

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA R.100.2 DE LA U.E. 11
"MONTESOL"
DEL P.G.M.O.U. DE ASPE.

DILIGENCIA.- Somatido a Información Pública por Acuerdo de Junta Gobierno de fecha 28 FEB 2004

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ASPE
 N.U.
 SECRETARIO



DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 20 FEB 2004

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ASPE
 N.U.
 SECRETARIO

EL SECRETARIO



PROMUEVE: PROMOCIONES ESMAPE S.L.

FRANCISCO M. CAPARROS CALATAYUD. **ARQUITECTO**
 MATEO & LIMIÑANA. **ABOGADOS Y URBANISTAS**

ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA R.100.2 DE LA U.E. 11
"MONTESOL" DEL P.G.M.O.U. DE ASPE.

INDICE.

1.- Antecedentes.....	pág. 2
2.- Legislación aplicable.....	pág. 3
3.- Objetivo y finalidad	pág. 3
4.- Procedimiento	pág. 4
5.- Función.....	pág. 4
6.- Documentación	pág. 5
▪ Memoria Justificativa	pág. 6
▪ Jurisprudencia.....	pág. 7
▪ Ficha urbanística.....	pág. 9
7.- Declaraciones.....	pág. 10
♦ ANEXOS	pág. 11



1.- ANTECEDENTES

La parcela que nos ocupa, Parcela R.100.2, ubicada en la zona de Montesol, concretamente en la U.E. 11 del P.G.M.O.U. de Aspe, objeto del presente Estudio de Detalle, forma parte de la manzana cuyos lindes, a modo de situarla, son,

- ◆ Al Norte, Camino o carretera de la Cantera.
- ◆ Al Sur, Zona Verde/ Vial.
- ◆ Al Este, ZV.
- ◆ Al Oeste, Vial.

Manzana, que debe ser el objeto del presente ED, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 26 de la LRAU, aunque únicamente sea de nuestro interés la Parcela R.100.2, pero en función a lo establecido en dicho Artículo hacemos referencia a la manzana completa, siendo el contenido de dicho artículo: *"que los ED se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalente completas"*. Y por tanto, a lo largo del escrito se hará referencia únicamente a la parcela R.100.2, aunque, como ya se ha explicado, el Estudio de Detalle se realice para toda la manzana.

La Parcela de referencia, tiene como uso principal y característico el residencial, incluyendo la normativa del P.G.M.O.U. que la regula, otros usos compatibles, entre ellos, el uso terciario (comercio y oficinas); partiendo de esas características, la Parcela de referencia, contiene serios problemas de accesibilidad, los cuales inviabilizan en parte el desarrollo edificatorio de la misma.

De este modo, por medio del presente Estudio de Detalle y con el objeto de dar solución técnica al problema planteado se pretende la creación de un



PROMUEVE: PROMOCIONES ESMAPE S.L.

acceso viario a la parcela, que resulte adecuado para viabilizar las edificaciones en la referida parcela de titularidad privada, R100.2 de la U.E. 11 Montesol del P.G.M.O.U. de Aspe.

La Parcela R100.2, trae causa de la ordenación determinada en el Plan General de Aspe, aprobado en 1995, el cual establece la denominada "zona 30, U.E. 11, Montesol". Asimismo, en fecha 30 de Diciembre de 1999 se aprueba por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Aspe el Proyecto de Reparcelación de dicha Unidad de Ejecución 11 "Montesol", resultando del mismo la Parcela R100.2 que constituye el objeto del presente Estudio de Detalle.

2.- LEGISLACION APLICABLE

De acuerdo con la legislación urbanística vigente le son de aplicación al Estudio de Detalle presentado para la Parcela R.100.2, Montesol de Aspe:

- Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de Valencia.
- Real Decreto 1346/1976, 9 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto Legislativo 1/1992 , de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Decreto 2159/ 1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el Desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Valencia.
- P.G.M.O.U. de Aspe



3.- OBJETIVO Y FINALIDAD

El objetivo y finalidad del presente Estudio de Detalle es la creación de un vial de acceso a la parcela, a fin de otorgar como decimos viabilidad a las edificaciones, cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle, siendo en consecuencia factible esta opción mediante el instrumento urbanístico elegido por lo que para ello se acompaña dicho E.D, del Proyecto de Urbanización del vial de referencia.

La titularidad del nuevo vial será pública (bien de dominio de uso público), cuyo objeto, la aprobación definitiva del Estudio De Detalle se condicionara específicamente a la formulación del compromiso de cesión a la Administración actuante (Ayuntamiento) del mismo, compromiso que habrá de prestarse por quien acredite tener la disponibilidad civil de los terrenos que han de quedar de dominio público.

Su ejecución se garantizará como condicionante específico del otorgamiento de licencias de obra o actividades de las parcelas recayentes a dicho vial, debiendo acreditarse por el petitionerario de la licencia al tiempo de su solicitud la suscripción del compromiso de ejecución de modo simultaneo al de la edificación amparada en licencia. El citado compromiso se afianzará con aval por cuantía del 100% de las obras de urbanización correspondientes al viario de nueva apertura, que se presentará en cualquiera de las formas permitidas en derecho.



4.- PROCEDIMIENTO.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la LRAU y el artículo 173 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, *"El régimen establecido para la elaboración, tramitación y aprobación de Programas de Actuación, es igualmente aplicable a los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, con las siguientes reglas especiales:*

A) Los Particulares pueden promover dichos Planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatario o compitiendo por su adjudicación

Como Excepción al párrafo anterior los E.D. para Suelo Urbano, previstos en el Plan General, puede promoverlos cualquier interesado, sin necesidad de su previa o simultánea programación."

5.- FUNCIÓN.

El **art. 12, h) de la LRAU y el art. 26**, regulan la funcionalidad de los Estudios de Detalle como instrumentos urbanísticos capaces de reajustar alineaciones, rasantes y volúmenes, aunque no podrán alterar el destino del suelo, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico...., sí podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, sin suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan. En ese sentido, los Estudios de Detalle se formulan para áreas debiendo comprender como mínimo manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.



PROMUEVE: PROMOCIONES ESMAPE S.L.

Así el **art. 100 del Reglamento del Planeamiento** de la G.V. explicita que los E.D. tendrán por objeto prever o reajustar :

- A) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las ya señaladas en el Plan General o Plan Parcial.
- B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Igualmente podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado...

En ningún caso podrán:

- 1.- Ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- 2.- Trasvasar edificabilidades entre manzanas.



6.- DOCUMENTACION Y MEMORIA JUSTIFICATIVA.

De acuerdo con al **artículo 101 del Reglamento de Planeamiento** de la Generalidad Valenciana, los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación,

- A) Planos de Información
 - a) Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
 - b) Plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.

- B) Memoria Justificativa con:
 - a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame.
 - b) Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

- C) Planos de Ordenación.
 - a) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
 - b) Análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivos de su ámbito mínimo y su entorno.



◆ **Justificación del objeto del E.D.**

Con ello, la justificación de las soluciones adoptadas, así como, el objetivo y finalidad de este Estudio de Detalle es establecer un vial adecuado de acceso a la parcela R.100.2 de Montesol, cuya ordenación concreta se establece en el propio Estudio de Detalle, para con ello maximizar e idoneizar el aprovechamiento de la parcela de referencia, siendo su uso característico residencial, compatible con usos terciario en sus clases de comercio y oficina, limitándose el uso comercial a "local comercial", por lo cual de forma inevitable, se hace necesario la creación de un acceso sobre propiedad privada que complemente los ya previstos por el Plan General de Ordenación Urbana de Aspe, teniendo siempre en cuenta sus referencias y normas generales aplicables.

Debido a las especiales circunstancias que concurren en esta parcela, cuyos terrenos están calificados como de uso residencial, cuya edificación será de tipología aislada EA, y debido a las carencias de accesos a dicha parcela, resulta imprescindible realizar el presente Estudio de Detalle, de forma que se maximice el aprovechamiento de la parcela referida.

La parcela R100.2 de Montesol que constituye el objeto del presente Estudio de Detalle tiene una única titularidad, la mercantil **Hermanos Esclapez S.L.**, por lo que no será necesaria la tramitación de un procedimiento concursal a los efectos de la aprobación de la presente alternativa, lo cual será acreditado con la con su correspondiente Escritura Pública, aportada como documento anexo a este escrito. No obstante matizar que la redacción y propuesta del presente Estudio de Detalle corre a cargo de la mercantil **PROMOCIONES ESMAPE S.L.**, con el apoyo y adhesión de la propiedad.



♦ **Jurisprudencia.-**

• **STS 8 de junio 1983 (RJ 1983, 3494)**

" Que ninguno de los citados motivos puede ser acogido; el Primero, por estar claramente establecido en los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento, que los Estudios de Detalle, en Suelo Urbano pueden completar y, en su caso, adoptar determinaciones establecidas en los Planes Generales, y que su contenido podrá tener como finalidad, entre otros, el señalamiento o establecimiento de alienaciones, completando las que ya estuvieren señaladas en Suelo Urbano por el Plan General, sin necesidad, por ende de la existencia de Plan Parcial alguno y sin que estas posibilidades resulten eliminadas o disminuidas por la circunstancia de la inadaptación de aquel Plan General a la nueva Ley del Suelo ".

