dos por don Carlos Arteaga Castaño, Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.
- Inscripción 1ª. En la fecha 27 de Mayo de 2.003, al tomo 3002, libro 722, folio 37.

VISTAHERMOSA CIUDAD SL, en cuanto a 23,935 % del PLENO DOMINIO

- Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en Muchamiel, de fecha 1 de Diciembre de 2.005, ante su Notario Don LUIS FERNANDO SALVADOR CAMPDERÁ.
- Inscripción 3ª. En la fecha 24 de Enero de 2.006, al tomo 3002, libro 722, folio 39.

#### CARGAS

**CARGAS DE URBANIZACIÓN:** AYUNTAMIENTO ALICANTE, Afecta a unas cargas de urbanización en la cuota de liquidación provisional de 446.147'51 euros a tenor de su cuota de 0'04076 y afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.1 del Real Decreto 1.093/1997 de 4 de Julio.-

LA CARGA URBANISTICA Y EL SALDO DE LA LIQUIDACION DEFINITIVA DE LA CUENTA DEL PROYECTO HA SIDO CANCELADA POR LO QUE RESPECTA A LA PARTICIPACION INDIVISA QUE SE ADJUDICÓ A LA MERCANTIL "PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L., UNIPERSONAL", EN LA ACTUALIDAD INSCRITA A FAVOR DE "VISTAHERMOSA CIUDAD S.L." POR DECRETO DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 31 DE MARZO DE 2.006.-

Al margen de la inscripción/ anotación Aª, aparece extendida nota de fecha 24/09/03, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción/ anotación 3ª, aparece extendida nota de fecha 24/01/06, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS DEL MEDITERRANEO en cuanto a 23,935 por ciento, para responder de 3.473.040 euros de principal, de 283.052,76 euros de intereses ordinarios, de 347.304 euros de intereses de demora, de 59.041,25 euros de costas y gastos, 173.652 euros de prestaciones accesorias, con un plazo de amortización de 36 meses, a contar desde el 1 de Diciembre de 2.005, . En virtud de escritura otorgada en MUCHAMIEL ante DON LUIS FERNANDO SALVADOR CAMPDERÁ, de fecha 01/12/05, que motivó la inscripción 4ª de fecha 01/02/06.

Al margen de la inscripción/ anotación 4ª, aparece extendida nota de fecha 24/02/06, según la cual queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

BORJA & GUILLEN  
ARQUITECTOS, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 8  
PLAN PARCIAL 1/6 DEL P.G.M.O.U. ALICANTE  
VISTAHERMOSA CIUDAD, S.L. Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE  
MEMORIA  
Ref: 004043



NOTA SIMPLE INFORMATIVA H 0021879

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. 302 de Reglamento Hipotecario, ya que esta la Certificación acredita un perjuicio de tercero, la libertad y garantía de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS ASIENTOS

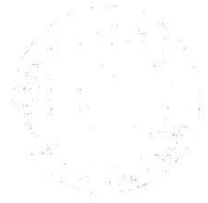
----FIN DE LA NOTA SIMPLE----

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 N° 4-1-F ARANCEL.  
I.V.A. 0.48 euros  
TOTAL 3.49 euros

----- ADVERTENCIA -----

Quede prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).



Capital social: 100.000.000,00 euros. N° 1.000.000.000,00 euros.

132 DESCRIPCION CATASTRAL



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
5196901YH2459E0001A1

DATOS DEL INMUEBLE

COMARCA, grupo de ayuntamientos:  
AV CONDOMINA 77[B] Sueto PARCELA 8A  
ALICANTE/ALACANT 03540-ALACANT

VELOCIDAD INMUEBLE:  
Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

CATEGORÍA DE PARTICIPACIÓN:  
100,000000

ÁREAS CONSTITUCIONALES:  
SUSPENDE CONSTITUCIÓN: ..

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:  
AV CONDOMINA 77[B] PARCELA 8A  
ALICANTE/ALACANT [ALACANT]

SUPERFICIE CONSTITUCIONAL:  
3,129

TIPO DE FINCA:  
Sueto sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA  
Municipio de ALICANTE/ALACANT Provincia de ALACANT



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la OTC.

