



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

Proyecto de Ocupación Directa

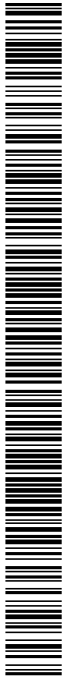
VÍA PARQUE: CALLE POETA PASTOR, nº 9



Departamento Técnico
DE GESTIÓN URBANÍSTICA

SERGIO MANSANET IVORRA - FRANCISCO NIETO TORRES - ARQUITECTOS MUNICIPALES

AGOSTO 2021



Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 2 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

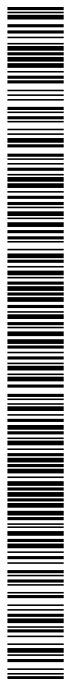


Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ÍNDICE

A. MEMORIA.....	1
1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL DOCUMENTO.....	1
2. ÁMBITO DE LA OCUPACIÓN DIRECTA.....	6
3. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	7
3.1 Cuadro resumen relación de bienes y derechos afectados.....	9
4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL TERRENO A OCUPAR.....	10
4.1 Tasación conjunta del suelo y la edificación existente.....	10
4.2 Tasación exclusiva del suelo.....	18
4.3 Costes de urbanización.....	21
5. UNIDAD DE EJECUCIÓN DONDE HACER EFECTIVO EL APROVECHAMIENTO.....	22
6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE ADQUISICIÓN.....	22
6.1 Valor del aprovechamiento adquirible.....	22
6.1.1 Valor del aprovechamiento urbanístico según el método residual estático.....	23
6.1.2 Valor límite del aprovechamiento urbanístico destinado a vivienda protegida.....	27
6.2 Aprovechamiento urbanístico correspondiente en el sector PAU 3.....	28
7. EQUIVALENCIA DE METROS CUADRADOS EDIFICABLES.....	29
8. INDEMNIZACIÓN DE OTROS DERECHOS.....	29
8.1 Edificaciones existentes.....	29
8.2 Instalaciones y plantaciones.....	29
8.3 Derechos de terceros incompatibles con la ocupación.....	29
9. AFECCIONES REGISTRALES COMPATIBLES CON LA OCUPACIÓN.....	30
10. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A LOS TITULARES.....	30
B. PLANOS.....	31
1. SITUACIÓN.....	32
2. CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO.....	33
3. CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO.....	34
4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	35
5. ÁMBITO.....	36
6. PARCELARIO CATASTRAL.....	37
7. PARCELA.....	38



Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 4 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

C. ANEXOS.....39

- 1. ARCHIVOS GML E INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA.....40
- 2. CERTIFICACIÓN REGISTRAL.....48
- 3. CERTIFICACIÓN CATASTRAL.....52
- 4. TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO USO INDUSTRIAL.....54
- 5. JUSTIFICACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN USO INDUSTRIAL.....64
- 6. TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO PAU 3.....65
- 7. JUSTIFICACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN USO RESIDENCIAL COLECTIVO.....76

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayo. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A. MEMORIA

1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL DOCUMENTO

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, Plan General en adelante, fue aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987 y publicado en el B.O.P. el 14 de mayo del mismo año. El Plan General ordena un viario estructurador del territorio, denominado Vía Parque, a modo de segundo cinturón de circunvalación del núcleo urbano de la ciudad. A día de hoy, este gran eje urbano se encuentra incompleto, pues la mitad oeste está inacabada en algunos tramos.

Para su gestión, el Plan General prevé tres procedimientos o técnicas mediante los que obtener el suelo afectado por el trazado de este importante viario: la cesión y ejecución con cargo a los desarrollos urbanísticos colindantes que la precisan para su funcionamiento; la compensación con cargo a sectores de planeamiento, no contiguos a la Vía Parque, con exceso de aprovechamiento medio; y mediante expropiación.

El Plan General divide la Vía Parque en siete tramos para facilitar la asignación de los excesos de aprovechamiento de los sectores programados. El tramo 1 de la Vía Parque, denominado Polígono Babel-Carretera Madrid, está comprendido entre la avenida Alcalde Lorenzo Carbonell y la avenida de Orihuela o carretera de Ocaña.



Fotografía aérea del vuelo del año 1987, sobre la que se ha coloreado el trazado de la Vía Parque.



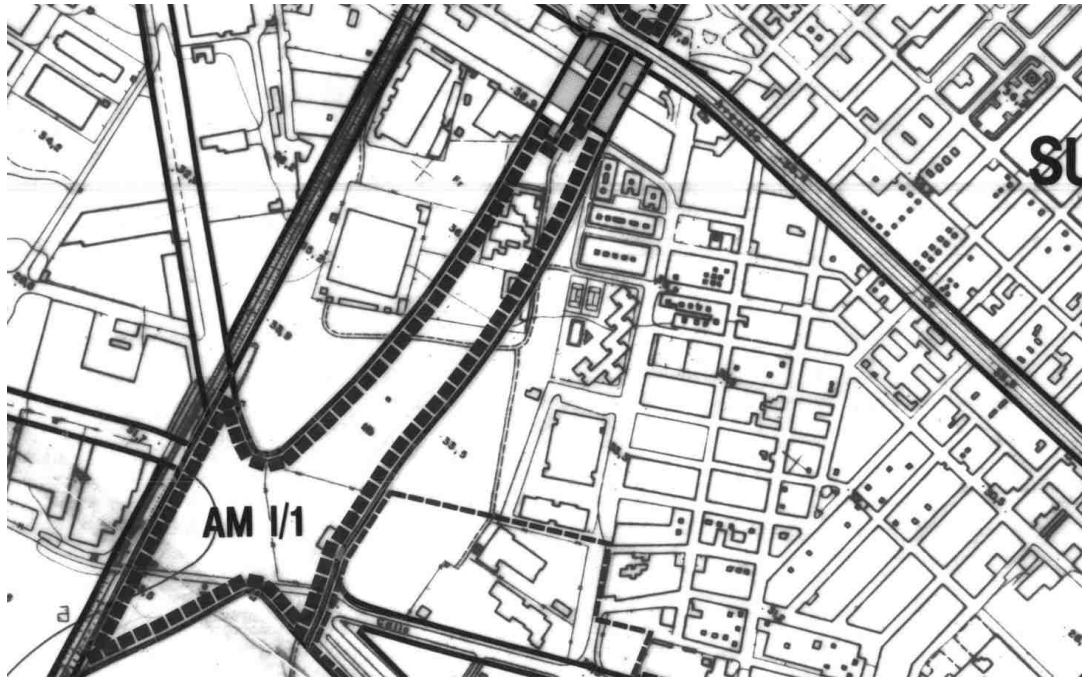
Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

El trazado de este tramo, ya previsto en el anterior Plan General de 1972, se planeó por suelos vacantes entre dos zonas con diferente uso característico: el polígono industrial Pla de l'Espartal y el barrio residencial de Florida Baja; que no habían resuelto su encuentro. Por ello el Plan General vigente clasifica este tramo, en su mayoría, como suelo urbanizable.

Para la gestión de este tramo 1 de la Vía Parque, los propietarios de estos suelos debían hacer efectivos sus derechos mediante compensación del aprovechamiento medio en varios sectores de suelo urbanizable programado del primer cuatrienio (clave AM/I).

Además, el Plan General determina que ciertos suelos puntuales del citado tramo han de obtenerse mediante la técnica de expropiación. Esta singularidad se debe a que en el momento de la redacción del Plan General estaban ocupados por construcciones del tejido industrial, lo que motivó que no se incluyeran en la adscripción a un sector, con el fin de evitar que desequilibrase económicamente esa unidad de ejecución, debido a la incertidumbre en cuanto a las cargas que suponía su indemnización, tanto de las construcciones como el cese de las actividades.



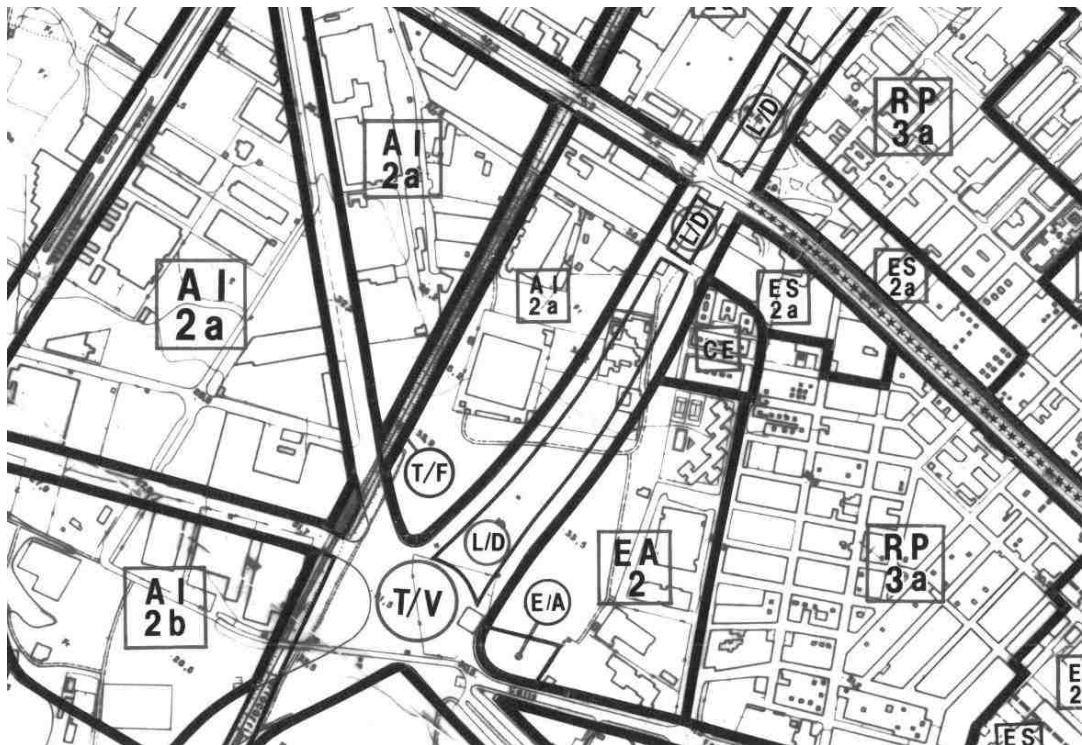
Copia parcial de plano 4, CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO, del Plan General vigente, hoja 2; con trama gris se delimitan los sistemas generales a gestionar por expropiación y con línea discontinua aquellos a obtener mediante la técnica del aprovechamiento medio del primer cuatrienio (clave AM I/1).