• **STS 8 de noviembre 1994 (RJ 1994, 8505)**

" El Estudio de Detalle como instrumento de ordenación urbanística constituye una figura complementaria del planeamiento destinado a establecer , adaptar o reajustar las alienaciones y rasantes establecidas en los Planes Generales o Provinciales, reordenar los volúmenes determinados y complementar, en su caso, la red viaria de comunicaciones interiores que sean precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio señala; consiste en definitiva, como señala la Sentencia de esta Sala de 21 de enero de 1.981, en ser un instrumento que permite arbitrar un procedimiento flexible y de tramitación rápida que complete o adapte a la realidad urbanística los Planes Generales, si se trata de suelo urbano, y los Parciales en los demás casos, reajustándolos de las deficiencias o imprevisiones de que adolezca en relación exclusiva con las alienaciones, rasantes y



PROMUEVE: PROMOCIONES ESMAPE S.L.

ordenación de volúmenes que vengán establecidos en el Plan General o Parcial al que sirven de especificación o detalle, y en este sentido su elaboración está legalmente justificada siempre que a través de ellos no se modifique el Planeamiento, se introduzca aumento de volúmenes, alturas, índices de ocupación del suelo, densidades o se alteren los usos preestablecidos, ya que en tales casos lo que encubren es una autentica planificación. "

◆ **Ficha Urbanística**

FICHA URBANÍSTICA
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Superficie : 9.686.23 m2. ➤ Naturaleza: urbana. ➤ Uso: residencial. ➤ Tipología: EA. ➤ Aprovechamiento urbanístico: 2.421,56 m2t

LINDES de la PARCELA

- **Norte:** Parcela R100.1 en una longitud de 117 m y en parte con la R101, en una longitud de 8 m. Su titularidad es de la Sociedad de Gananciales de Juan García Ruiz y Rosario Sola Torres y de la mercantil Montelago, S.A. Tiene 125 metros de lindero.
- **Sur:** Linda con la LJ2, de titularidad del Ayuntamiento de Aspe, con un lindero de 83 metros.



[Handwritten signature]

PROMUEVE: PROMOCIONES ESMAPE S.L.

Este: Calle en proyecto 4 en 51 metros, y en otra parte con la LJ2 en 56 metros. La titularidad es del Ayuntamiento de Aspe y tiene un lindero de 107 metros.

- **Oeste:** En parte con la LJ2 en 51 metros y en parte con la R101, en 70 metros. La titularidad es del Ayuntamiento de Aspe y de la mercantil Montelago, S.A. Tiene un lindero de 122 metros.

Aspe, Noviembre 2004
El Arquitecto.



Fdo.: Francisco M. Caparros Calatayud .

Abogados y Urbanistas



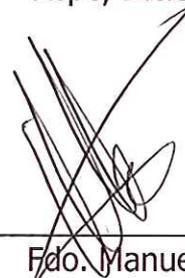
Mateo & Limiñana



7.- DECLARACIONES

DON MANUEL AZNAR PUJALTE, con DNI 21.484.550 C, en su nombre y en representación de la mercantil **PROMOCIONES ESMAPE S.L.**, con CIF. B – 53.760.542, y domicilio en Aspe, C/ Juan de Austria, nº 6. CP. 03680, promueven el presente Estudio de Detalle, para la manzana donde se ubica la Parcela R. 100.2 que proviene de la U.E. 11, MONTESOL del PGMOU de Aspe, con la intención de proceder a la creación de un vial que de fachada y acceso a la parcela R.100.2, objetivo real del E.D. y con ello maximizar e idoneizar el aprovechamiento de la Parcela de referencia.

Aspe, Diciembre de 2004.



Fdo. Manuel Aznar Pujalte
PROMOCIONES ESMAPE, S.L.



ANEXO I : Documentación Gráfica.

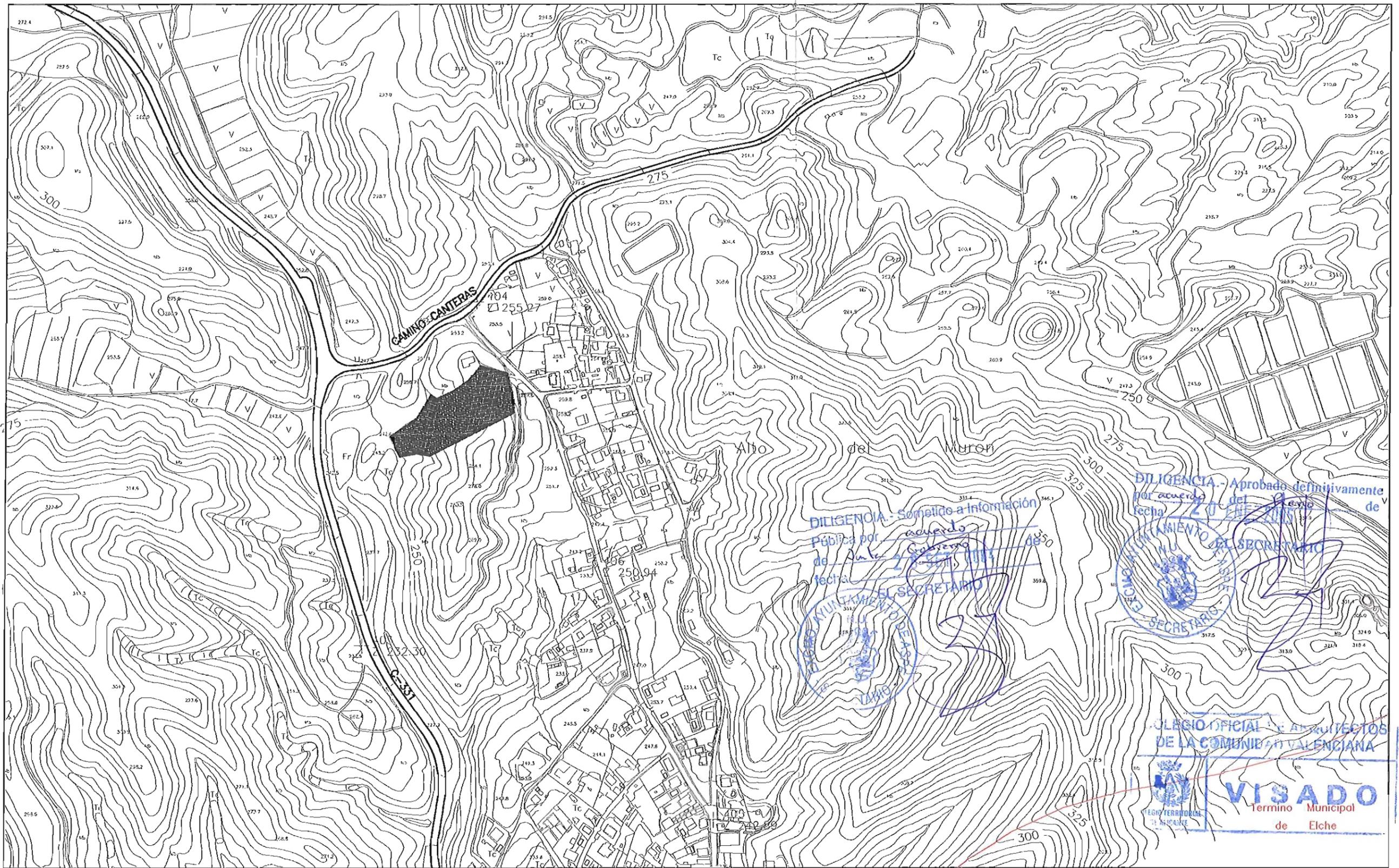
Planos de Información:

- ◆ Plano nº 1.- Plano de Situación.
- ◆ Plano nº 2 .- Ordenación según P.G.O.U. de Aspe.

Planos de Ordenación:

- ◆ Plano nº 3 .- Ordenación propuesta.
- ◆ Plano nº 4 .- Red Viaria.





DICIEMBRE 2004
N43/02

FRANCISCO M.
CAPARROS
CALATAYUD
ARQUITECTO

**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA EN MONTESOL
PARCELA EN MONTESOL**

PROMOTOR: PROMOCIONES ESMAPE, S.L.