Viernes, 21 de Septiembre de 2007

DESCRIPCIÓN DE LOS DATOS CATASTRALES:

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Edificatorio y accesos
- Limite zona verde
- Manzanas



MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

SECRETARIA DE ESTADO Y PRESUPUESTOS Y FINANZAS

DIRECCION DE CATASTRO

CIEN PROYECTOS DE CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
5196902YH2499E0001B1

DATOS DEL INMUEBLE

Identificación inmueble:  
AV CONDOMINIA 79[C] Suelo PARCELA 8B  
ALICANTE/ALACANT 03540-ALACANT

Uso local principal:  
Obras de urbanización y jardinería; suelos sin edificar

Superficie de urbanización:  
100,000000

Superficie construida (m<sup>2</sup>):

Año construcción:

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

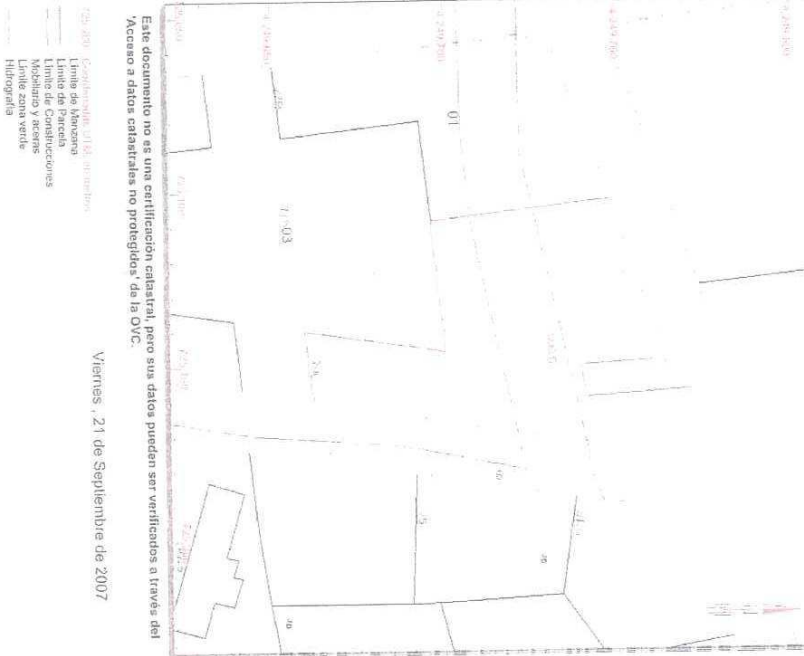
Situación:  
AV CONDOMINIA 79[C] PARCELA 8B  
ALICANTE/ALACANT (ALACANT)

Superficie construida (m<sup>2</sup>):

Superficie solar (m<sup>2</sup>): 4,806

Tipo de finca:  
Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA  
Municipio de ALICANTE/ALACANT Provincia de ALACANT  
INFORMACIÓN GRÁFICA  
E: 1/1.500





MINISTERIO  
DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA

SECRETARÍA  
DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA

DIRECCIÓN  
GENERAL  
DE CATASTRO

Oficina Virtual  
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
5196905YH2459E0001Q1