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

En cuanto a la ordenación de este ámbito espacial, si bien la función principal de la Vía Parque es la de conexión viaria, además, particularmente este tramo sirve de protección y separación entre un polígono industrial y un barrio residencial, permitiéndose instalar en su parte central equipamientos deportivos. Consecuentemente, el Plan General ordenó pormenorizadamente este tramo con dos calzadas laterales separadas por un parque central, calificando esta parte central como sistema general espacio libre uso deportivo (clave L/D) y las bandas laterales como sistema general de transportes uso red viaria (clave T/V).



Copia parcial de plano 2 serie A CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO del Plan General vigente, hoja 2.



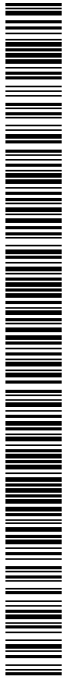
Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Actualmente, la Vía Parque en el tramo Polígono Babel - carretera Madrid a la altura de la calle Poeta Pastor, se encuentra pavimentada únicamente en su parte central con dos carriles de doble sentido. En el lado oeste se encuentra la construcción a ocupar, con forma trapezoidal irregular.



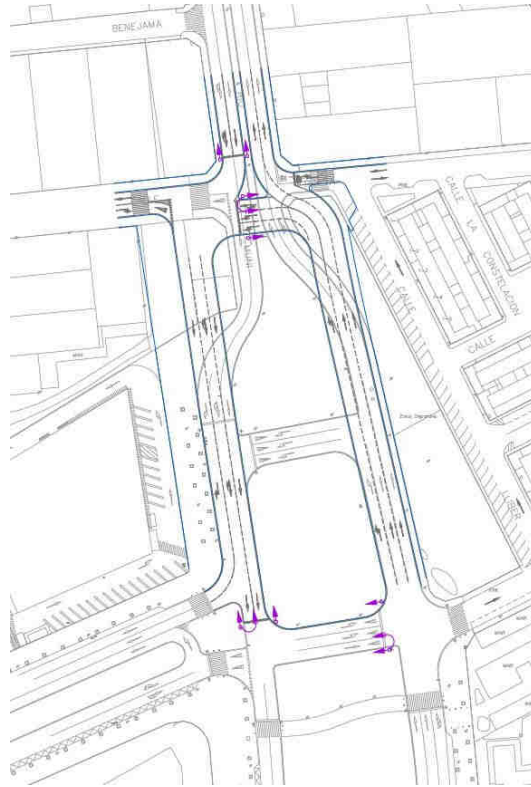
El objetivo tras la obtención del terreno de la presente ocupación directa, es urbanizar y completar la dotación de la Vía Parque, ampliando y regularizando el parque central, y mejorar la circulación de la zona con tres carriles de circulación a ambos lados de la Vía Parque. (Ver esquema de la propuesta), siendo necesario obtener este suelo que a día de hoy es de titularidad privada.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

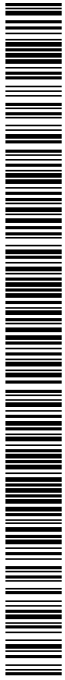


Copia parcial del esquema en planta de la propuesta de urbanización a realizar tras la ocupación.

Todo ello justifica la presente actuación de ocupación directa del Ayuntamiento de Alicante, que tiene por objeto definir la superficie del terreno y los propietarios afectados, el aprovechamiento urbanístico que les correspondiente y la unidad de ejecución donde se harán efectivos sus derechos, sujetos al régimen general de protección pública, a los efectos previstos en el artículo 113 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

La afección de los terrenos a dotación pública, así como la necesidad de ocupación de los bienes incluidos en la relación de afectados, está implícita en la aprobación del planeamiento urbanístico actualmente vigente.

El presente documento se redacta atendiendo a la solicitud de informe de la Jefatura del Servicio de Gestión del día 24 de agosto de 2021, y comprende tanto la relación de bienes y derechos afectados por el proyecto de ocupación directa de la parcela con referencia catastral 7269204YH1476G situada en el tramo 1 de la Vía Parque, tramo Polígono Babel - Carretera Madrid, como el aprovechamiento urbanístico de dichos bienes y derechos y la unidad donde se harán efectivos.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

2. ÁMBITO DE LA OCUPACIÓN DIRECTA

El ámbito de ocupación se corresponde con una nave industrial sita en la calle Poeta Pastor nº 9, se encuentra íntegramente en el trazado de la Vía Parque. El ámbito referido se refleja en el plano 5 ÁMBITO, con expresión del ámbito de actuación con un trazado continuo color rojo.

Para definir el suelo de titularidad privada afectado por el presente proyecto de ocupación directa inicialmente se ha realizado un levantamiento planimétrico del estado actual, en coordenadas oficiales ETRS89 según Real decreto 1071/2007 de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

Al Norte linda con la calle Poeta Pastor; al Este linda con la calle Rio Muni; y al Sur y al Oeste con terrenos destinados a la Vía Parque, sin urbanizar.

El ámbito tiene una superficie total de 235,44 m², según medición sobre la cartografía municipal, que pasará a ser suelo dotacional público.

En el momento de la redacción del presente proyecto de ocupación directa, en el ámbito no existen construcciones auxiliares ni arbolado afectado, como se observa en la fotografía siguiente.



Fotografía del estado actual del ámbito de la ocupación directa, tomada desde la c/ Poeta Pastor.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

3. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

La identificación registral del terreno a ocupar se corresponde con la finca nº 6.492 del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante. Se adjunta a este documento como Anexo II la información registral (nota simple). Alternativamente, se ha optado por su identificación mediante la cartografía disponible en la sede Electrónica de Catastro, plasmado en el plano 6 PARCELARIO CATASTRAL. Se adjunta a este documento como Anexo III la certificación catastral.

PARCELA 1

Descripción actualizada: Nave Industrial, situada en el término de Alicante, partida Llano del Espartal, en la calle Poeta Pastor, nº 9, esquina con calle Río Muni. Se compone de una nave propiamente dicha, de una sola planta, de superficie ciento noventa y tres metros y dos con treinta y nueve centímetros (193,39 m²), con cubierta a dos aguas; y anexa al Norte zona de dos plantas de oficinas, con cubierta plana y cuarenta y dos metros cuadrados edificadas por planta; tiene su puerta de entrada a la nave por la Calle Río Muni, fachada Oeste, aunque cuenta con otro acceso por la fachada Sur, y la entrada a las oficinas por la calle Poeta Pastor. Se halla construida sobre una parcela de doscientos treinta y cinco metros cuadrados con cuarenta y cuatro centímetros cuadrados (235,44 m²).

Procedencia y titularidad:

DIETER LEVANTINA SL, con CIF: B54196399, en cuanto a una mitad indivisa del PLENO DOMINIO.

Adquirida por compraventa, en escritura otorgada en Alicante, de fecha 11 de junio de 2020, ante su Notario Don Jesús María Izaguirre Ugarte.

Inscripción 8ª. En la fecha de 3 de agosto de 2020, al tomo 2028, libro 998, folio 27.

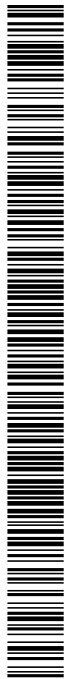
URBAZUL ECOLOGÍA Y URBANISMO SL, con CIF: B54196365, en cuanto a una mitad indivisa del PLENO DOMINIO.

Adquirida por compraventa, en escritura otorgada en Alicante, de fecha 11 de junio de 2020, ante su Notario Don Jesús María Izaguirre Ugarte.

Inscripción 8ª. En la fecha de 3 de agosto de 2020, al tomo 2028, libro 998, folio 27.

Referencia Catastral: 7269204YH1476G0001UJ

Afección y superficie: Afectada totalmente por la presente ocupación directa. Ocupa una superficie de doscientos treinta y cinco metros cuadrados con cuarenta y cuatro centímetros cuadrados (235,44 m²s), con una edificabilidad de doscientos setenta y siete metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (277,39 m²c) según medición aportada por la propiedad el día 23 de agosto de 2021, con registro de entrada E2021084305.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Linderos actualizados:

Norte, en línea de nueve metros y veintiún centímetros con c/ Poeta Pastor.

Oeste, en línea de dieciocho metros y noventa y dos centímetros, con dicha sociedad.

Noreste, hace chaflán entre calle Río Muni y calle Poeta Pastor, de cinco metros y veintiún centímetros lineales.

Sur, en línea de doce metros y ochenta y cinco centímetros, con VAÑO SÁNCHEZ Y COMPAÑÍA, S.A.

Este, en línea de quince metros y veinte centímetros, con la calle Río Muni.

Cargas vigentes.

Al margen de la inscripción/anotación 8, aparece extendida nota de fecha 03/08/20, según la cual:

Queda afectada 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 8, aparece extendida nota de fecha 03/08/20, según la cual:

Queda afectada por 5 años, por la retención obligatoria del titular, según los artículos 73.5 del R.I.R.P.F. Y 68.5 del R.I.S.

Sin más cargas.

Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

3.1 Cuadro resumen relación de bienes y derechos afectados

PROYECTO OCUPACIÓN DIRECTA: VÍA PARQUE: CALLE POETA PASTOR, 9							
Nº	Titular	Emplaza- miento	Ref. Catastral	Datos Registrales	Suelo a ocupar		Observa- ciones
					Superficie (m²)	Edificado (m²c)	
1	(½) DIETER LEVANTINA SL (½) URBAZUL ECOLOGÍA Y URBANISMO SL	C/ Poeta Pastor, nº 9	7269204YH1476G	Tomo: 2028 Libro: 998 Folio: 27 Finca: 6492	235,44	Sí 277,39	Afección total



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL TERRENO A OCUPAR

La finca objeto de este proyecto, está clasificada como suelo urbano sistema general, teniendo la consideración de viario estructurador, a modo de segundo cinturón de circunvalación, denominado Vía Parque. En cuanto a su gestión, si bien el tramo de la Vía Parque comprendido entre el Polígono de Babel y la carretera de Madrid se obtiene en su inmensa mayoría mediante la técnica de transferencia de aprovechamiento medio del primer cuatrienio a sectores con exceso de aprovechamiento; no obstante, el plan general vigente, optó por gestionar aquellos suelos en los que se encontraban construcciones mediante la expropiación.