ESCALAS:

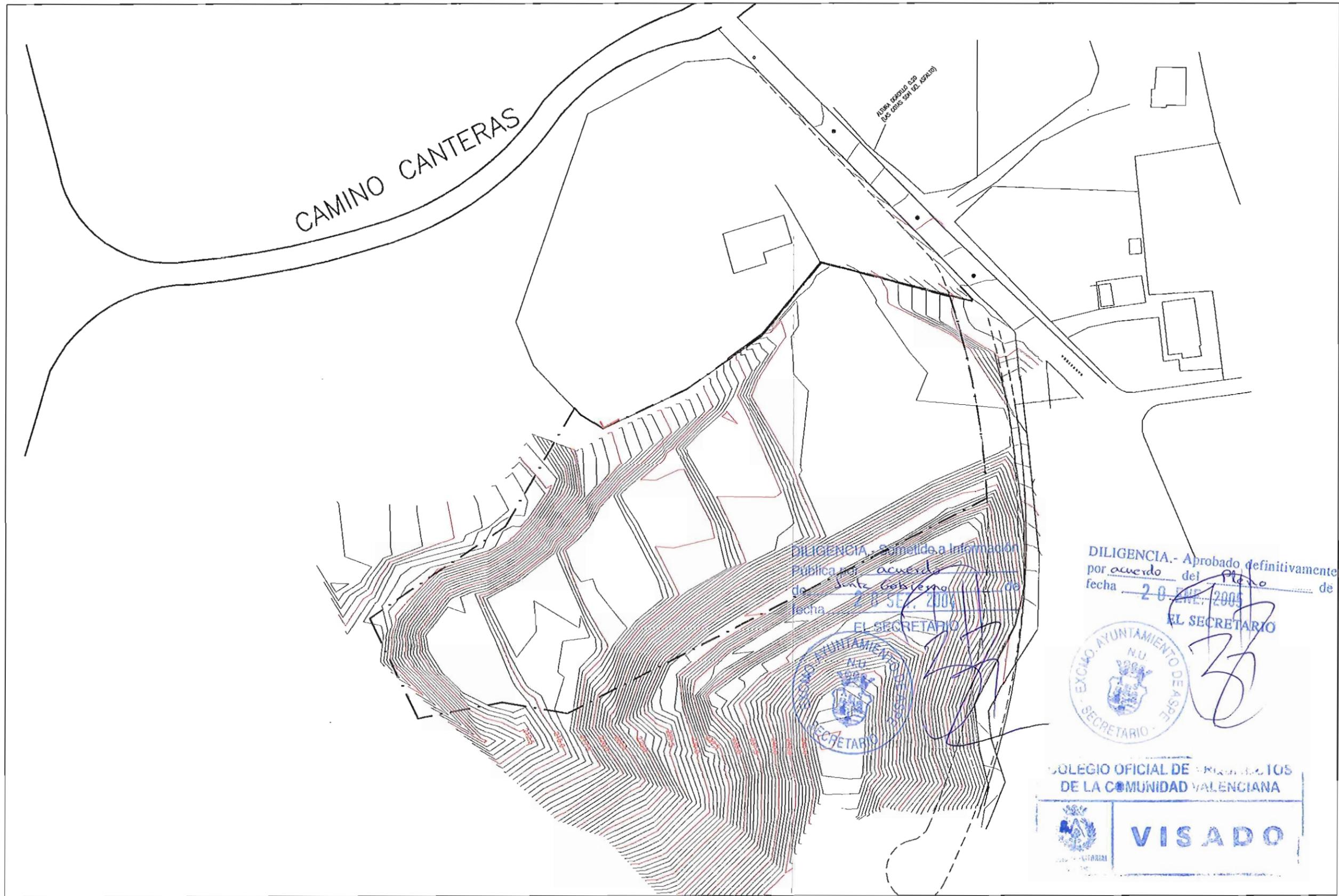
PLANO :

1/5.000

SITUACION
REFERIDA A LA HOJA 11 DEL VUELO DEL TERMINO MUNICIPAL DE ASPE

NUMERO

1



DILIGENCIA - Sometida a Información Pública por acuerdo de Junta Gobierno de fecha 20 SET. 2004

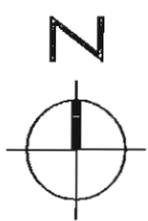
EL SECRETARIO

DILIGENCIA - Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 20 FEB. 2005

EL SECRETARIO



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



DICIEMBRE 2004
N43/02

Francisco M. Caparros Calatayud
FRANCISCO M. CAPARRÓS CALATAYUD ARQUITECTO

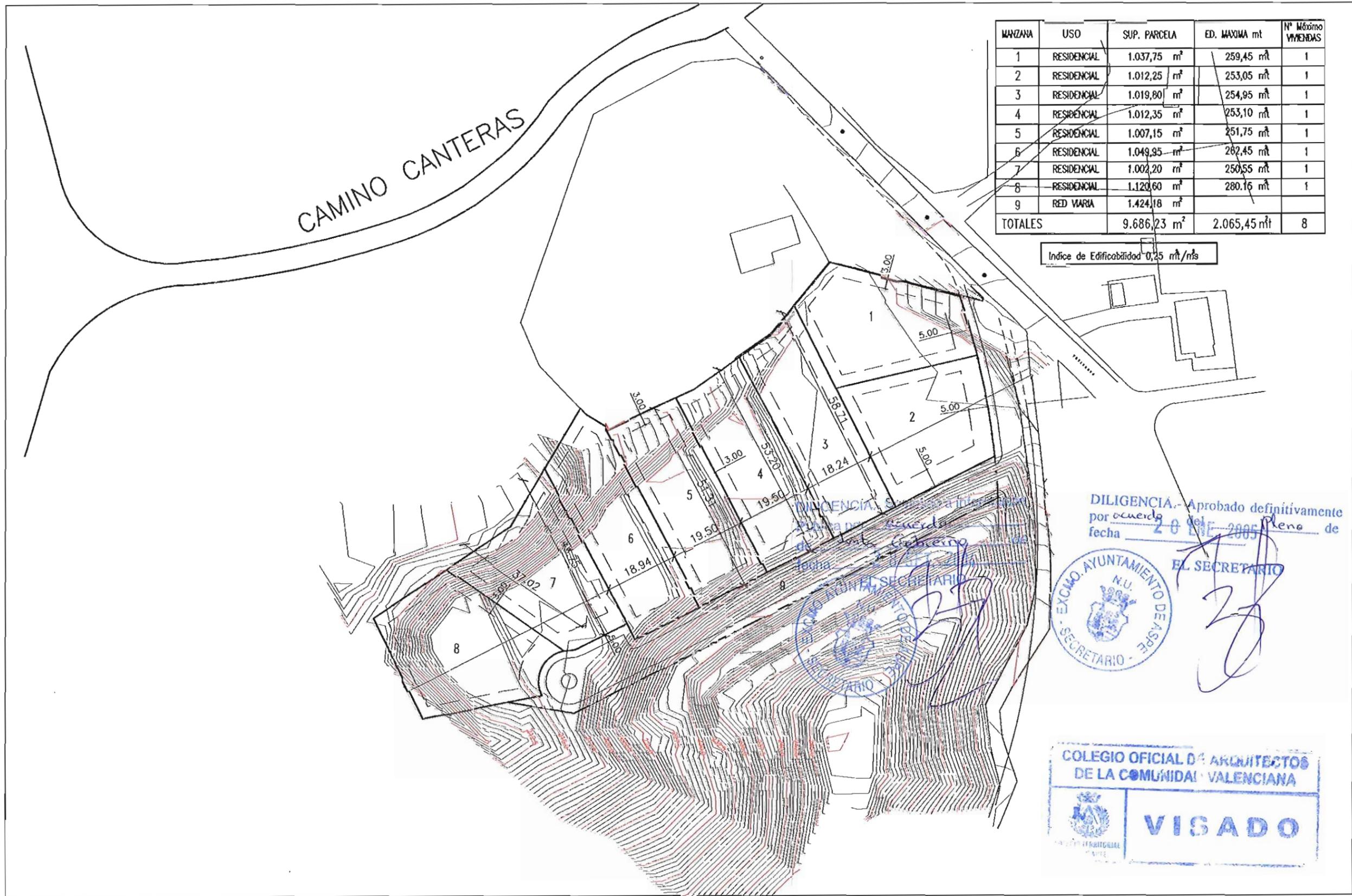
MATEO & LIMIANA ABOGADOS Y URBANISTAS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA EN MONTESOL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ASPE -ALICANTE-**

PROMOTOR: PROMOCIONES ESMAPE, S.L.

ESCALAS: PLANO :
1/1.000 ORDENACION SEGÚN P.G.O.U. ASPE

NUMERO
2



DILIGENCIA. Aprobado definitivamente por acuerdo de fecha 20 de Mayo 2005 de Pleno de Gobierno

EL SECRETARIO



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO



N



DICIEMBRE 2004
N43/02



FRANCISCO M. CAPARRÓS CALATAYUD ARQUITECTO

MATED & LIMIANA ABOGADOS Y URBANISTAS, S.L.