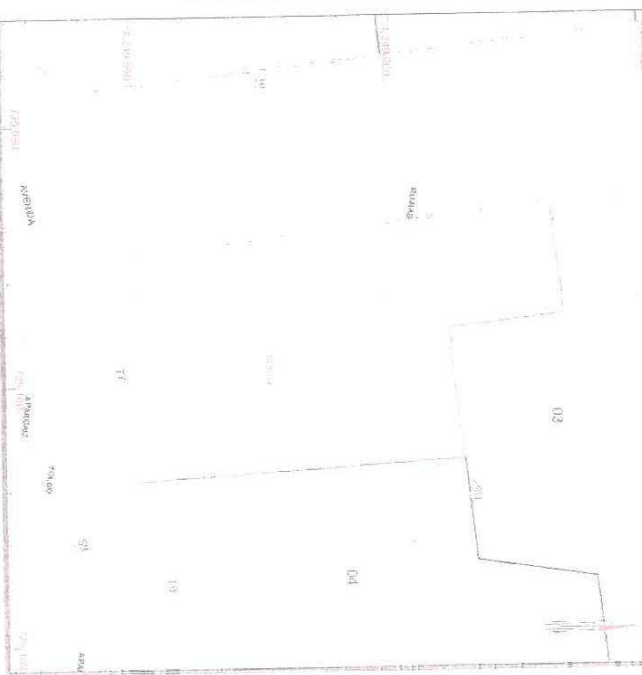
DATOS DEL INMUEBLE

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| MOBILIARIO REGISTRADO                                   |                                       |
| AV CONDOMINIA 77 Suilo PARCELA 8C                       |                                       |
| ALICANTE/LACANT 03B40-ALACANT                           |                                       |
| USO LOCAL MUNICIPAL                                     | USO LOCAL MUNICIPAL                   |
| Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar |                                       |
| Superficie de partición                                 | Superficie construida, m <sup>2</sup> |
| 100,000000  |                                       |

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

|                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| SITUACIÓN                             |                                       |
| AV CONDOMINIA 77 PARCELA 8C           |                                       |
| ALICANTE/LACANT [ALACANT]             |                                       |
| Superficie construida, m <sup>2</sup> | Superficie de parcela, m <sup>2</sup> |
|                                       | 3.413                                 |
|                                       | USO DEL FINCA                         |
|                                       | Suelo sin edificar                    |

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA  
Municipio de ALCANT/LACANT Provincia de ALCANT  
INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del acceso a datos catastrales no protegidos de la OVC.

Viertes . 21 de Septiembre de 2007

- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y áreas
- Límite zona verde
- Hidrografía



MINISTERIO  
DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA

DIRECCIÓN  
GENERAL  
DEL CATASTRO

Oficina Virtual  
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**5196904YH2459E0001G1**

**DATOS DEL INMUEBLE**

PODERANTE: REGULANDO  
AV CONDOMINIA 79 Suelo FINCA 8D  
ALICANTE/LALCANT 03540-ALCANT

USO LOCAL, FINALIDAD:  
Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

ANEXO CONSTRUCCIONES:  
SUPERFICIE CONSTRUCCION (m<sup>2</sup>):

DEPENDENCIA DE PARTICIPACION:  
100,000000

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACION:  
AV CONDOMINIA 79 FINCA 8D  
ALICANTE/LALCANT (ALCANT)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):  
..

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>):  
2.862

TIPO DE FINCA:  
Suelo sin edificar

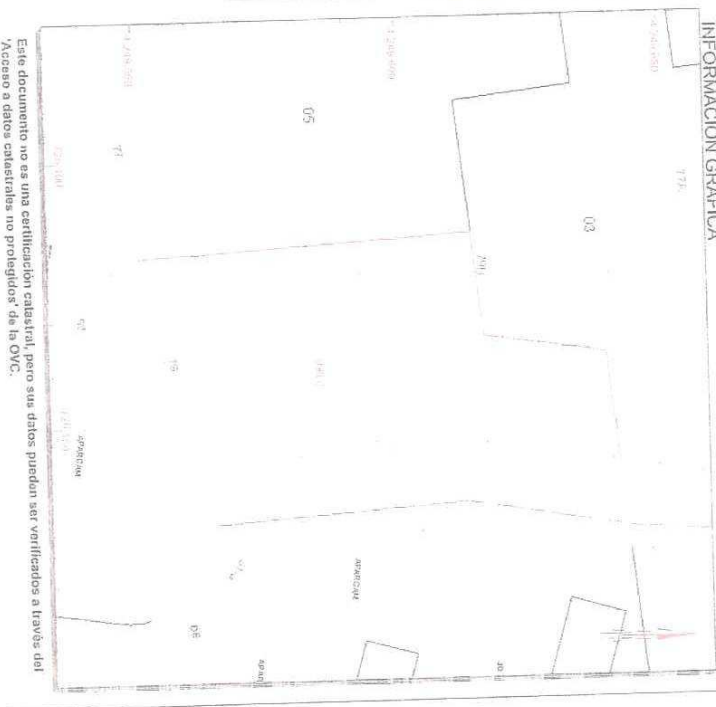
**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**

**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de ALICANTE/LALCANT Provincia de ALICANT

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del  
Yacceso a datos catastrales no protegidos de la OVC.