Así sucede con la parcela objeto de la presente ocupación directa, en la que cuando se redactó el Plan General, como se mantiene en la actualidad, existía una construcción industrial ocupando la totalidad del suelo a ocupar (235,44 m² según levantamiento topográfico realizado).

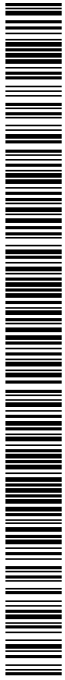
Para adjudicar a los propietarios el aprovechamiento urbanístico patrimonializable que les corresponde, a modo de justiprecio, por la transmisión coactiva de la titularidad dominical de sus terrenos a la Administración debemos acudir a la legislación estatal en materia de valoraciones, aplicando las mismas reglas que si se tratase de una expropiación convencional.

Los terrenos a ocupar están clasificados como suelo urbano por el Plan General de Alicante, se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado y están edificados. Para la valoración de suelo urbanizado edificado, el artículo 37 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, determina que el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente.
- b) El determinado por el método residual, aplicado exclusivamente al suelo, sin considerar la edificación existente.

4.1 Tasación conjunta del suelo y la edificación existente

Para valorar conjuntamente el suelo y la edificación existente se ha aplicado el método de comparación, regulado en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. Su aplicación ha sido posible gracias a que existe en el entorno geográfico cercano un mercado representativo de inmuebles análogos comparables que reflejan adecuadamente la situación actual del mercado inmobiliario, disponiendo de suficientes datos sobre ofertas de venta de inmuebles de uso industrial. Si bien en el momento de redacción del presente documento no se han encontrado en la zona más próxima ninguna promoción en venta de obra nueva (mercado primario); no obstante, si que existen suficientes testigos de naves industriales de segunda mano (mercado secundario).



Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 15 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

El estudio de mercado se ha realizado en el entorno que se encuentra más próximo a los suelos a valorar y que comparte características tipológicas, este es el polígono industrial formado por las áreas industriales de la Florida, el Llano del Espartal, Babel y las Unidades de Actuación nº 4 a 7, todas ellas con calificación urbanística Área industrial (clave AI).

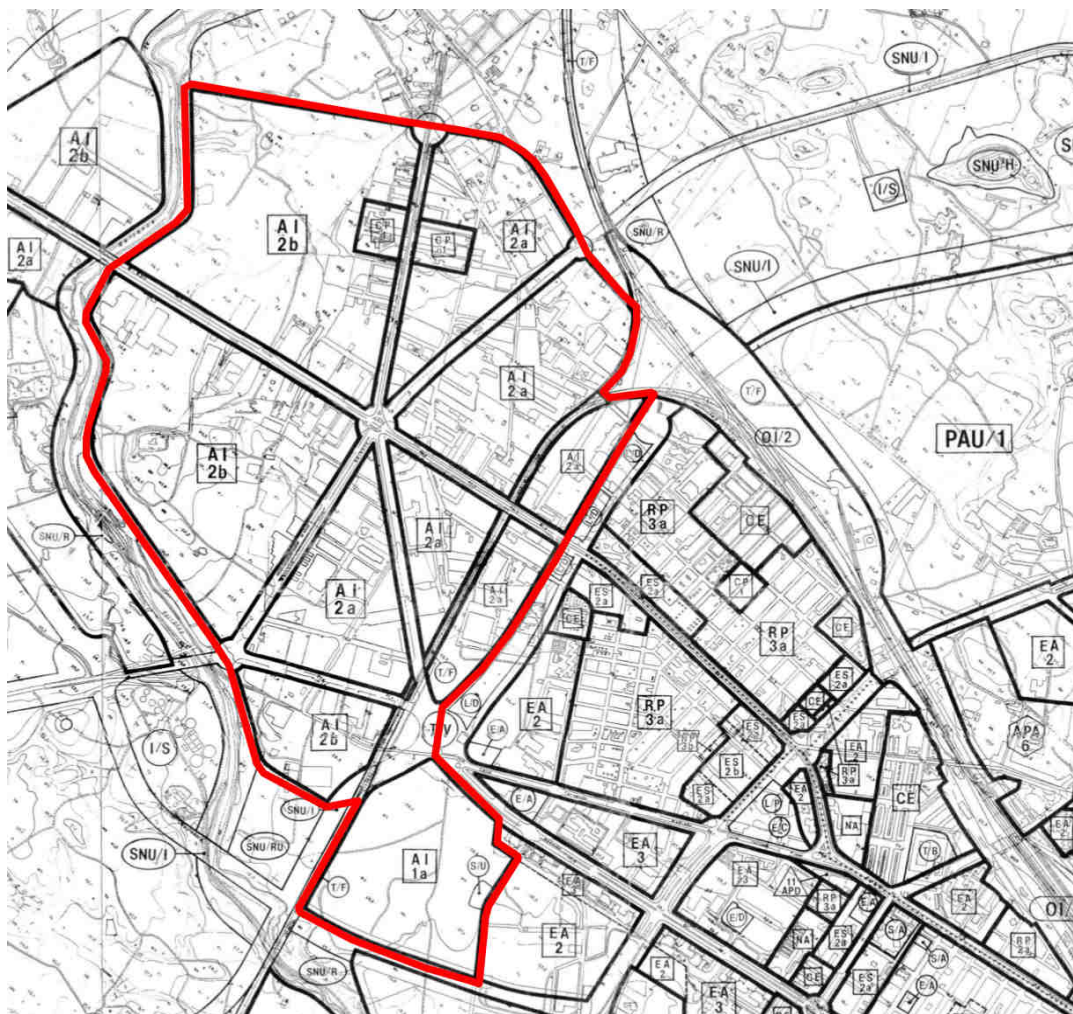


Imagen Calificación Global – En rojo perímetro de la zona donde se obtienen las muestras de zona industrial.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Con los criterios citados se ha realizado una búsqueda de anuncios de venta en los principales portales inmobiliarios de Internet (Idealista, Fotocasa, Habitaclia, Indomio y Todopisos), y se han encontrado un total de nueve ofertas de inmuebles en venta, que forman un conjunto significativo de muestras comparables, se adjuntan sus referencias en el Anexo IV, cuya localización se representa en la siguiente ortofoto:

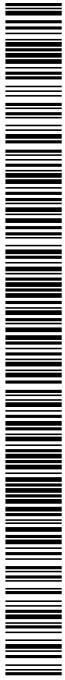


Ortofoto de la zona de la Vía Parque – En rojo la situación de las muestras.

Descripción de la muestra representativa de testigos comparables seleccionados en el entorno:

1.- Calle Estrella Polar, 22

Nave Industrial situada en la calle Estrella Polar, 22. Edificio entre medianeras de 1 planta diáfana con naya en interior, de 405 m² construidos según oferta publicada. Cuenta con oficina y baño. Se encuentra en un estado de conservación normal. La oferta, consultada el 16 de agosto de 2021, de la inmobiliaria idealpisos en el portal inmobiliario Indomio (www.indomio.com) es de 233.900 €. Enlace: <https://www.indomio.es/anuncios/85516411/>





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

2.- Calle Rio Turia, 35

Nave situada en la calle Rio Turia, 35, almacén entre medianeras. Su superficie es de 1.275 m² construidos, tiene 2 baños. Su estado de conservación es normal. La oferta de un particular, publicada en el portal inmobiliario Idealista (www.idealista.com), es de 590.000 €, consultada el 16 de agosto de 2021. Enlace: <https://www.idealista.com/inmueble/94999128/>



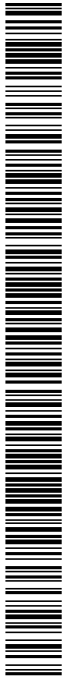
3.- Avenida Mare Nostrum, 19

Nave sita en avenida Mare Nostrum, 19. Su superficie es de 342 m² construidos, tiene oficina, vestuario y 2 baños. El estado de conservación es normal. La oferta es de la inmobiliaria Mar de Casas publicitada en portal inmobiliario Idealista (www.idealista.com) es de 220.000 €, consultada el 16 de agosto de 2021. Enlace: <https://www.idealista.com/inmueble/90597861/>



4.- Calle Comercio, 6

Nave industrial situada en la calle Comercio, 6, edificación entre medianeras. Su superficie es de 850 m² construidos (según la oferta) y tiene oficina en planta alta y 4 baños. El estado de conservación normal. La oferta de la inmobiliaria "Alicante-casas.com", publicada en el portal inmobiliario Idealista (www.idealista.es), es de 400.000 €, consultada el 16 de agosto de 2021. Enlace: <https://www.idealista.com/inmueble/93831871/>





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

5.- Calle Comunicaciones, 7

Nave industrial situada en la calle Comunicaciones, 7, edificación entre medianeras. Su superficie es de 580 m² construidos, según oferta, y tiene oficinas y 3 baños. Se encuentra en normal estado de conservación. La oferta de la inmobiliaria Eban, publicada en el portal inmobiliario Idealista (www.idealista.com), es de 269.000 €, consultada 16 de agosto de 2021.

Enlace: <https://www.idealista.com/inmueble/34005707/>



6.- Calle Asteroide, 30

Nave situada en la calle Asteroide, 30, edificación entre medianeras. Su superficie es de 416 m², según oferta, con baño. Se encuentra en normal estado de conservación. La oferta de la inmobiliaria "Bancaria" publicada en el portal inmobiliario Idealista (www.idealista.com) es de 220.000 €, del 16 de agosto de 2021.

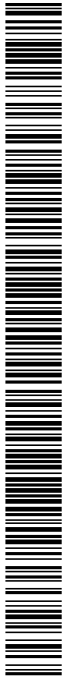
Enlace: <https://www.idealista.com/inmueble/94178728/>



7.- Calle Arquitecto Juan Blas, 4

Nave situada en la calle Arquitecto Juan Blas, 4, Almacén entre medianeras. Su superficie es de 1.148 m² construidos, tiene zona de oficinas y baños. Su estado de conservación es normal. La oferta de la inmobiliaria "Idealpisos" publicada en el portal inmobiliario Fotocasa (www.fotocasa.com) es de 630.000 €, consultada el 16 de agosto de 2021. Enlace:

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/alicante---alacant/ciudad-de-asis/158654530/d>





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

8.- Calle Transportes, 6

Nave industrial situada en la calle Transportes, 6. Su superficie es de 821 m² construidos, tiene zona de oficina, aseo y vestuario y grúa de carga. Su estado de conservación es bueno. La oferta de un particular publicada en el portal inmobiliario todopisos (www.todopisos.es) es de 450.000 €, del 16 de agosto de 2021.