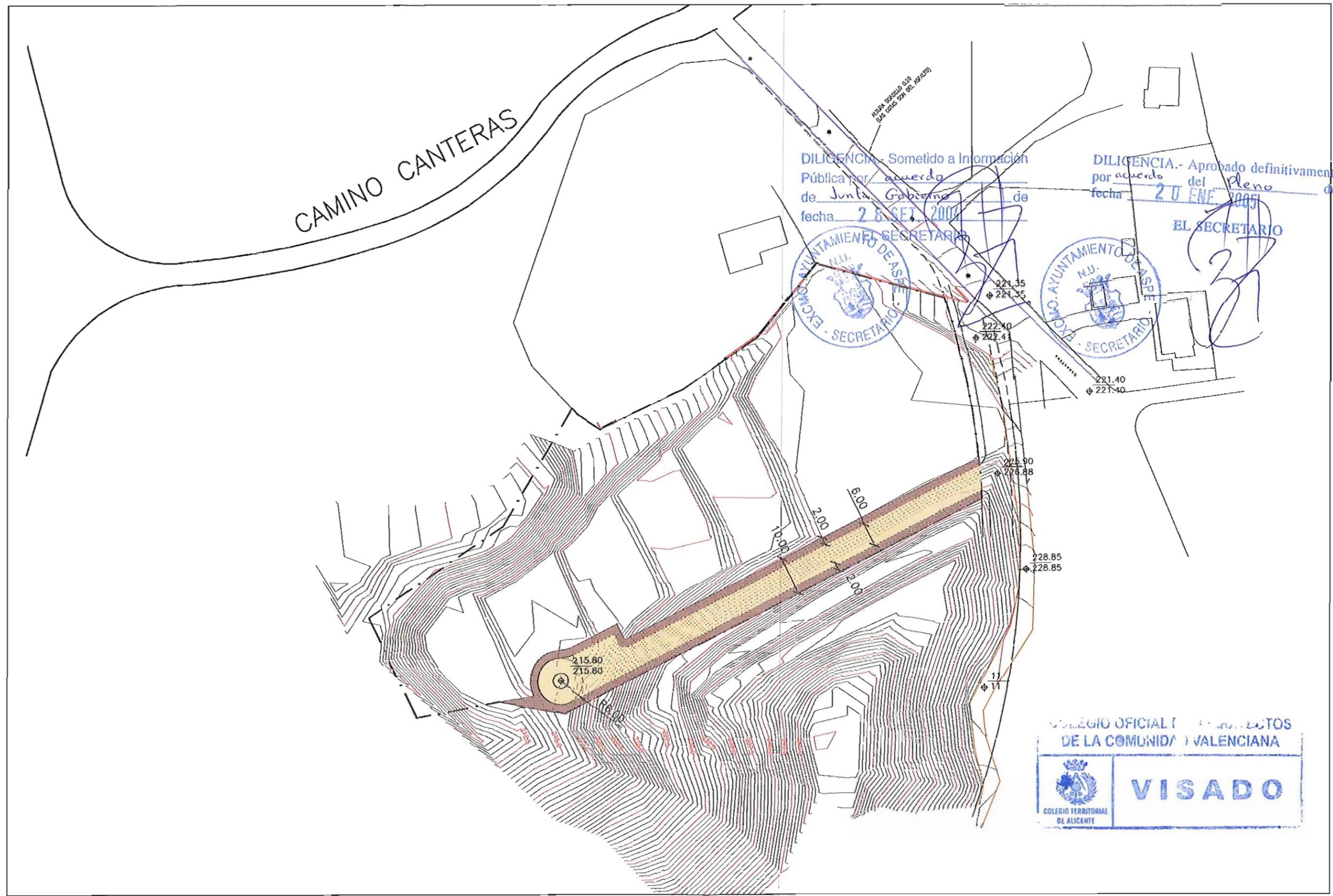
**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA EN MONTESOL**

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ASPE -ALICANTE-

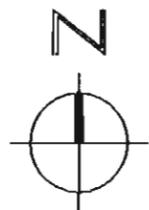
PROMOTOR: PROMOCIONES ESMAPE, S.L.

ESCALAS: 1/1.000 PLANO : ORDENACION PROPUESTA

NUMERO **3**



-  PAVIMENTO DE CALZADA
-  PAVIMENTO DE ACERA



DICIEMBRE 2004
N43/02


FRANCISCO M. CAPARRÓS CALATAYUD ARQUITECTO

MATED & LIMÓN ABOGADOS Y URBANISTAS, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA EN MONTESOL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ASPE -ALICANTE-

PROMOTOR: PROMOCIONES ESMAPE, S.L.

ESCALAS:
1/1.000

PLANO :
RED VIARIA

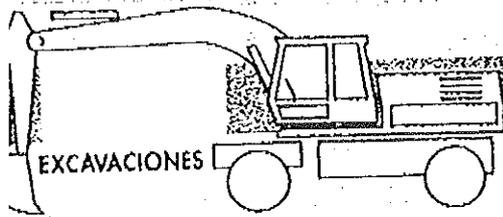
NUMERO
4

ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA R.100.2 DE LA U.E. 11
"MONTESOL" DEL P.G.M.O.U. DE ASPE.

ANEXO II:

- ◆ Escritura Pública de la Parcela.
- ◆ Documento de adhesión de la propiedad.





HERMANOS ESCLAPEZ, S.L.

TELEF. / FAX 96 542 06 42 - 98 545 46 45
Avda. de la Libertad, 118 • 03205 ELCHE (Alicante)

D. José Ramón Esclapez Oliver, con DNI: 21.971.249-Q y en calidad de gerente de la mercantil **Hermanos Esclapez, S.L.**, y en representación de la misma, expone y certifica a todos los efectos oportunos que apoya incondicionalmente el estudio de detalle presentado por la mercantil **ESMAPE, S.L.**, en relación a la parcela propiedad de **Hermanos Esclapez, S.L.**, ubicada en Montesol en el termino municipal de Aspe.

En Elche a 11 de Noviembre de 2003.

José Ramón Esclapez Oliver

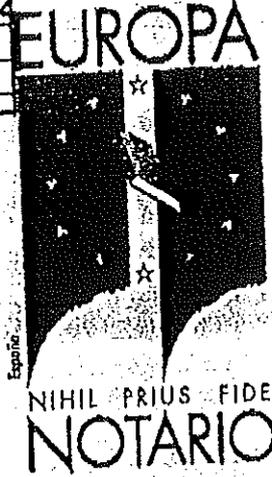


1.011

fecha 17-7-96

B 19.430
de la copia

NOVELDA	
Libro de	N.º 2.909
Entr.Grat.	Fecha 18-7-96
Present	N.º presentación 2508-142
Ofi. Liquid.	N.º expediente
	Fecha 16-8-96



PRESENTADO en el Registro de la Propiedad de la Comunidad Valenciana PLAZO de 10 días hábiles para la ratificación del asiento de inscripción que consta al final de la copia.

PRIMERA COPIA de la escritura de SEGREGACION Y COMPRAVENTA otorgada por la mercantil " MONTE LAGO, S. A." a favor de la mercantil " HERMANOS ESCLAPEZ, S. L." :::

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE NOVELDA
 Presentado a las 9. Fax horas del día 18 de Julio de 1996, núm. 529 Diario 118

Comunidad Valenciana
17-7-96

Delfín Martínez Pérez
Notario

Dr. Fleming, 4, Bajo, Teléfono, (96) 549 04 91
 Fax (96) 549 41 59
 03680, Hane (Alicante)



1T9831819

DELFIN MARTINEZ PEREZ
 NOTARIO
 C/ Dr. Fleming, 4, bajo
 Aspe (Alicante) Tfno. 5490491



ESCRITURA DE SEGREGACION Y COMPRAVENTA.-

NÚMERO MIL ONCE -----

En ASPE, mi residencia, a diecisiete de Julio de mil novecientos noventa y seis. -----

Ante mí, DELFIN MARTINEZ PEREZ, Notario del Ilustre Colegio de Valencia. -----

COMPARECEN

De una parte, DON JOSE PASCUAL GARCIA, mayor de edad, Agente de la Propiedad Inmobiliaria, casado, vecino de ELCHE, con domicilio en Avda. Pais Valenciano, 23. Exhibe DNI. número 21.846.365. -----

Y DON JOSE ROLDAN VICENTE, mayor de edad, industrial, vecino de ELCHE, con domicilio en calle San Francisco Javier, 17. Exhibe DNI. número 21.944.888.