Viernes, 21 de Septiembre de 2007

**14 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el señalamiento de las rasantes de las alineaciones de las parcelas al Parque Urbano adaptandolas a las que ya se encuentran señaladas y ejecutadas en el Plan Parcial, así como la ordenación de los volúmenes de edificación de las parcelas, de acuerdo con las especificaciones del mencionado Plan, y todo ello en cumplimiento del Artículo 22 "Condiciones de Volumen" correspondiente al Apartado 4.4. "Zona Terciaria" del Plan Parcial del Sector P.P. 1/6 del P.G.O.U. de Alicante que literalmente dice en su punto 1 "Se redactará un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana y que distribuya la edificabilidad asignada entre los distintos propietarios resultantes del proyecto de reparcelación".

Se trata por tanto de un Estudio de Detalle promovido por los particulares que procede de la exigencia de un Plan Parcial, siendo éste competente para diseñar, como es el caso, ámbitos o supuestos concretos en los que poder desarrollarse los Estudios de Detalle.

No se modifican las alineaciones previstas por el Plan ni las rasantes de las alineaciones a viario público, de tal manera que la geometría de las parcelas es idéntica a la que resultó del Proyecto de Reparcelación.

**15 PLANEAMIENTO VIGENTE**

El Plan Parcial del Sector 1/6 del P.G.M.O.U. de Alicante obliga a la redacción de un Estudio de Detalle, todo ello de acuerdo con lo regulado en el P.G.M.O.U. de Alicante, y en particular con el Art. 6.d.

La edificabilidad máxima computada en superficie útil según los criterios establecidos en el Art. 54.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. será de 3,432 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**16 CUMPLIMIENTO DE LOS LIMITES LEGALES Y REGLAMENTARIOS Y LIMITES ESPECIFICOS REGULADOS POR EL PLAN**

El presente Estudio de Detalle se ajusta perfectamente tanto a la LUV Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005 de 30 de Diciembre de la Generalitat Valenciana, como al ROyGTU Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Decreto 67/2006 de 19 de Mayo del Consell, como al Plan Parcial 1/6 del P.G.O.U. de Alicante, aprobado definitivamente el 17 de Noviembre de 1.999 (BOP 25/01/2.000).

- A) Se ajusta al ámbito territorial mínimo, pues alcanza la totalidad de una manzana, en particular la manzana 8 del P.P. 1/6
- B) Cumple los límites legales y reglamentarios establecidos para los Estudios de Detalle ya que
- No altera el destino del suelo, ya que mantiene su uso Terciario.
  - No se suprimen, trasladan o reducen los viales públicos o privados, previstos por el Plan.
  - No se suprimen, trasladan o reducen los suelos dotacionales, públicos o privados, previstos por el Plan.
  - No se incumple ninguna norma específica que para su redacción ha previsto el Plan Parcial.
  - No se trasvasan edificabilidades entre parcelas, al tratarse su ámbito de una única manzana.
- C) Al tratarse de una manzana íntegramente destinada a usos terciarios:
- Se mantiene la edificabilidad del Plan Parcial.
  - No se supera la altura de cornisa anterior al Estudio de Detalle, al dejarla fijada en el límite permitido de 35,00 m. medidos de la misma forma expuesta para la zona residencial.

## 17 EDIFICABILIDADES Y CRITERIOS DE COMPUTO

El Plan Parcial asigna una edificabilidad máxima a cada una de las parcelas de 3,432 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computado en superficie útil según los criterios establecidos en el art. 54.2 del P.G.M.O.U. de Alicante.

En el citado art. 54.2 se establece que la superficie útil de la edificación es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables (Art. 54.2.d).



En el mismo artículo se define como locales no computables:

- Locales destinados a aparcamiento en plantas de sótano en la medida en que la superficie útil destinada a éste no exceda de la superficie útil de la edificación bajo la que se encuentra.
- Los patios cubiertos.
- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación.
- Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación.
- Las entreplantas vinculadas a los locales situados en planta baja.
- Las terrazas hasta un máximo del 30% de la superficie útil del local a la que pertenezca.