Enlace: <https://www.todopisos.es/inmueble/912880>



9.- Calle Rosa de los Vientos, 9

Nave industrial-oficinas situada en la calle Rosa de los Vientos, 9, con un estado de conservación normal. Su superficie es de 614 m² construidos. Estado de conservación normal. La oferta de la inmobiliaria "La Escalera" publicada en el portal inmobiliario todopisos (www.todopisos.com) es de 250.000 €, consultada el 16 de agosto de 2021.

Enlace: <https://www.todopisos.es/inmueble/5321153>





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Tabla resumen de los 9 testigos de ofertas de venta de industrias encontradas en el entorno:

Nº	Situación testigos	Fuente	Referencia	Consulta	Contacto	Teléfono
1	c/ Estrella Polar, 22	indomio.es	1291	16/08/21	Idealpisos	965022806
2	c/ Río Turia, 35	idealista.com	94999128	16/08/21	Particular	625039451
3	Av. Mare Nostrum, 19	idealista.com	P2015874	16/08/21	Mar de Casas	966535497
4	c/ Comercio, 6	idealista.com	20092-9099	16/08/21	Alicante-casas.com	966535219
5	c/ Comunicaciones, 7	idealista.com	VO-0002	16/08/21	Ébano estudio inmobiliario	966536231
6	c/ Asteroide, 30	idealista.com	675878	16/08/21	Bancaria	965092067
7	c/ Arquitecto Juan Blas, 4	fotocasa.es	468	16/08/21	Idealpisos	966534618
8	c/ Transportes, 6	todopisos.es	789	16/08/21	Particular	-
9	c/ Rosa de los Vientos, 9	todopisos.es	3295	16/08/21	La Escalera	965560184

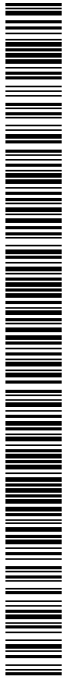
El presente estudio de mercado se ha realizado a partir de muestras procedentes de nueve ofertas de venta, tanto directamente de los particulares como de agencias inmobiliarias. Estas ofertas se refieren al precio al que desea vender el propietario o agente inmobiliario, siendo corriente que durante la negociación del precio entre vendedor y comprador, previa al momento de cerrar definitivamente la venta, que el comprador obtenga una rebaja en el precio definitivo.

Se aplica a todas las muestras una disminución del precio del 7% en concepto de descuento razonable durante el proceso de negociación de compraventa, entre comprador y vendedor (dato extraído del estudio publicado por el portal Precioviviendas: https://www.precioviviendas.com/Content/Noticias/Enlaces/TABLA_CAPITALES_F11.pdf). En el caso de testigos cuya comercialización corre a cargo de agentes de la propiedad inmobiliaria u otros profesionales distintos del propietario del inmueble, los precios ofertados se han reducido un 5% sobre el precio de venta al público, en concepto de comisión de los profesionales intermediarios. Idéntica reducción del 5% se ha aplicado en el caso de propietarios que publicitan que el precio ofertado es negociable.

Nº	Situación testigos	Precio Ofertado (€)	Descuento Negociación	Gasto Comercial	Precio Venta (€)	Superficie Construida (m ² c)	Precio unitario (€/m ² c)	Diferencia
1	c/ Estrella Polar, 22	233.900	7,00%	5,00%	206.651	405	510,25	10,50%
2	c/ Río Turia, 35	590.000	7,00%	0,00%	548.700	1.275	430,35	-6,81%
3	Av. Mare Nostrum, 19	220.000	7,00%	5,00%	194.370	342	568,33	23,07%
4	c/ Comercio, 6	400.000	7,00%	5,00%	353.400	850	415,76	-9,96%
5	c/ Comunicaciones, 7	269.000	7,00%	5,00%	237.662	580	409,76	-11,26%
6	c/ Asteroide, 30	220.000	7,00%	5,00%	194.370	416	467,24	1,18%
7	c/ Arquitecto Juan Blas, 4	630.000	7,00%	5,00%	556.605	1.148	484,85	5,00%
8	c/ Transportes, 6	450.000	7,00%	0,00%	418.500	821	509,74	10,39%
9	c/ Rosa de los Vientos, 9	250.000	7,00%	5,00%	220.875	614	359,73	-22,10%

PROMEDIO

461,78





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Las nueve ofertas encontradas corresponden a testigos lo más semejante o equivalente posible a la edificación existente a tasar: uso y tipología nave industrial para almacén y/o oficinas entre medianeras; localización en la zona industrial calificada como tal por el Plan General; estado de conservación normal; y equipamiento.

En el presente caso se considera que permite un buen reflejo de la situación del mercado inmobiliario descartar las ofertas que se alejen un 25% de la media, tanto por encima como por debajo, ya que esas muestras anormales no representan la situación del mercado al encontrarse fuera de mercado o considerarse especulativas.

Ninguna de las muestras utilizadas se aleja del 25% de la media, obteniéndose un precio de venta en el ámbito a ocupar, en agosto de 2021, para la edificación existente de uso industrial/almacén de **461,78 €** por metro cuadrado construido (m²c).

Por consiguiente, el valor determinado por el método de comparación es de **128.093,15 €** (obtenido de multiplicar 277,39 m² x 461,78 €/ m²t).



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

4.2 Tasación exclusiva del suelo

Este valor se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la expresión:

$$VS = Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

El valor de repercusión del suelo se ha de determinar por el método residual estático, de acuerdo con el procedimiento de cálculo desarrollado en el artículo 22 del RVLS, según la expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, **Vv** el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable, **K** el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad y **Vc** el valor de la construcción en euros metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv: obtenido en el apartado 4.1 (461,78 €/m²c).

K: coeficiente que pondera la totalidad de gastos de la actividad de promoción inmobiliaria.

Según el artículo 22 del RVLS este coeficiente, que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, tiene un valor con carácter general de 1,40.

No obstante, el coeficiente K puede reducirse hasta un mínimo de 1,20, en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de naves industriales, como sucede en presente ámbito de ocupación, justificado en que para esta tipología edificatoria supone unos gastos generales reducidos.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Vc: valor de la construcción.

En el cálculo de los gastos necesarios a tener en cuenta en la construcción de un inmueble, además del coste de construcción de la edificación propiamente dicha, se ha de añadir el resto de gastos necesarios para poder llevar a cabo la construcción del inmueble, como los honorarios profesionales o los tributos que gravan la construcción.

En cuanto al coste de construcción (Cc) como norma general se considera en función de la tipología edificatoria, que en el presente caso es uso industrial en manzana cerrada.

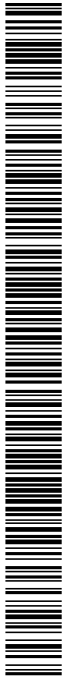
Con el fin de no caer en métodos de carácter subjetivo, se ha optado por acudir a dos fuentes: el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) y la base de costes de CYPE Ingenieros, S.A.

El IVE es una fundación de interés público basada en el principio de imparcialidad, entre cuyas funciones se encuentra la difusión de información útil en materia de edificación, resultado del trabajo de investigación. Una de las aplicaciones que pone a disposición de los profesionales de la construcción es el Coste Unitario de Ejecución (CUE), que permite estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (en adelante PEM) de una edificación de nueva planta a partir del Módulo Básico de la Edificación (MBE) y ajustándolo a las características del edificio y de su entorno. En el caso que nos ocupa, la tipología edificatoria que más se asimila al tipo de construcción de la zona a ocupar es la de industrial-nave de almacenamiento, determinado para agosto de 2021 en **302,50 €/m²c**. Se adjunta copia en el apartado Anexo V.

También se ha recurrido a la base de datos especializada en costes de la construcción de CYPE Ingenieros, S.A., empresa con una sólida experiencia profesional de más de 25 años en el sector de la Arquitectura. En concreto, se han consultado los MÓDULOS DE COSTES DE REFERENCIA SEGÚN USOS de la aplicación informática Generador de precios de la construcción, actualización de julio de 2018, incluida en el software CYPE 2019.e. Para una promoción en la provincia de Alicante de naves industriales y una calidad de construcción media, con accesibilidad muy buena y topografía plana, el coste de ejecución material de referencia es de **230,23 €/m²c**. Se adjunta copia en el apartado Anexo V.

En base a la fuente del CYPE (por ser un precio más acorde a la realidad), el coste de construcción de contrata (en adelante Cc), aplicando al PEM un 19% de gastos fijos correspondientes a la suma de gastos generales más la estimación del beneficio industrial de la empresa constructora, es de 273,97 €/m²c.

Han de añadirse, también, los gastos de los honorarios profesionales (H) de los diferentes técnicos involucrados en la edificación, tanto en la redacción de proyectos como en la ejecución y dirección de la obra, y que en la actualidad se pueden estimar en un 7% del PEM. Por consiguiente, los honorarios suponen 16,12 €/m²c.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Además, hay que considerar los tributos que gravan la construcción (T) que incluyen las tasas por tramitación y obtención de la licencia municipal de obras, ocupación de la vía pública, así como el impuesto por la realización de las obras sometidas a licencia municipal. Estos costes en el municipio de Alicante se pueden estimar en un 6% del PEM. Por consiguiente, el conjunto de tributos (T) que gravan la construcción, impuestos más tasas, suman un total de 13,81 €/m²c.

También se debe tener en cuenta el importe de las primas de los seguros obligatorios (S) de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas. Estos costes se pueden estimar en un 1% del PEM, lo que implica que el conjunto de las primas de los seguros obligatorios de la edificación (S), suman un total de 2,30 €/m²c.

Por tanto, el coste de construcción de una nave industrial de tipología entre medianeras, sumando el total de pagos necesarios para realizar dicha promoción es de 306,20 €/m²c:

$$\sum Ci = Cc + H + T + S = 273,97 + 16,12 + 13,81 + 2,30 = 306,20 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Una vez conocidos todos los factores, aplicándolos a la fórmula de obtención del valor de repercusión del suelo:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$Vv: 461,78 \text{ €/m}^2\text{c}$$

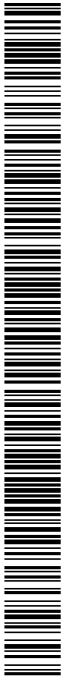
$$K: 1,2$$

$$Vc: 306,20 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Se logra un **valor de repercusión del suelo** en la zona industrial de **78,62 €/m²c**

Para calcular el valor de suelo urbanizado, una vez conocido el valor de repercusión del suelo de la zona a ocupar se debe multiplicar este valor por la edificabilidad correspondiente a los usos asignados.