Y de otra parte, DON JOSE-RAMON ESCLAPEZ OLIVER, mayor de edad, industrial, casado, vecino de ELCHE, con domicilio en Avenida de la Libertad, número 118. Exhibe DNI. número 21.971.249 y NIF. de idéntico número y letra "Q". -----

INTERVIENEN

Los Sres. Pascual Garcia y Roldán Vicente, en nombre y representación de la Compañía Mercantil "MONTE LAGO, SOCIEDAD ANONIMA", domiciliada en ASPE (Alicante), Partida Rural del Murón, Finca Monte Sol, Km. 5,7, Carretera de Aspe a Santa Pola, de duración indefinida, con un capital social actual de diez millones quinientas mil pesetas, y cuyo objeto es la urbanización de fincas rústicas y urbanas, y construcción en general, constituida por escritura otorgada el día 22 de Septiembre de 1.976, ante el Notario de Elche, Don José-Maria Sánchez Ventura y Pascual, adaptados posteriormente sus Estatutos a la Ley 19/1.989. de 25 de Junio de 1.992, autorizada por el Notario de Elche, Don Luis Olagüe Ruix, bajo el número 2.414 de protocolo, constanding inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 1.535 general, folio 73, hoja número A-18.117, inscripción 1ª. Su Número de Identificación Fiscal A-03053121. -

Las facultades de dichos Sres. para este otorgamiento se derivan de su nombramiento como Consejeros de la citada Sociedad, en la referida escritura de fecha 30 de Junio de 1.992, y especialmente por el acuerdo tomado por el Consejo de Administración de la misma, en sesión celebrada el día 17 de Junio de

1T9831820



DELFIN MARTINEZ PEREZ
 NOTARIO
 C/ Dr. Fleming, 4, bajo
 Aspe (Alicante) Tfno. 5490491

1.996, y según consta en la certificación expedida el día 21 de Junio próximo pasado, por el Secretario de su Consejo de Administración, el compareciente, Don José Pascual García, con el Visto Bueno del Presidente, el también compareciente, Don José Roldán Vicente, cuya certificación, legitimadas las firmas que la autorizan, se acompañará a la primera copia que de esta matriz se expida. -----

Y el Sr. Esclapez Oliver, lo hace en nombre y representación y como Administrador Unico de la Mercantil "HERMANOS ESCLAPEZ, SOCIEDAD LIMITADA", siendo su objeto social las excavaciones, demoliciones, derribos, extracciones, consolidación y preparación de terrenos; y todo lo relacionado con la construcción, domiciliada en ELCHE (Alicante), Avenida de la Libertad, número 118, constituida por tiempo indefinido por escritura otorgada por el Notario que fue de Elche, Don Francisco de Paula Mora Gómez, con fecha 20 de Diciembre de 1.990, y adaptados sus estatutos a la nueva ley de Sociedades Limitadas, 2/1995

de 23 de Marzo, por acuerdo de la Junta General Extraordinaria Universal celebrada por la Mercantil el día 22 de Enero de 1.996, elevada a publico por escritura autorizada por la Notario de Elche; Doña Pilar Chofre Oroz el 22 de Enero de 1.996. Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Alicante al tomo 1.231, folio 33, hoja número A-3.413, inscripción 3ª. CIF. número B-03579430.

Su legitimacion y facultades para este otorgamiento se derivan de su reelección para el cargo de Administrador Unico, por plazo indefinido, por la citada Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad, celebrada el día 22 de Enero de 1.996, y elevada a público por la referida escritura otorgada el mismo dia, ante la Notario de Elche, Doña Pilar Chofre Oroz, y que entre otras se le confirieron las siguientes facultades: c). Comprar o de otro modo adquirir toda clase de bienes, derechos, muebles o inmuebles, con toda clase de condiciones o pactos, abonando las cantidades que medien en las convenciones que realicen.".....

Aseguran la vigencia actual e inalterada de las Sociedades que respectivamente representan y de las facultades invocadas.



1T9831821

DELFIN MARTINEZ PEREZ
 N O T A R I O
 C/ Dr.Fleming, 4, bajo
 Aspe (Alicante) Tfno.5490491

Identifico a los comparecientes por su respectivo Documento Nacional de Identidad. -----

Tienen a mi juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura, ya enunciada, y -----

EXPONEN

I.- Que la Mercantil "MONTELAGO, SOCIEDAD ANONIMA", es dueña de la siguiente finca rústica: -----

CIENTO TREINTA Y SEIS HECTAREAS, SETENTA AREAS Y OCHENTA Y OCHO CENTIAREAS (hoy de menor cabida como consecuencia de varias segregaciones practicadas), de tierra blanca y monte, en término de ASPE, partidos de UCHEL, RINCONES DEL ROBLE, SIERRA NEGRA Y ALJIBICOS y parte del monte denominado MURON, que linda: Norte, camino que la separa de la parte que quedó propiedad de Don Luis Rico Gumiel y las de hermanos Corrales Requena y otros; Levante, las de José Serrano Tari e hijos, Juan de Dios Navarro y otros; Mediodía, el mismo Juan de Dios Navarro Maciá, término de Elche o Barranco de Carrús o de los Arcos; y

Poniente, con Carretera de Aspe a Santa Pola. En esta finca hay una casita de labor enclavada, estando además enclavadas sobre la misma finca, las parcelas o propiedades de distintos Sres., y otras segregadas anteriormente de ella. Además esta finca tiene la servidumbre de las vertientes de aguas pluviales, que usan los vecinos, una vereda que desde las Tres Hermanas pasa por el monte hasta la Sierra Negra, como asimismo los caminos que dan paso a diferentes predios y edificaciones de distintos propietarios existentes dentro de la misma. -----

INSCRIPCION.- Consta inscrita en su totalidad en el Registro de la Propiedad de NOVELDA, al libro 290 de Aspe, folio 161 vt., finca número 21.022, inscripción 3ª. -----

TITULO.- Pertenece a dicha Mercantil "Monte Lago, S.A.", por adjudicación que se le hizo en pago de su participación indivisa, en otra de mayor cabida que le pertenecía juntamente con Don Luis Rico Gumiel, y según la escritura de Cesación de Comunidad otorgada el día 20 de Marzo de 1.979, ante el Notario entonces de esta villa, Don Antonio Manteca López. -----

SITUACION ARRENDATICIA.- Manifiesta la parte transmitente, bajo pena de falsedad, que la finca



1T9831822

DELFIN MARTINEZ PEREZ
 NOTARIO
 C/ Dr. Fleming, 4, bajo
 Aspe (Alicante) Tfno. 5490491

descrita esta libre de inquilinos, arrendatarios u ocupantes, haciendo a los comparecientes yo, el Notario, la advertencia derivada del artículo 175 del Reglamento Notarial, dejando a salvo mi responsabilidad.

SITUACION DE CARGAS.- Manifiesta la representación de la Mercantil transmitente que la finca descrita se halla libre de toda carga y gravámen, haciendo yo el Notario, la advertencia expresa de que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad, prevalecerá sobre dicha información registral prevista en el artículo 175 del Reglamento Notarial que, y manifestada ser conocida por la parte compradora o adquirente, y haciéndome constar igualmente dicho Sr. Esclapez Oliver en la representación indicada declararse satisfecho con la información registral obtenida por el mismo en el Registro de la Propiedad competente, y alegando urgencia del otorgamiento, relevándome a mi el Notario de la

obligación de solicitar información registral, y procederé a realizar por telefax al Registro de la propiedad la comunicación prevenida en el artículo 249 del Reglamento Notarial, advirtiéndolo expresamente a los otorgantes del plazo de diez días para la caducidad del asiento de presentación así extendido.

II.- Que la Mercantil "MONTE LAGO, S.A.", por medio de sus legales representantes en este acto, SEGREGA de la finca anteriormente descrita, para formar otra nueva e independientes, la que a continuación se describe: -----

RUSTICA SITA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ASPE, partidos de UCHEL, RINCONES DEL ROBLE, SIERRA NEGRA Y ALJIBICOS, que ocupa una superficie de UNA HECTAREA, Y CUARENTA CENTIAREAS, de tierra blanca. Linda: Norte, con finca de Don Juan Garcia Ruiz; Sur, con resto de la finca matriz de la cual se segrega; Este, con camino llamado de Rico; y Oeste, finca propiedad de "Los Serranos, S.A.". -----

Se valora en pesetas.....3.000.000'-----

LICENCIA URBANISTICA.- A los efectos de lo prevenido en el Artículo 259, punto 3 del R.D. Legislativo 1/1.992, y en la D.A. 3ª de la Ley 4/1.992, de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana, la represen-



179831823

DELFIN MARTINEZ PEREZ
N O T A R I O
C/ Dr. Fleming, 4, bajo
Aspe (Alicante) Tfno. 5490491

tacion de la parte vendedora o transmitente hace constar que cuenta con la preceptiva licencia de Segregación, en virtud de Decreto de la Alcaldía- Presidencia del Ayuntamiento de Aspe, de fecha 21 de Junio de 1.996, que me exhiben a mi, el Notario, y devuelvo tras deducir testimonio para incorporar a la presente y trasladar a sus copias. -----

III.- Despues de la anterior segregacion que se ha practicado, y de las varias segregaciones practi- cadas con anterioridad, la cabida de ésta queda re- ducida en la superficie de las fincas segregadas.---

IV.- Y en consecuencia con lo expuesto, llevan a cabo su enajenación, con arreglo a las siguientes---