La edificabilidad total de cada una de las parcelas, asignada en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, con los criterios aquí expuestos es la siguiente:

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Parcela 8A..... | 10.740,39 m <sup>2</sup> útiles |
| Parcela 8B..... | 16.501,61 m <sup>2</sup> útiles |
| Parcela 8C..... | 11.710,27 m <sup>2</sup> útiles |
| Parcela 8D..... | 9.822,73 m <sup>2</sup> útiles  |

Y por tanto la edificabilidad total del conjunto de las cuatro asciende a 48.775 m<sup>2</sup> útiles.

## 18 NORMAS U ORDENANZAS DE EDIFICACION

Las Ordenanzas serán las fijadas en el Plan Parcial y en concreto las determinadas para ésta manzana en su Apartado 4.4 Zona Terciario.

Referente a la total libertad de composición en cuanto a retranqueos, ocupación del suelo y altura de la edificación, que se permite en su Artículo 22, el presente Estudio de Detalle los concreta de la siguiente manera.

### Retranqueos

La edificación en plantas sobre rasante no se situará, en ningún punto, sobre las alineaciones, debiendo retranquearse al menos 30 cm. de éstas; en cambio, sí podrá alcanzar los linderos existentes entre parcelas, de tal manera que las edificaciones que existan en parcelas contiguas podrán estar adosadas.

En plantas bajo rasante la edificación podrá alcanzar las alineaciones y linderos.

### **Ocupación del suelo**

En plantas bajo rasante se podrá ocupar el 100% de la parcela y en plantas sobre rasante la edificación no podrá ocupar más del 75% de la superficie de la parcela, debiéndose ésta, encontrar además dentro del area de implantación fijada para cada parcela en el presente E.D.

### **Altura de la edificación**

La altura de la edificación no podrá exceder de 10 plantas y 35 m. medidos de la misma forma expuesta para la Zona Residencial, según el art. 22.2 del Plan Parcial 1/6 Playa de San Juan del P.G.O.U. de Alicante. En el art. 7.4. del mencionado P.P., correspondiente a Zona Residencial se establece que: *La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el art. 55.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de más 1,50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.*

La altura máxima de la Planta Baja será de 8,00 m. y la altura mínima de Plantas de Pisos será de 3,00 m.

## **19 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

Los documentos que tienen eficacia normativa son el Plan Parcial I/6 del PGOU de Alicante y los planos descriptivos del contenido propuesto en el presente Estudio de Detalle

## **2 DOCUMENTACION GRAFICA**

### **2A PLANOS DE INFORMACION**

#### **2A1 Plano de situación referido a la ciudad ED 01 I**

Plano del entorno de la ciudad a Escala 1:4.000 en el que se aprecia la ubicación de la Manzana Terciaria.

#### **2A2 Plano de situación referido al Proyecto de Reparcelación ED 02 I**

Plano de la U.E.1 del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial 1.6 de Alicante a Escala 1:2.000

**2A3 Plano de Ordenación del Planeamiento vigente ED 03 I**

Plano de Ordenación del Plan Parcial "Zonificación" a Escala 1:2.000.

**2A4 Plano de Ordenación del Planeamiento vigente ED 04 I**

Plano de Ordenación del Plan Parcial "Superficies y Magnitudes" a Escala 1:2.000.

**2A5 Plano de Estado Actual Topografico y Parcelario ED 05 I**

Planos de la Manzana a Escala 1:500.

**2A6 Plano de Perspectiva de la Manzana y su Entorno Visual ED 06 I**

Fotografías aéreas de la manzana en donde se aprecia su volumetría así como fotografías de su entorno visual.

**2B PLANOS DE ORDENACION**

**2B1 Planos descriptivos del contenido propuesto ED 01 O**

Plano de las áreas de movimiento de las edificaciones en la manzana y Plano de cotas de urbanización de planta baja y parque urbano, rasantes y alineaciones.

**2B2 Análisis gráfico de los volúmenes ordenados ED 02 O**

Plano de los volúmenes y de su implantación en su entorno visual.



Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 31 de octubre de 2008.  
El Secretario de la Comisión.



Alicante, a 22 de Mayo de 2.008

Gonzalo Canet Fortea.

**FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS**  
ARQUITECTO

**LUIS GUILLEN BARONA**  
ARQUITECTO