Como se ha dicho anteriormente, el planeamiento general califica este suelo como dotación pública y aunque no le asigna edificabilidad a la propia parcela, sí que se la asigna al ámbito espacial homogéneo constituido por la Vía Parque, en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los ha incluido, asignándole el aprovechamiento medio del primer cuatrienio, es decir, 0,64770 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (UDA/m²).





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

5. UNIDAD DE EJECUCIÓN DONDE HACER EFECTIVO EL APROVECHAMIENTO

El art. 113 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell permite la obtención de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. La ocupación directa requiere la previa determinación por la administración actuante de los aprovechamientos de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por la o el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de personas propietarias inicialmente incluidas en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos. La unidad de ejecución donde habrá de hacerse efectivo el aprovechamiento urbanístico, susceptible de adquisición por los titulares de los terrenos a ocupar, será en la unidad de ejecución única del sector PAU 3, por exceder el aprovechamiento objetivo de la unidad de ejecución del aprovechamiento subjetivo apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la unidad de ejecución.

En el supuesto de que la unidad de ejecución citada no se desarrolle en el plazo legalmente determinado, o en la tramitación del proyecto de reparcelación se comprobase que el aprovechamiento de la administración es insuficiente, se podrá materializar alternativamente en la primera unidad de ejecución que se desarrolle adecuadamente.

6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE ADQUISICIÓN

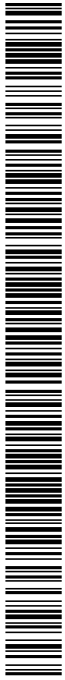
6.1 Valor del aprovechamiento adquirible

El aprovechamiento que le corresponde a la administración en el sector PAU 3, está vinculado a la construcción de viviendas sujetas al régimen general de protección pública.

El valor del aprovechamiento destinado a viviendas protegidas está regulado en la normativa vigente en materia de vivienda protegida, dado que el precio de venta de las viviendas está tasado y el valor del suelo limitado.

El Reglamento de Viviendas de Protección Pública (Decreto 90/2009, del Consell) establece, en su artículo 9.1, que el valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido el importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje que establezca al efecto los planes de vivienda y suelo aplicables.

En defecto de regulación actualizada se aplica de forma subsidiaria el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 (Decreto 66/2009, del Consell). El cual en su disposición adicional segunda, establece que a los efectos de la valoración de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, se aplicará el valor de repercusión del suelo determinado por el método del valor residual estático, incluyendo en su caso el que corresponda a la urbanización. Así, el valor del suelo se obtendrá como sumatorio de los productos obteni-





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

dos de multiplicar la edificabilidad de cada uno de los usos, atribuidos por la ordenación urbanística, por su correspondiente valor de repercusión del suelo ($VS = \sum E_i \times VRS_i$).

Esa misma disposición adicional limita para Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior "A", en el que se encuentra el término municipal de Alicante, el valor del suelo al 25 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros.

Por tanto, a los efectos de valorar el aprovechamiento urbanístico se deberá considerar el menor de los valores de repercusión del suelo, obtenidos mediante dos hipótesis: por el método del valor residual estático de la unidad de ejecución donde se haga efectivo y con el límite del 25% del precio máximo de venta.

6.1.1 Valor del aprovechamiento urbanístico según el método residual estático

Para obtener el valor del aprovechamiento destinado a vivienda residencial colectiva en el sector PAU 3, se opera siguiendo la metodología ya expuesta en el apartado 4.2, Tasación exclusiva del suelo.

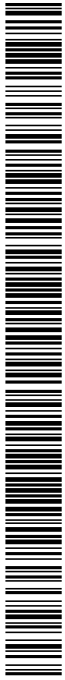
a) **Vv**: valor en venta

Para conocer el valor en venta se ha realizado un estudio de mercado, en el entorno próximo al sector PAU 3. No se han incluido ofertas localizadas en la zona de la fachada marítima ni en la segunda línea de la playa de La Albufereta, pues los inmuebles que gozan de esa característica especial se sitúan en estratos muy superiores del mercado inmobiliario, respecto al sector PAU 3 que dista más de 600 metros del mar.

La selección de comparables comparte las características del aprovechamiento adquirible: uso residencial colectivo y tipología de edificación abierta. Así, se han buscado testigos con semejantes características de superficie construida, incluyendo la parte proporcional de zonas comunes, reformados y en buen estado, con una plaza de garaje, piscina e instalaciones comunitarias. No se han utilizado áticos con terraza privativa. Y se han desechado aquellas muestras que se alejan más de un 25% del precio medio de la zona.

Con estos criterios, se han encontrado un total de nueve ofertas de inmuebles en venta de uso residencial con tipología edificación abierta plurifamiliar, que forman un conjunto significativo de muestras comparables con condiciones semejantes a la hipotética promoción inmobiliaria del aprovechamiento a tasar en el PAU 3. Se adjuntan sus referencias en el apartado Anexo VI.

Las dos tablas resumen siguientes identifican los datos de los 9 testigos de ofertas de venta de viviendas encontradas en el portal de Internet inmobiliario Idealista.com y el plano muestra su ubicación cercana al entorno del sector PAU 3.

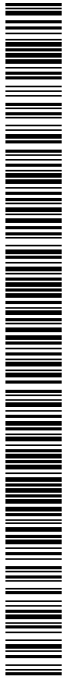
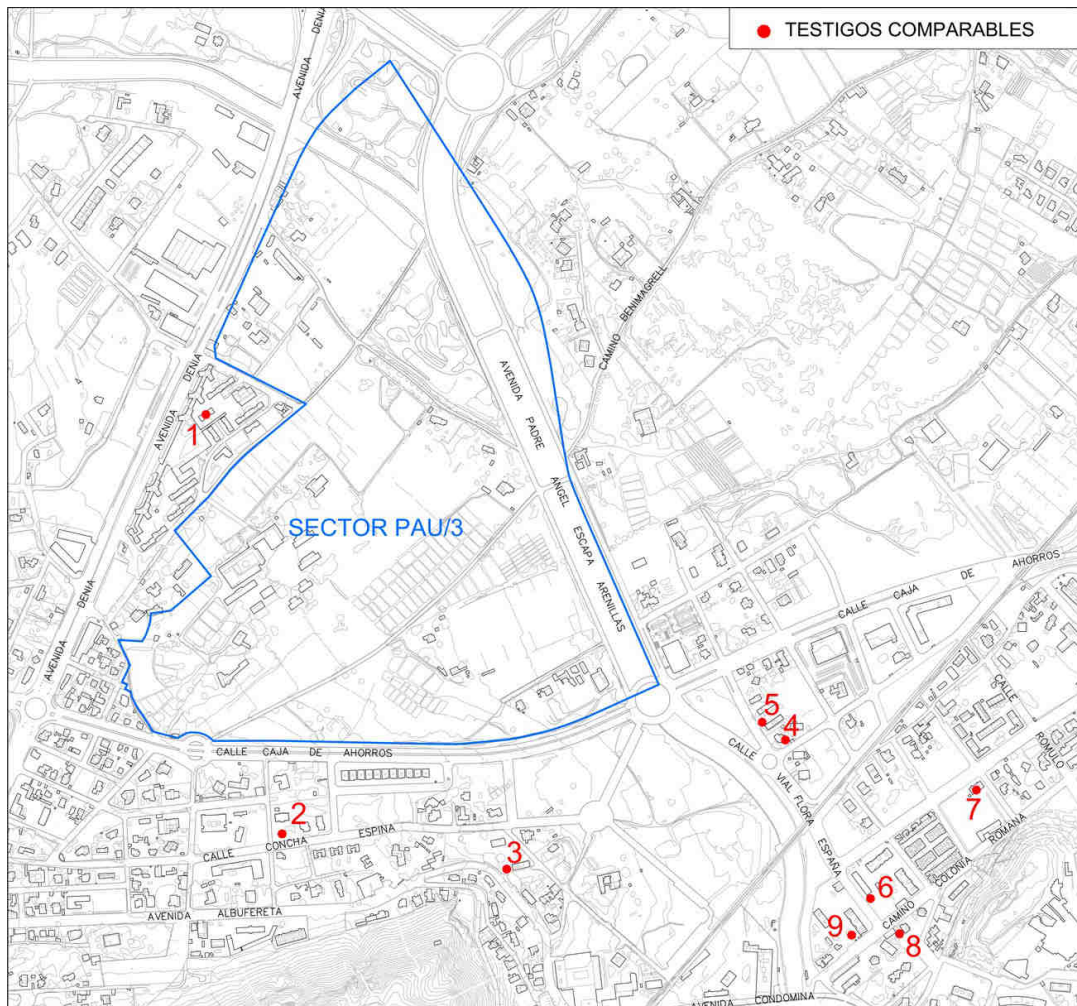




Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Nº Situación Testigos	Fuente	Referencia Web	Fecha consulta	Anunciante	Teléfono contacto	Referencia anunciante
1 Complejo Vistahermosa, 6 V	www.idealista.com	94719940	31/08/2021	Particular	657485267	---
2 Concha Espina, 27	www.idealista.com	89321583	31/08/2021	K&N Elite	965093262	PIS_488
3 Albufereta, 73	www.idealista.com	92559705	31/08/2021	QUO Inmobiliaria	966538027	02670
4 Virgilio, 3	www.idealista.com	89899689	31/08/2021	Lufran inmobiliaria	966537553	JG462
5 Flora España, 14	www.idealista.com	92843467	31/08/2021	Inmo Mash	966531522	mv203461
6 Flora España, 4	www.idealista.com	94960179	31/08/2021	New House	965096879	94960179
7 Olimpo, 16	www.idealista.com	91344486	31/08/2021	Martínez & Asociados	965093798	SM16
8 Colonia Romana, 12	www.pisos.com	4521093-1241	31/08/2021	Sun Home	966539489	4521093-1241
9 Colonia, Romana, 13	www.idealista.com	93309885	31/08/2021	Inmo Gallery	965092523	18597