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Don José Pascual Garcia y Don José Rol- dan Vicente, en nombre y representación de la Mer- cantil "MONTE LAGO, SOCIEDAD ANONIMA", VENDEN Y TRANSMITEN libres de cargas o gravámenes, de arren- datarios, ocupantes y aparceros, con todos sus dere- chos y al corriente de pago de toda clase de impues-

tos y contribuciones, la finca anteriormente segregada y descrita bajo el apartado II., de la exposición de esta escritura, a la Mercantil "HERMANOS ESCLAPEZ, SOCIEDAD LIMITADA", que en este acto representada por Don JOSE-RAMON ESCLAPEZ OLIVER, COMPRA Y ADQUIERE, dicha finca, en su totalidad y pleno dominio. -----

SEGUNDA.- El precio global y total de la presente compraventa es el de TRES MILLONES DE PESETAS. -----

Dicha cantidad, confiesan los Sres. Pascual Garcia y Roldán Vicente, en representación de la Mercantil vendedora, haber recibido antes de este acto, de la representación de la Mercantil compradora o adquirente, por lo que otorgan la más eficaz y conducente carta de pago. -----

TERCERA.- Se hace constar expresamente que, la finca segregada y objeto de compraventa, mediante la presente escritura, tiene su acceso y, por tanto, derecho de paso por todos los caminos abiertos en la actualidad situados en el resto de finca matriz y que comunican la finca segregada con la Carretera de Aspe a Santa Pola; Igualmente la finca segregada tendrá acceso y, por tanto, derecho de paso por todos los caminos que en un futuro se puedan abrir en



1T9831824

DELFIN MARTINEZ PEREZ
 NOTARIO
 C/ Dr. Fleming, 4, bajo
 Aspe (Alicante) Tfno. 5490491

dicha finca matriz y que vayan a desembocar en la citada finca objeto de esta compraventa.-----

CUARTA.- Todos los gastos, impuestos y arbitrios que se originen por este otorgamiento serán satisfechos por la parte compradora o adquirente.-----

QUINTA.- Se solicita del Señor Registrador de la Propiedad competente que practique la inscripción de las operaciones contenidas en la presente en los libros a su cargo.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Así lo otorgan los Sres. comparecientes.-----

Hachas a los comparecientes, por mí el Notario, las reservas y advertencias legales, aplicables al caso, especial y expresamente las de carácter fiscal derivadas del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados relativas al plazo de treinta días hábiles de presentación a liquidación de la copia de la presente, procedimiento de autoliquidación y oficina competente, afección de los bienes al pago del impuesto correspondiente.



1T9831825

DELFIN MARTINEZ PEREZ
NOTARIO
C/ Dr.Fleming, 4, bajo
Aspe (Alicante) Tfno.5490491

signo, la firma, la rúbrica y el sello del Notario
autorizante,

Area with horizontal dashed lines for signature and stamp.

-----SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS-----

DON JOSE PASCUAL GARCIA, Secretario del Consejo de Administración de la Mercantil "MONTELAGO, SOCIEDAD ANONIMA", con domicilio social en ASPE (Alicante), y con CIF. número A-03305455,

CERTIFICO:

Que en el Libro de Actas correspondiente de la Sociedad, figura la de la sesión celebrada por el Consejo de Administración, el día 17 de Junio de 1.996, y de la cual, literalmente en cuanto a los acuerdos adoptados y en extracto respecto al resto, con arreglo al artículo 112 del Reglamento del Registro Mercantil, hago constar los particulares siguientes:

-La Junta se celebró en ASPE (Alicante), en el domicilio social, el día 17 de Junio de 1.996.

-Se formó el oportuno orden del día que fue aceptado por todos los asistentes y cuyos puntos se corresponden con los acuerdos que se transcriben después.

-La reunión tuvo lugar con la concurrencia y firma en el acta, en la lista de asistentes, y de todos los miembros componentes del Consejo de Administración, quienes aceptaron, por unanimidad, su celebración.

-Sin existir debate sobre los puntos aceptados como orden del día y sin que se solicitara constancia expresa de ninguna intervención, se adoptaron, por unanimidad, los ACUERDOS siguientes que se transcriben literalmente:

Facultar a DON JOSE PASCUAL GARCIA, para que conjuntamente o MANCOMUNDAMENTE con cualquiera de DON JOSE ROLDAN VICENTE o DON MIGUEL ROLDAN MACIA, realice en nombre de la Sociedad las siguientes facultades:

A). Segregar y vender de la finca que consta inscrita en su totalidad en el Registro de la Propiedad de Novelda al libro 290 de Aspe, folio 161 vt., finca número 21.022, la siguiente parcela:

Rústica en el término municipal de ASPE, partidos de UCHEL, RINCONES DEL ROBLE, SIERRA NEGRA Y ALJIBICOS, con una superficie de una hectárea y cuarenta centiáreas, que linda: Norte, con finca de Don Juan Garcia Ruiz; Sur, con resto de finca matriz propiedad de Montelago, S.A.; Este, camino llamado de Rico; y Oeste, finca propiedad de "Los Serranos, S.A.".

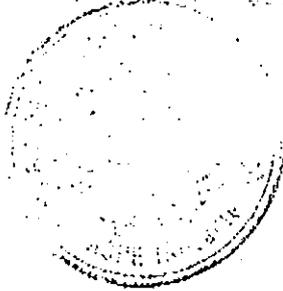
Dicha venta se formalizará por el precio, forma de pago y condiciones que estimen oportuno o conveniente, exigiendo en su caso, las garantías que consideren necesarias hasta el total pago y cancelación de tal precio.

B). Igualmente se acuerda facultar a dichos Sres., para firmar cuantos documentos públicos o privados, fueren necesarios o menester para la eficacia de todo cuanto antecede.

-El acta de la sesión fue redactada al finalizar la misma, leída por el Secretario, aprobada por todos los asistentes y firmada por el Secretario y el Presidente.



1T9831826



Y para que así conste libro la presente certificación, con el Visto Bueno del Presidente, en ASPE (Alicante), a veintiuno de Junio de mil novecientos noventa y seis.

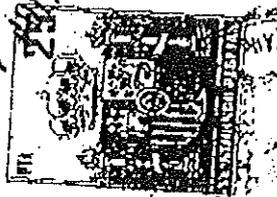
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Jose Roldán

LIBRO N.º 2 DEL
TESTIMONIO DE FECHA
11 DE JUNIO DE 1996



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ASPE AYUNTAMIENTO DE ASPE (ALICANTE)



SALIDA
25 JUN. 1996
REGISTRADO AL N.º 5545

La Alcaldía-Presidencia, con fecha de veintiuno de junio de mil novecientos noventa y seis, ha dictado la siguiente Resolución:

"Decreto N.º 2-130-96. En la villa de Aspe, a veintiuno de junio de mil novecientos noventa y seis.

Vista la petición formulada por D. JOSE FASCUAL GARCIA, N.I.F. 21.846.345-E, vecino de Elche (Alicante) con domicilio en Avda. Joan Carles I, N.º 9 AC, en nombre y representación de la mercantil MONTELAGO S.A., C.I.F.: A-03053121, con domicilio social en Elche (Alicante), Avda. Joan Carles I, N.º 9 AC, por la que de la finca matriz situada en la Partida Uchel, Sierra Negra, Rincones del Roble, Algibicos y parte del monte denominado Murari, inscrita en el Registro de la Propiedad de Novelda al Libro 290, Folio 161 Vto., Finca 21.022, Inscripción 38, Superficie de 291.344 m², que a efectos catastrales tiene la referencia Polígono 26; Parcelas 4, 5, 107 y otras, solicita licencia para segreguar las parcelas que seguidamente se describen:

PARCELA 1

- *Situación: Camino Algibicos s/n de la Urbanización "Montesol" (parte de la superior finca catastral de referencia "Polígono 26 Parcela 5").
- *Superficie: 15.804 m²
- *Linderos: Norte : Camino "Los Serranos" y Joaquín Morales.
Sur : Salvador López Sabuco y Pahini S.A.
Este : Pahini S.A.
Oeste : Camino Algibicos.
- *Edificaciones existentes: Embalse de agua de 8.000 m³ aproximadamente de capacidad, 10% de profundidad y que ocupa una superficie aproximadamente de 2.800 m². En su construcción destaca el material de butilo, del que existen 1.000 m² aproximadamente, construido en el año 1975.
- *Clasificación Urbanística: Gran parte de la superficie de esta parcela a segreguar (aproximadamente 11.000 m²) se encuentra ubicada en Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Paisaje y del Medio Natural, y el resto se ubica dentro de la U.E.11 (Montesol) de Suelo Urbanizable FormenORIZADO del vigente P.S.O.U., con la calificación concreta de sistemas de espacios libres (jardines).

PARCELA 2

- *Situación: Camino Rico s/n de la Urbanización Montesol. (Parte de la superior finca catastral de referencia "Polígono 26 Parcela 4").
- *Superficie: 10.040 m²
- *Linderos: Norte : Juan García Ruiz
Sur : Montelago S.A.

1T9831827



EXCMO. AYUNTAMIENTO



LA VILLA DE ASPE (ALICANTE)

Este : Camino Rico
Oeste : Los Serranos.