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Nº	Situación	Precio ofertado	Descuento negociación	Gasto comercial	Precio venta	Superficie * Viv. + p.p.z.c. m ² c	Precio unitario €/m ² c	Diferencia %
	Testigos	€	%	%	€			%
1	Complejo Vistahermosa, 6 V	145.000	7,0%	0,0%	134.850	110	1.225,91	-22,95%
2	Concha Espina, 27	245.000	7,0%	5,0%	216.458	134	1.615,35	1,53%
3	Albufereta, 73	155.000	7,0%	5,0%	136.943	79	1.733,45	8,95%
4	Virgilio, 3	120.000	7,0%	5,0%	106.020	61	1.738,03	9,24%
5	Flora España, 14	119.900	7,0%	5,0%	105.932	80	1.324,15	-16,78%
6	Flora España, 4	130.000	7,0%	5,0%	114.855	68	1.689,04	6,16%
7	Olimpo, 16	140.000	7,0%	5,0%	123.690	77	1.606,36	0,96%
8	Colonia Romana, 12	259.900	7,0%	5,0%	229.622	147	1.562,05	-1,82%
9	Colonia, Romana, 13	250.000	7,0%	5,0%	220.875	121	1.825,41	14,73%

PROMEDIO

1.591,08

* Superficie construida, incluida la parte proporcional de zonas comunes, contrastada con la Sede Electrónica del Catastro

Este estudio de mercado de las numerosas ofertas de venta de pisos de segunda mano, con plaza de garaje y trastero incluido, permite deducir que el valor en venta (Vv) en el entorno del sector PAU 3 se sitúa alrededor de los 1.591,08 €/m²c.

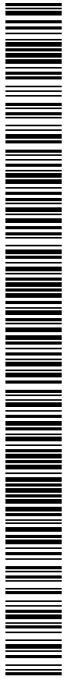
Este precio de venta del mercado inmobiliario es muy próximo al precio máximo autorizado para vivienda protegida, con garaje y trastero anexo, de 1.609,63 € por metro cuadrado construido (ver justificación en el apartado 6.1.2). Por consiguiente, se considera adecuado utilizar como valor en venta el precio máximo autorizado para vivienda protegida en Alicante, de 1.609,63 €/m²c.

b) **K**: coeficiente que pondera la totalidad de gastos de la actividad de promoción inmobiliaria. Según el artículo 22 del RVLS este coeficiente tiene un valor con carácter general de 1,40.

c) **Vc**: valor de la construcción.

Según la aplicación Coste Unitario de Ejecución (CUE) del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), a partir del Módulo Básico de la Edificación, determinado para agosto de 2021 en 605,00 €/m²c, para una promoción residencial plurifamiliar con tipología de edificación abierta (coeficiente 1,05), no ubicada en el centro histórico (coef. 1,00), con una altura entre 3 y 8 plantas (coef. 1,00) más una planta sótano, para un número de viviendas entre 20 y 80 (coef. 1,00), con una superficie útil mayor de 70 m² (coef. 0,95) y una calidad de acabados de nivel medio (coef. 1,00), resulta un coste de ejecución material de referencia de 603,49 €/m²c. Se adjunta copia en el apartado Anexos VII.

Y según los MÓDULOS DE COSTES DE REFERENCIA SEGÚN USOS de la aplicación informática Generador de precios de la construcción, actualización de julio de 2018, incluida en el software CYPE 2019. Para una promoción en la provincia de Alicante de más de 40 viviendas plurifamiliares en bloque aislado, en un solar con una accesibilidad





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

muy buena y topografía con desniveles mínimos, en una situación de mercado de crecimiento sostenido (normal) y una calidad de construcción media, el coste de ejecución material de referencia es de 546,87 €. Se adjunta copia en el apartado Anexos VII. En viviendas plurifamiliares el PEM para los garajes y los trasteros es de 297,05 €/m²c y 266,81 €/m²c, respectivamente. Así pues, considerando una vivienda tipo de 100 m²c, con un garaje de 33 m²c y un trastero de 11 m²c, el PEM de una promoción de viviendas, con garaje y trastero, de tipología de edificación abierta plurifamiliar es de 674,25 €/m²c (obtenido de 546,87 €/m²c+[0,33x297,05 €/m²c]+[0,11x266,81 €/m²c]).

El PEM promedio de las dos fuentes citadas para una construcción de tipología de bloque plurifamiliar aislado con calidad básica es de 638,87 €/m²c.

Además del coste de la edificación hay que tener en cuenta que para la zona residencial colectiva (clave RC) del PAU 3, en la que debe materializarse el aprovechamiento, el artículo 29 *Condiciones de Volumen* de las NN.UU. del Plan Parcial del sector PAU 3, por remisión al artículo 141 de las NN.UU. del Plan General, determina que la ocupación máxima de la parcela no excederá del 50% de su superficie. Por consiguiente, hay que añadir el coste de la urbanización de las zonas comunes de, como mínimo, la mitad de la parcela no ocupada por la edificación. En esta tipología es habitual que las promociones incluyan piscina y otras instalaciones deportivas, jardines, juegos infantiles y club social. Según la herramienta on-line "MÓDULO DE URBANIZACIÓN DE VIALES" del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), disponible en <https://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-urbanizacion/>, el Presupuesto de Ejecución Material (en adelante PEM) de la urbanización interior de una promoción de viviendas de edificación abierta, cuyas características son asimilables a las de una plaza peatonal singular, con una relación entre pavimento blando y duro entorno al 25-75% respectivamente, es de 131,00 €/m². Se adjunta copia en el apartado Anexos III. Y según los "MÓDULOS DE COSTES DE REFERENCIA SEGÚN USOS" de la aplicación informática Generador de precios de la construcción, incluida en el software CYPE 2019, para URBANIZACIÓN-OBRA CIVIL, como una plaza, parque o cementerio, en un solar con muy buena accesibilidad y topografía con desniveles mínimos, en una situación de mercado de crecimiento sostenido (normal) y una calidad de construcción básica el PEM, sin IVA, es de 182,50 €/m². Se adjunta copia en apartado Anexos IV. En base a las dos fuentes citadas, la experiencia de este Ayuntamiento y las consultas a empresas constructoras, se considera más ajustado al coste de la urbanización de la mitad de la parcela un PEM de 100,00 €/m². Como para esta zona la edificabilidad máxima construida es de 1,30 m²c/m², según establece el mismo artículo 29 de las NN.UU. del Plan Parcial del sector PAU 3, a efectos de la presente valoración se considera un PEM de urbanización del interior de la mitad de la parcela de 38,46 € por metro cuadrado construido de vivienda (obtenido de ½ x 100,00 €/m² : 1,30 m²c/m²).

Así pues, el PEM de una promoción de viviendas, con garaje y trastero, de tipología de edificación abierta plurifamiliar es de 677,33 €/m²c (obtenido de 638,87 €/m²c+38,46€).

El coste de construcción de contrata (en adelante Cc) de una promoción de viviendas, con una plaza de garaje y un trastero, en bloque plurifamiliares aislado, y la urbanización interior de la





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

mitad de la parcela, aplicando un 19% de gastos fijos correspondientes a la suma de gastos generales más la estimación del beneficio industrial de la empresa constructora, es de 806,02 €/m²c.

Además, hay que añadir los gastos de los honorarios profesionales (H) de los diferentes técnicos involucrados en la edificación, que se pueden estimar en un 7% del PEM, los tributos que gravan la construcción (T), que en el municipio de Alicante se pueden estimar en un 6% del PEM, y el importe de las primas de los seguros obligatorios (S) de la edificación, que se pueden estimar en un 1% del PEM.

Por tanto, el coste de construcción de una promoción residencial plurifamiliar de tipología de edificación abierta, sumando el total de pagos necesarios para realizar dicha promoción es de 675,86 €/m²c:

$$\sum Ci = Cc + H + T + S = 806,02 + 47,41 + 40,64 + 6,77 = 900,84 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Una vez conocidos todos los factores, aplicándolos a la fórmula de obtención del valor de repercusión del suelo:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$Vv: 1.609,63 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$K: 1,4$$

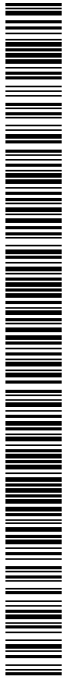
$$Vc: 900,84 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Se logra un **valor de repercusión del suelo** en la zona del sector PAU 3 de **248,90 €/m²c**.

6.1.2 Valor límite del aprovechamiento urbanístico destinado a vivienda protegida

El artículo 10.2 del Reglamento de vivienda de Protección Pública (Decreto 90/2009, del Consell) establece que los precios máximos por metro cuadrado útil para las viviendas protegidas en Alicante (Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior A2) se determinarán multiplicando el módulo básico estatal por el coeficiente 2,24. Y el Módulo Básico Estatal (MBE) se estableció en 758 € por metro cuadrado útil, en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de enero de 2012. Y según determina el artículo 9 del Reglamento de vivienda de Protección Pública (Decreto 90/2009, del Consell), a los efectos de cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida es de 0,75. Por tanto, el precio máximo de solo la vivienda protegida en Alicante es de 1.273,44 € por metro cuadrado construido (758 €/m²útil x 2,24 x 0,75 m²útil/m²construido).

Además de la de la propia vivienda, tanto el artículo 8 "Superficies mínima y máxima de las viviendas y ocupación de las mismas" del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, como el artículo 8 "Características objetivas de la vivienda" del Reglamento de Viviendas de





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Protección Pública permiten incorporar a la vivienda protegida una superficie útil máxima adicional de 25 m² útiles destinados a una plaza de garaje y otros 8 m² útiles para trastero anejo. Según determina el artículo 9 del Decreto 90/2009, del Consell, a los efectos de cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida es de 0,75. Por consiguiente, la superficie máxima construida adicional destinada a una plaza de garaje es de 33,33 m² construidos y la de trastero anejo es de 10,67 m² construidos.

Para los garajes, en sótano o cerrado en superficie, así como para los trasteros, estén o no vinculados a la vivienda protegida, el precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable es del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda, según determina el artículo 10 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Por consiguiente, el precio máximo para garaje, en sótano o cerrado en superficie, y para trastero, en promociones de protección pública en Alicante, es de 764,06 € por metro cuadrado construido (758 €/m²útil x 2,24 x 60% x 0,75 m²útil/m²construido).

Cuadro resumen de valores de venta máximos según usos:

Uso funcional	Valor en venta (Vv) €/m ² c
Viviendas	1.273,44
Garajes	764,06
Trasteros	764,06

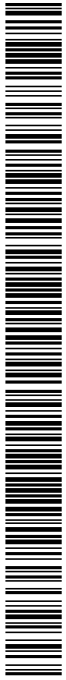
Si se considera una superficie habitual por vivienda de 100 m² construidos, a la que se permite adicionar 0,33 m²c de garaje y 0,11 m²c de trastero por cada m² construido de vivienda. Se obtiene que, el valor en venta máximo autorizado para una vivienda protegida, con garaje y trastero, es de 1.609,63 €/m²c, obtenido de:

$$1.273,44 \text{ €/m}^2\text{c} + (0,33 \text{ m}^2\text{garaje/m}^2\text{viv.} \times 764,06 \text{ €/m}^2\text{c}) + (0,11 \text{ m}^2\text{trastero/m}^2\text{viv.} \times 764,06 \text{ €/m}^2\text{c})$$

Finalmente, el valor de repercusión del suelo, según el límite del 25% del precio máximo de venta, es de **402,41 €/m²c**, obtenido del producto de 1.609,63 €/m²c x 25%.

6.2 Aprovechamiento urbanístico correspondiente en el sector PAU 3

Dado que el valor de la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente es de 128.093,15 €, obtenido en el apartado 4.1, y el valor máximo de repercusión del suelo para vivienda protegida en el municipio de Alicante resulta ser de 248,90 €/m²c, justificado en el apartado 4.4; por consiguiente, al inmueble objeto de la presente ocupación directa le corresponde un aprovechamiento de **514,64 m²c** de uso residencial en régimen protegido (obtenido de dividir 128.093,15 € entre 248,90 €/m²c).





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

7. EQUIVALENCIA DE METROS CUADRADOS EDIFICABLES

Con el fin de posibilitar transformar las unidades de aprovechamiento (UDA), susceptibles de adjudicación a los titulares de terrenos ocupados, por su edificabilidad equivalente a metros cuadrados edificables (m²t) de un determinado uso, es necesario aplicar un coeficiente corrector de homogenización, que exprese la relación de equivalencia entre los diferentes valores de repercusión de cada uso y tipología, permitido en la unidad de ejecución.

Estos coeficientes correctores se determinarán en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución única del sector PAU 3, en el momento de inicio de la reparcelación, según determinan los artículos 89 y 97 del TRLOTUP.

8. INDEMNIZACIÓN DE OTROS DERECHOS

Además de la indemnización que le corresponde a cada propietario por la privación patrimonial del aprovechamiento del suelo, también se debe proceder, en su caso, al pago de otros conceptos que comprenden el valor de edificaciones, instalaciones, plantaciones y la extinción de derechos de terceros incompatibles con la ocupación.

8.1 Edificaciones existentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasan conjuntamente con el suelo.

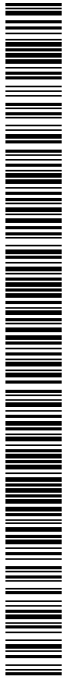
En la parcela incluida en el ámbito objeto de la presente ocupación directa al margen de la construcción industrial que se ha valorado en el punto 4.1, no existen más construcciones que afecten a la presente ocupación.

8.2 Instalaciones y plantaciones

No existen instalaciones o plantaciones en la parcela incluida en el ámbito objeto de la presente ocupación directa, por lo que no se incluyen indemnizaciones por estos conceptos.

8.3 Derechos de terceros incompatibles con la ocupación

No se conocen servidumbres en la parcela a ocupar. Como no se provocará ningún perjuicio, se estima que no corresponde a ninguna indemnización.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

9. AFECCIONES REGISTRALES COMPATIBLES CON LA OCUPACIÓN

No se conoce ninguna afección que se considere que sea compatible con la presente ocupación directa en los terrenos a ocupar.

10. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A LOS TITULARES

La siguiente tabla concreta el aprovechamiento urbanístico que le corresponde a cada propietario por la ocupación directa de sus inmuebles destinados a espacio libre, uso deportivo y vial, en metros cuadrados construidos de uso residencial en régimen protegido, que se harán efectivos en la unidad de ejecución única del sector PAU 3.

PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA:		VÍA PARQUE: CALLE POETA PASTOR, Nº 9				
Nº	Referencia Catastral	Superficie construida (m ² c)	Proporción propiedad	Propietario	Valor (€)	Aprovechamiento sector PAU 3 (m ² c residencial VPP)
1	7269204YH1476G	277,39	50,00%	DIETER LEVANTINA, SL	64.046,58	257,32
			50,00%	URBAZUL ECOLOGÍA Y URBANISMO, SL	64.046,57	257,32
TOTAL			100,00%		128.093,15	514,64

Los propietarios no tienen el deber legal de sufragar las obras de urbanización de la unidad de ejecución donde se haga efectivo el aprovechamiento. La equivalencia a metros cuadrados edificables (m²c) de un determinado uso, aplicando un coeficiente corrector de homogeneización, se determinará en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución donde se haga efectivo el aprovechamiento. No corresponde la indemnización de otros derechos.

Firmado por FRANCISCO NIETO TORRES -
NIF:48639024G
el día 03/09/2021
con un certificado emitido por ACCVCA-120

Firmado por SERGIO MANSANET IVORRA - NIF:34817391Z
el día 03/09/2021
con un certificado emitido por ACCVCA-120



Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 35 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

B. PLANOS



EXECUTIVISMO
AYUNTAMIENTO DE
ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de
Ordenación Urbanística

PROYECTO DE
OCUPACIÓN DIRECTA EN
CALLE POETA PASTOR, 9

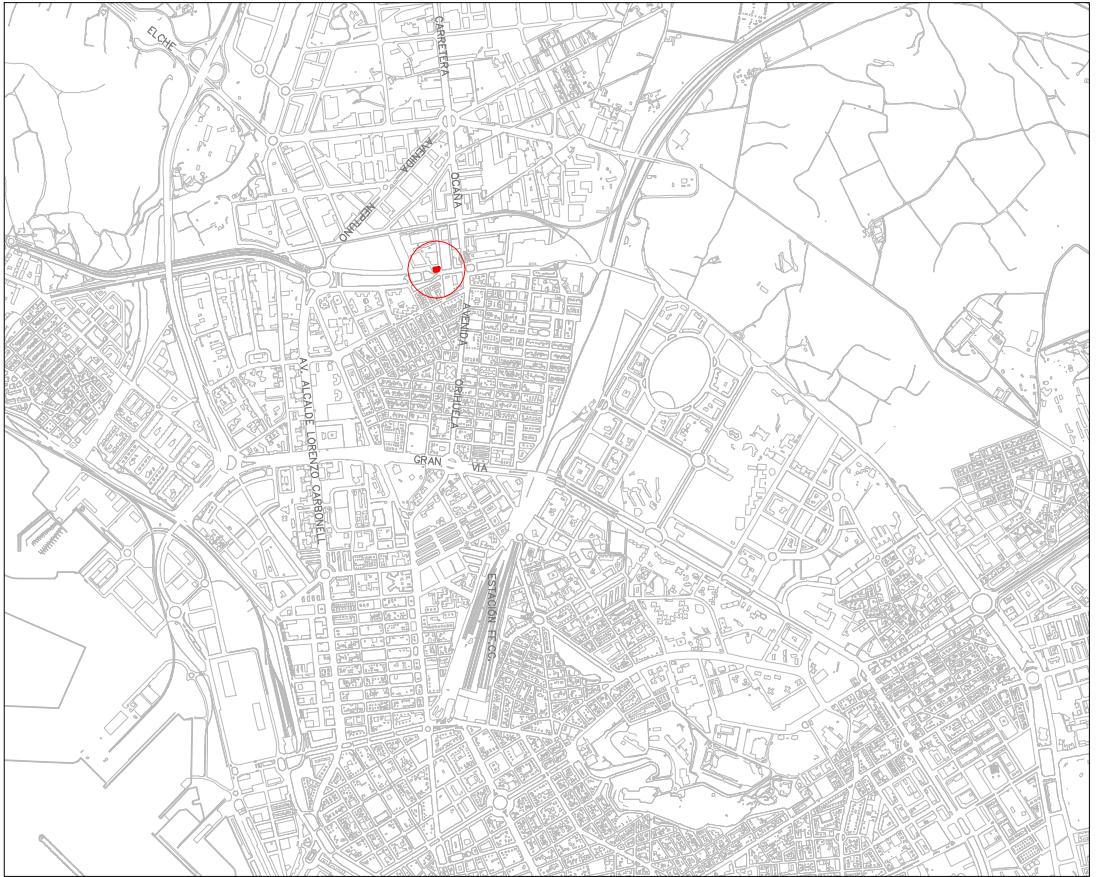
LEMBDA
AMBITO DE OCUPACIÓN DIRECTA

ESCALA
DIN A3: VARIAS
AGOSTO 2021

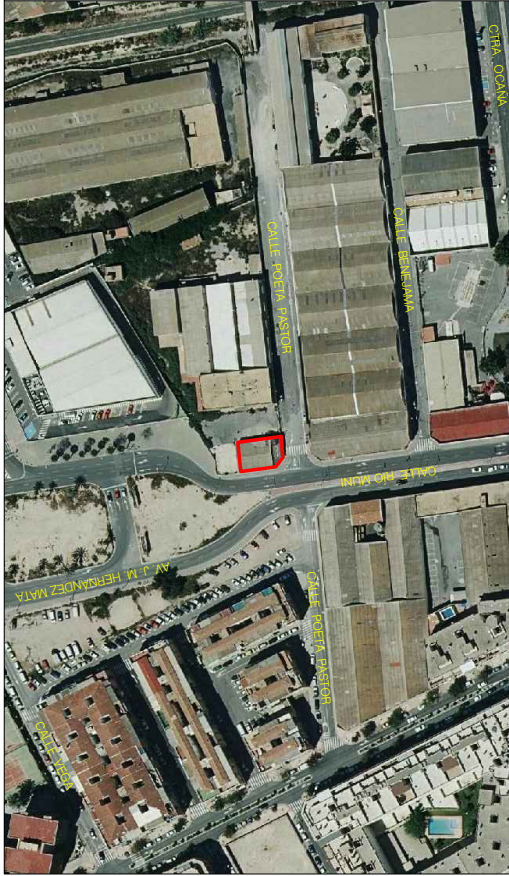
TÍTULO DEL PLANO
SITUACIÓN Y
EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº
1
HOJA
1 DE 1