*Edificaciones existentes: Ninguna

*Clasificación Urbanística: Suelo Urbanizable FormenORIZADO del vigente P.G.O.U., (U.E.II "Montesol"), destino parcela edificable, previa elaboración y aprobación municipal de Programa para el desarrollo de actuación integrada y Proyecto de Urbanización para todo el ámbito de la U.E.II, tal y como establece el Art. 7.12.37 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Visto, igualmente, los informes de la Oficina Municipal de Catastro, del Negociado de Urbanismo y Obras y de Secretaría.

Por todo ello, vengo en RESOLVER:

PRIMERO: Conceder licencia a "MONTELASO S.A.", previo pago de la tasa de 20.000 ptas., para que pueda proceder a las operaciones de segregación anteriormente descritas, dado que se da en ella estricto cumplimiento a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/1992, de 5 de Junio de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable y en los Arts. 82 y siguientes de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

SEGUNDO: Advertir al solicitante de la licencia que la parcela 2 a segregar no es susceptible de edificación hasta la completa tramitación y ejecución del Programa para el desarrollo de la Actuación integrada de la U.E.II (Montesol) y del correspondiente Proyecto de Urbanización, tal y como establece el Art. 7.17.39 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.

TERCERO: Notificar la presente Resolución al solicitante de la licencia y a los Servicios Técnicos y Económicos de este Ayuntamiento.

Lo que le notifico a los efectos oportunos, haciéndole saber que contra la presente Resolución podrá interponer los siguientes Recursos sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro que crea conveniente:

Por lo que se refiere, exclusivamente, a la liquidación de la tasa municipal, podrá interponer RECURSO DE REPOSICIÓN DE LICENCIA EN UN MES, a contar desde la notificación de la presente Resolución, ante el órgano de instancia, el órgano de recurso contencioso-administrativo, el Tribunal Económico Central, el 22 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en relación con lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 30/1992 de 26



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ASPE (ALICANTE)

de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento Administrativo Común.

Contra la resolución expresa que se dicta en el expediente de interposición del CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, en el plazo de DOS MESES, a contar desde la notificación de dicha resolución expresa, ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Por lo que se refiere al contenido sustantivo o de fondo de la licencia (excluyendo por tanto la liquidación de la tasa, que se regirá por lo establecido en los párrafos anteriores), podrá interponer RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, en el plazo de dos meses, a partir del recibo de la presente, ante EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, previa comunicación a este Ayuntamiento de la intención de interponer dicho recurso, en virtud de lo establecido en el art. 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que crea conveniente.

Aspe, a 24 de Junio de 1996

EL SECRETARIO

JOSE FASCUAL GARCIA
AVDA. JOAN CARLES I, Nº 9 AC.

ELCHE

1T9831828

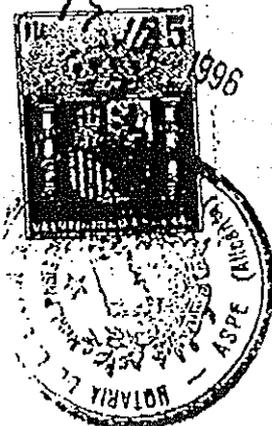


VALENCIA



Yo, DELFIN MARTINEZ PEREZ, Notario del Nuestro Colegio de Valencia, con residencia en Valencia, ASPE
DOY FE: Que lo presente fotocopia, comprativa de 2 folios, todos ellos numerados, sellados y firmados por mi, es fiel y exacta reproducción de su original que tengo a la vista. Y a petición de la parte interesada, expido el presente testimonio en Aspe, a 11 de Julio de 1996

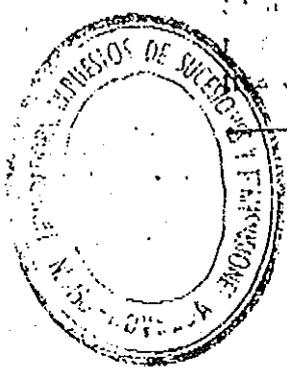
[Handwritten signature]



ES PRIMERA COPIA de su original y DOCUMENTOS UNIDOS, obrante bajo el número que la encabeza en mi protocolo corriente de instrumentos públicos. = Y para la mercantil compradora la expido, recibida la confirmación y presentación prevista en el art. 418 del R. Hipotecario, dejando anotada su saca, en diez folios de papel exclusivo para documentos notariales, números el presente y los nueve anteriores en orden. ASPE, al siguiente día de su autorización. DOY FE.

[Handwritten signature]

Por declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados del precedente documento, con el número de inscripción 158967/182488 pose-



19 96 de 198 96
EL REGISTRADOR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE NOVELDA

Inscribo el precedente documento, en el tomo 1534, libro 372 de Aspe, folio 113, finca número 24.999, inscripción 1ª.

De conformidad con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, HAGO CONSTAR: QUE (prescindiendo de notas de afección al pago de impuestos), del Registro No, resultan cargas o limitaciones distintas de las expresadas en el título.

Novelda, a 12 de Septiembre de 1996

EL REGISTRADOR



POB: María Torosa Saez Sanz

BASE: Declarada Fiscal N.º 2-2.º Inciso 2.º D. AD 3.º ley...8.../1980

HONORARIOS: 16.917 Pesetas | R.º ARANCEL: 1,23,4 | MINUTA N.º 2952

Recibo Dieciséis mil novecientas diecisiete



Conforme con los antecedentes. La Administrativa, Jerónima N. Jacobo Gil.	Secretaría: A.P. 2005/01, 20-01.	(Registro de Salida)
---	-------------------------------------	----------------------

DON JUAN BAUTISTA MAYOR PÉREZ, SECRETARIO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ASPE, ALICANTE.

CERTIFICA

QUE EL PLENO DE ESTA CORPORACIÓN, EN SESIÓN ORDINARIA NÚM. 1/2005, CELEBRADA EL DÍA 20 DE ENERO DE 2005, ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:

6. ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA R-100.2 DE LA UE 11 DEL SUELO URBANIZABLE ("MONTESOL"): Aprobación definitiva.

ANTECEDENTES

1º.- 19 de Noviembre de 2.003.- Se registra de entrada escrito de la mercantil PROMOCIONES ESMAPE, S.L. por el que se adjunta Proyecto de Estudio de Detalle para señalamiento de alineaciones y rasantes en relación a nueva apertura de vial en la parcela R-100.2 de la Unidad de Ejecución 11 "Montesol" del Suelo Urbanizable Pormenorizado del vigente PGOU, Unidad de Ejecución que cuenta con Programa y Proyecto de Urbanización aprobados por acuerdo del Pleno de fecha 26 de marzo de 1.999 y Decreto de la Alcaldía de fecha 16 de julio de 1.999.

2º.- 5 de marzo de 2.004.- Informes de la empresa concesionaria del servicio municipal de agua potable y alcantarillado UTE AVSA SEASA GRUPO AGUAS DE VALENCIA.

3º.- 5 de marzo de 2.004.- Informe de la Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal.

4º.- 14 de abril de 2.004.- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local por el que somete a información pública el Estudio de Detalle presentado por la mercantil PROMOCIONES ESMAPE, S.L. citado anteriormente. En dicho acuerdo no se hace referencia a que se someta simultáneamente a información pública el Proyecto de Urbanización que se presentó conjuntamente con el Estudio de Detalle. La citada información pública no se llevó a la practica al no haberse remitido los pertinentes edictos a publicación, por los motivos expuestos en el informe del Area de Territorio de fecha 20 de septiembre de 2.004 (el Estudio de Detalle se refería únicamente a una parcela -la citada R-100.2.-, incumpliendo lo establecido en los arts. 26.1 de la LRAU y 100.1 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que exigen que los Estudios de Detalle comprendan, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas).

5º.- 15 de abril de 2.004.- Informe del Ingeniero Técnico Industrial Municipal.

6º.- Junio de 2.004.- Se presenta por la mercantil Promociones Esmape, S.L. nuevos ejemplares rectificadas del Estudio de Detalle, el cual ya se refiere a todo el ámbito de la manzana de la U.E. 11 "Montesol" conformada por las parcelas R-100.1, R-100.2 y R-101

7º.- 13 de septiembre de 2.004.- Informe del Arquitecto Municipal.

8º.- 20 de septiembre de 2.004.- Informe del Area de Territorio.

9º.- 28 de septiembre de 2.004.- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local por el que se somete a información pública el Estudio de Detalle presentado por la mercantil Promociones Esmape, S.L. (nueva redacción del mismo dada en junio de 2.004) para señalamiento de alineaciones y rasantes en relación a la nueva apertura de vial en la Parcela R-100.2 de la Unidad de Ejecución 11 "Montesol" del suelo urbanizable pormenorizado del vigente PGOU, así como el Proyecto de Urbanización de dicho nuevo vial presentado, igualmente, por la citada mercantil.

10º.- 23 de septiembre de 2.004.- Se registra de entrada escrito de la mercantil Promociones Esmape, S.L. en el que, para dar cumplimiento a lo establecido en el apartado 3 de la Memoria del Estudio de Detalle (nueva redacción dada a este apartado 3 en cumplimiento a los requerimientos de subsanación que constan en el informe del Director del Area de Territorio de fecha 20 de septiembre de 2.004), se formaliza el compromiso de cesión al Ayuntamiento del viario de nueva apertura en la parcela R-100.2 con anterioridad a la ejecución de las obras correspondientes. Asimismo se formaliza compromiso de garantizar la ejecución de dicho nuevo vial mediante presentación de aval bancario por cuantía del 100% de las obras de urbanización correspondientes a dicho viario con anterioridad a la concesión de licencias de edificación y con anterioridad al inicio de las obras de ejecución del citado vial.

Junto al citado escrito de la mercantil Promociones Esmape, S.L. se adjuntan dos nuevos ejemplares del Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización citados con introducción de las subsanaciones requeridas por los Servicios Técnicos Municipales.

11º.- 12 de enero de 2.005.- Certificado de Secretaría en el que se hace constar que durante el periodo de información pública al que fue sometida la documentación citada en el antecedente anterior (llevada a cabo mediante edictos publicados en el diario Información de Alicante de fecha 21 de octubre de 2.004 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 29 de octubre de 2.004) se presentó un único escrito de alegaciones formulado por D. Juan García Ruiz y Dña. Rosario Sola Torres, que obra en el expediente.

12º.- 13 de enero de 2.005.- Informe de la Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal, en el que se corrobora la introducción en el Proyecto de Urbanización del vial de nueva apertura de las correcciones requeridas en el anterior informe de fecha 5 de marzo de 2.004.

13º.- 13 de enero de 2.005.- Informe del Director del Area de Territorio en el que se corrobora la introducción en el Estudio de Detalle de las correcciones requeridas en el anterior informe de fecha 20 de septiembre de 2.004 y se propone la desestimación del único escrito de alegaciones presentado durante la fase de información pública.

14º.- 17-01-2005: La Comisión Informativa de Ordenación del Territorio y Servicios dictamina la presente propuesta por unanimidad de los miembros presentes.

NORMATIVA DE APLICACIÓN



- Art. 27.1.G) de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, relativo a los documentos que han de integrar un Estudio de Detalle y artículo 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano.

- Art. 52 de la Ley 6/1994 antes citada relativo a elaboración y tramitación de los Estudios de Detalle, que se remite, a excepción de una serie de reglas especiales, a lo establecido en la sección 1ª del Capítulo II del Título II de dicho texto legal (relativa a la elaboración y tramitación de los Programas para el desarrollo de actuaciones integradas). En igual sentido se manifiesta el artículo 173 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- Art. 53 de la Ley 6/1994 relativo a la tramitación de los Proyectos de Urbanización.

- Art. 139 a 141 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana relativos a la tramitación, aprobación y documentación de los Proyectos de Urbanización.

CONSIDERACIONES

Única: Corresponde al Ayuntamiento Pleno la adopción de acuerdo de aprobación definitiva de los documentos urbanísticos citados en virtud de lo establecido en el art. 52.2 de la LRAU 6/1994 y en el art. 22.2 C) de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 11/1999 de 21 de abril de modificación de la anterior), sin que para la adopción de dicho acuerdo se requiera mayoría cualificada (art. 47 de la citada Ley 7/1985).

ACUERDO

Adoptado por unanimidad:

PRIMERO: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle presentado por la mercantil PROMOCIONES ESMAPE, S.L. para señalamiento de alineaciones y rasantes en relación a la nueva apertura de vial en la parcela R-100.2 de la Unidad de Ejecución 11 "Montesol" del Suelo Urbanizable Pormenorizado del vigente PGOU, así como el Proyecto de Urbanización de dicho nuevo vial presentado, igualmente, por la citada mercantil. El ámbito territorial afectado por el citado Estudio de Detalle es la manzana de la U.E. 11 "Montesol" conformada por las parcelas R-100.1, R-100.2 y R-101 del Proyecto de Reparcelación de dicha U.E.

SEGUNDO: Requerir a la mercantil Promociones Esmape, S.L. a que previamente al inicio de la ejecución material de las obras de urbanización del nuevo vial que discurrirá por el interior de la parcela R-100.2, presenta en este Ayuntamiento el pertinente documento de parcelación (segregación) con la finalidad de segregar y ceder al Ayuntamiento (para su destino a uso público) el vial de nueva creación, así como de segregar las restantes 8 parcelas con destino a edificación residencial aislada, en virtud de lo establecido en el vigente PGOU (art. 7.17.36).

Una vez tramitado el citado expediente de segregación se formalizará por la citada mercantil el pertinente documento público de cesión al Ayuntamiento del viario de nueva creación.

TERCERO: Requerir a la mercantil Promociones Esmape, S.L. a que, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación y previamente al inicio de las obras de urbanización del nuevo vial en la parcela R-100.2, presente en este Ayuntamiento aval por importe del 100 % del coste de urbanización del mismo (238.208'63 €) a modo de garantía de su efectiva ejecución.

CUARTO: Poner de manifiesto a la mercantil Promociones Esmape, S.L. que, en virtud de lo establecido en el Programa para Desarrollo de Actuación Integrada de la U.E. 11 "Montesol":

a) Para simultanear obras de edificación de parcelas abarcadas en la 2ª Fase de Ejecución de la U.E. 11 "Montesol" (que es el caso de la parcela R-100.2) la concesión de licencia de edificación exigirá la satisfacción completa (mediante ingreso efectivo o afianzamiento) de su total afección financiera neta, integrada por la total carga prevista de urbanización y el saldo total de indemnizaciones que por todos los conceptos le resulta de la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 11 "Montesol" (59.914'702 €).

b) Para la concesión de licencias de 1ª Ocupación se requerirá que la parcela R-100.2 (no sólo el nuevo vial de acceso interior a la misma) se encuentre debidamente urbanizada. Asimismo se exigirá que las obras de urbanización del vial de nueva creación en la parcela R-100.2 hayan sido recepcionadas de conformidad por el Ayuntamiento.

QUINTO: Poner de manifiesto a la mercantil Promociones Esmape, S.L. las siguientes consideraciones que deberán tenerse en cuenta durante la ejecución de las obras:

- Se realizará un tratamiento de revegetación del talud con plantas autóctonas.
- El murete de contención que se ha previsto realizar en la base del talud se realizará preferiblemente de piedra.
- La inclinación del talud será la recomendada en el estudio geotécnico de estabilidad de talud que se adjunta al Proyecto de Urbanización.
- Asimismo durante la ejecución de la obra se tendrán en cuenta los condicionantes establecidos en el Informe del Ingeniero Técnico Industrial Municipal de fecha 15 de abril de 2.004 y en el de la empresa concesionaria del servicio municipal de agua potable y alcantarillado de fecha 13 de enero de 2.005.

SEXTO: Requerir a la mercantil Promociones Esmape, S.L. para que en el plazo de 15 días a contar desde la recepción de la notificación del presente acuerdo presente en este Ayuntamiento tres ejemplares visados del Proyecto de Urbanización y dos copias en soporte informático (una en formato PDF y otra en formato DWG versión 14 o 2.002, éste último formato contendrá un plano por cada capa, no teniendo que usar ningún tipo de referencia externa; se adjuntará una relación de gruesos de plumillas para



plotear y los archivos de tipos de letra que se hayan usado y no sean estándares de autocad).

SEPTIMO: Desestimar el escrito de alegaciones presentado por D. Juan García Ruiz y Dña. Rosario Sola Torres, motivándose dicha desestimación en lo expuesto en el informe del Area de Territorio de fecha 13 de enero de 2.005 (se trata de una reclamación de resarcimiento de daños que ha de tratarse en vía privada).

OCTAVO: Remitir copia diligenciada del citado Estudio de Detalle y del Proyecto de Urbanización, así como certificación del presente acuerdo, al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, y, con posterioridad, publicar el citado acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincial de Alicante en cumplimiento de lo establecido en los arts. 49.2 y 59.4 y Disposición Adicional 5ª de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, y en el art. 56 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

NOVENO: Notificar el presente acuerdo a la mercantil PROMOCIONES ESMAPE, S.L. (con remisión de los Informes Técnicos que obran en el expediente) y al Area de Ordenación Territorio y Servicios/U.A. Urbanismo de este Ayuntamiento."

EXPIDO LA PRESENTE CON LA SALVEDAD DEL ARTÍCULO 206 DEL R. D. 2568/1986 DE 28 DE NOVIEMBRE RESPECTO A LA RESERVA DE LOS TÉRMINOS QUE RESULTEN DE LA APROBACIÓN DEL ACTA CORRESPONDIENTE.

ASPE, A VEINTIUNO DE ENERO DE DOS MIL CINCO.

VISTO BUENO,
EL ALCALDE,

EL SECRETARIO,



Fdo.: Roberto Iglesias Jiménez.

Fdo.: Juan B. Mayor Pérez.