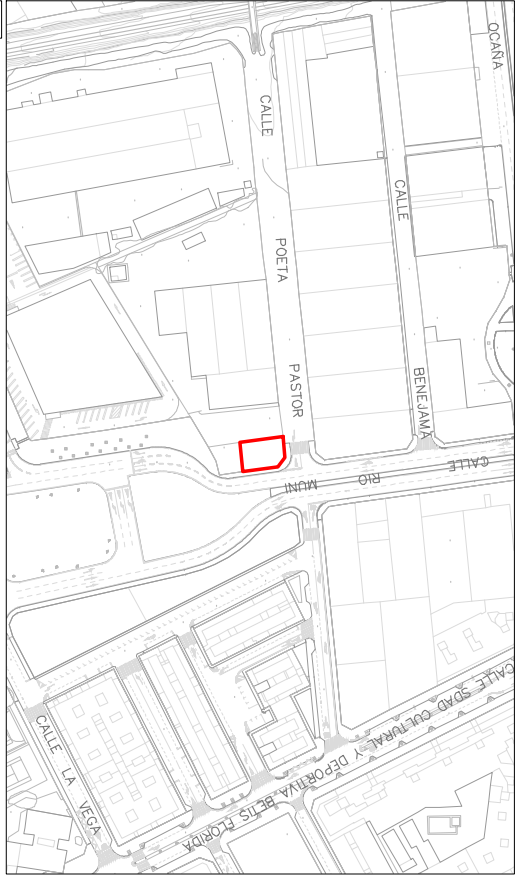
1 PLANO DE SITUACIÓN
ESCALA A3: 1/20.000
0 50 100 500m



3 ORTOFOTOGRAFIA
ESCALA A3: 1/2.000
0 5 15 50m



2 PLANO DE EMPLAZAMIENTO
ESCALA A3: 1/2.000
0 5 15 50m



Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 37 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



EXECUTIVISMO
AYUNTAMIENTO DE
ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de
Ordenación Urbánica

PROYECTO DE
OCUPACIÓN DIRECTA EN
CALLE POETA PASTOR, 9

LEYENDA
ÁMBITO DE OCUPACIÓN DIRECTA

Fecha: Ferrer Rubio
Jefe de Servicio de Ordenación Urbánica
Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal
Francisco Nieto Torres
Arquitecto municipal

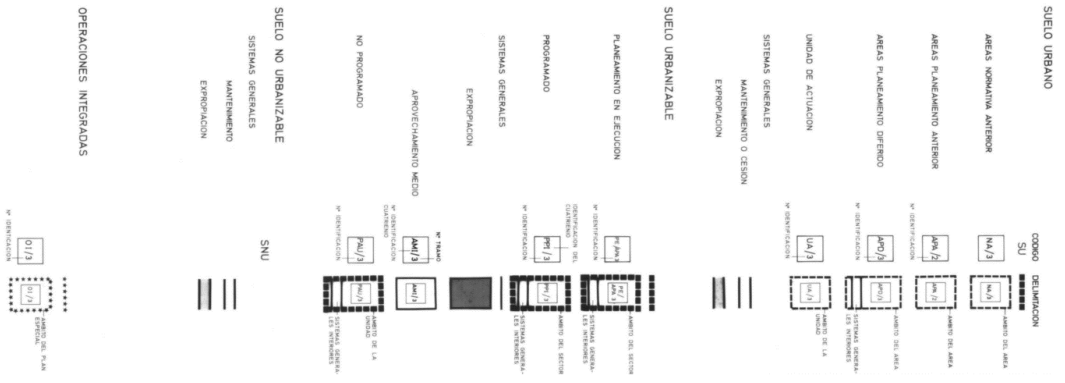
ESCALA
DIN. AS. 1:8.000
0 20 40 80 120 m
AGOSTO 2021

TÍTULO DEL PLANO
PGMO. CLASIFICACIÓN Y
GESTIÓN DEL SUELO

PLANO Nº
2
HOJA
1 DE 1

1 CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO
2 ESCALA AS. 1/8.000

2 LEYENDA



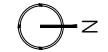
Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 38 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



PROYECTO DE
OPUCACION DIRECTA EN
CALLE POETA PASTOR, 9

LEYENDA
AMBITO DE OPUCACION DIRECTA



Firma: Ferrer Rubio
Jefe de Servicio de Ordenación Urbanística
Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal
Francisco Nieto Torres
Arquitecto municipal

ESCALA
DIN 43, 1:8.000
0 20 40 80 120 m
AGOSTO 2021

TÍTULO DEL PLANO
PGMO. CALIFICACIÓN
GLOBAL DEL SUELO

PLANO Nº
3
HOJA
1 DE 1

1 CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO
3 ESCALA AS, 1/8.000



2 LEYENDA

LEYENDA	COMUNICACION	DELIMITACION
URBANO	504.45	COMUNICACION
ESES COMERCIALES		DELIMITACION
ZONAS		*****
AREA GENERAL	AC	
ENSANCOS	ES	
RENOVACION DE PERIFERIAS	RP	
CONSERVACION DE PERIFERIAS	CP	
EDIFICACION ABIERTA	EA	
NUCLEOS PERIFERICOS	NP	
VIVIENDA UNIFAMILIAR	VU	
AREAS INDUSTRIALES	AI	
NUCLEOS SEGUNDA RESIDENCIA	SR	
CONSERVACION EDIFICACION	CE	
NORMATIVA ANTERIOR	NA	
AREAS		
DE PLANEAMIENTO ANTERIOR	APA	
DE PLANEAMIENTO DIFERIDO	APD	
URBANIZABLE		
SECTORES PROGRAMADOS	PP	
PRIMER CUADRENO	1 ^o	
SEGUNDO CUADRENO	2 ^o	
AREAS NO PROGRAMADAS	PAU	
NO URBANIZABLE	SNU	
COMUN		
INSTANT	RU	
ACTIVIDADES DIVERSAS	AD	
PROTECCION DE		
RAMBLAS	R	
PANALES	P	
HITOS	H	
INFRAESTRUCTURAS	I	
CANALOS RURALES	C	
OPERACIONES INTERMEDIAS	OI	
SISTEMAS GENERALES		
TRANSPORTES	T	
RED VIARIA	V	
TERMINAL AUTOBUSES	B	
INSTALACIONES FERROVIARIAS	F	
INSTALACIONES PORTUARIAS	P	
ESTACIONAMIENTOS	E	
INFRAESTRUCTURAS	I	
SERVICIOS	S	
ESPACIOS LIBRES	L	
URBANA	U	
PARQUE URBANO	P	
AREAS AJORNADAS	A	
DEPOSITIVO	D	
EQUIP COMUNITARIOS	E	
OCIDENTE	O	
ASISTENCIAL	A	
SANITARIO	S	
SOCIOCULTURAL, V OTROS	C	
RELIGIOSO	R	
SERVICIOS URBANOS	S	
MECANICO	M	
CENICIENTOS	C	
OTROS SERVICIOS	O	
SERVICIOS DE ADMINISTRACION	A	



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

PROYECTO DE
OCUPACIÓN DIRECTA EN
CALLE POETA PASTOR, 9

LEYENDA
AMBITO DE OCUPACIÓN DIRECTA

Firma: Ferraz Rubio
Jefe de Servicio de Gestión Urbanística
Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal
Francisco Nieto Torres
Arquitecto municipal

ESCALA
DIN 43: 1/2.000
ACOSTO 2021

TÍTULO DEL PLANO
PGMO. CALIFICACIÓN
PORMENORIZADA

PLANO Nº
4
HOJA
1 DE 1

1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
4 ESCALA AS 1/2.000



2 LEYENDA
4 ESCALA

LEYENDA

LIMITES
SUELO URBANO
AREAS Y OPERACIONES
GRADOS Y NIVEL

CODIGOS

ZONAS
AREAS PLANEAMIENTO ANTERIOR
AREAS PLANEAMIENTO DIFERIDO
OPERACIONES INTEGRADAS
SISTEMA GENERAL
SISTEMA LOCAL

ZONAS
AREA CENTRAL
ENSANCHES
RENOVACION PERIFERIAS
CONSERVACION PERIFERIAS
EDIFICACION ABIERTA
NUCLEOS PERIFERICOS
VIVIENDA UNIFAMILIAR
AREAS INDUSTRIALES
NUCLEOS SEGUNDA RESIDENCIA
CONSERVACION EDIFICACION
NORMATIVA ANTERIOR

SISTEMAS

TRANSPORTES
RED VIARIA
TERMINAL AUTOBUSES
INSTALACIONES FERROVIARIAS
INSTALACIONES PORTUARIAS
ESTACIONAMIENTOS
INFRAESTRUCTURAS
SERVICIOS
SERVICIOS

ESPACIOS LIBRES
LITORAL
PARQUE URBANO
AREAS AJARDINADAS
DEPORTIVO
EQUIPAMIENTOS
DOCENTE
ASISTENCIAL
SANTUARIO
SOCIOCULTURAL Y OTROS
RELIGIOSO

AC RED VIARIA
ES TERMINAL AUTOBUSES
RP INSTALACIONES FERROVIARIAS
CP INSTALACIONES PORTUARIAS
EA ESTACIONAMIENTOS
NP INFRAESTRUCTURAS
VU SERVICIOS
AI SERVICIOS
SR MERCADO
CE CEMENTERIOS
NA OTROS SERVICIOS
NA SERVICIOS ADMINISTRACION

T/ TRANSPORTES
V RED VIARIA
B TERMINAL AUTOBUSES
F INSTALACIONES FERROVIARIAS
P INSTALACIONES PORTUARIAS
E ESTACIONAMIENTOS
I/ INFRAESTRUCTURAS
S SERVICIOS
S/ SERVICIOS
M MERCADO
C CEMENTERIOS
U OTROS SERVICIOS
A SERVICIOS ADMINISTRACION

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 40 de 81

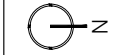
FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



EXECUTIVISMO
AYUNTAMIENTO DE
ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de
Control Urbanístico

PROYECTO DE
OPUCACION DIRECTA EN
CALLE POETA PASTOR, 9

LEYENDA
AMBITO DE OCUPACION DIRECTA

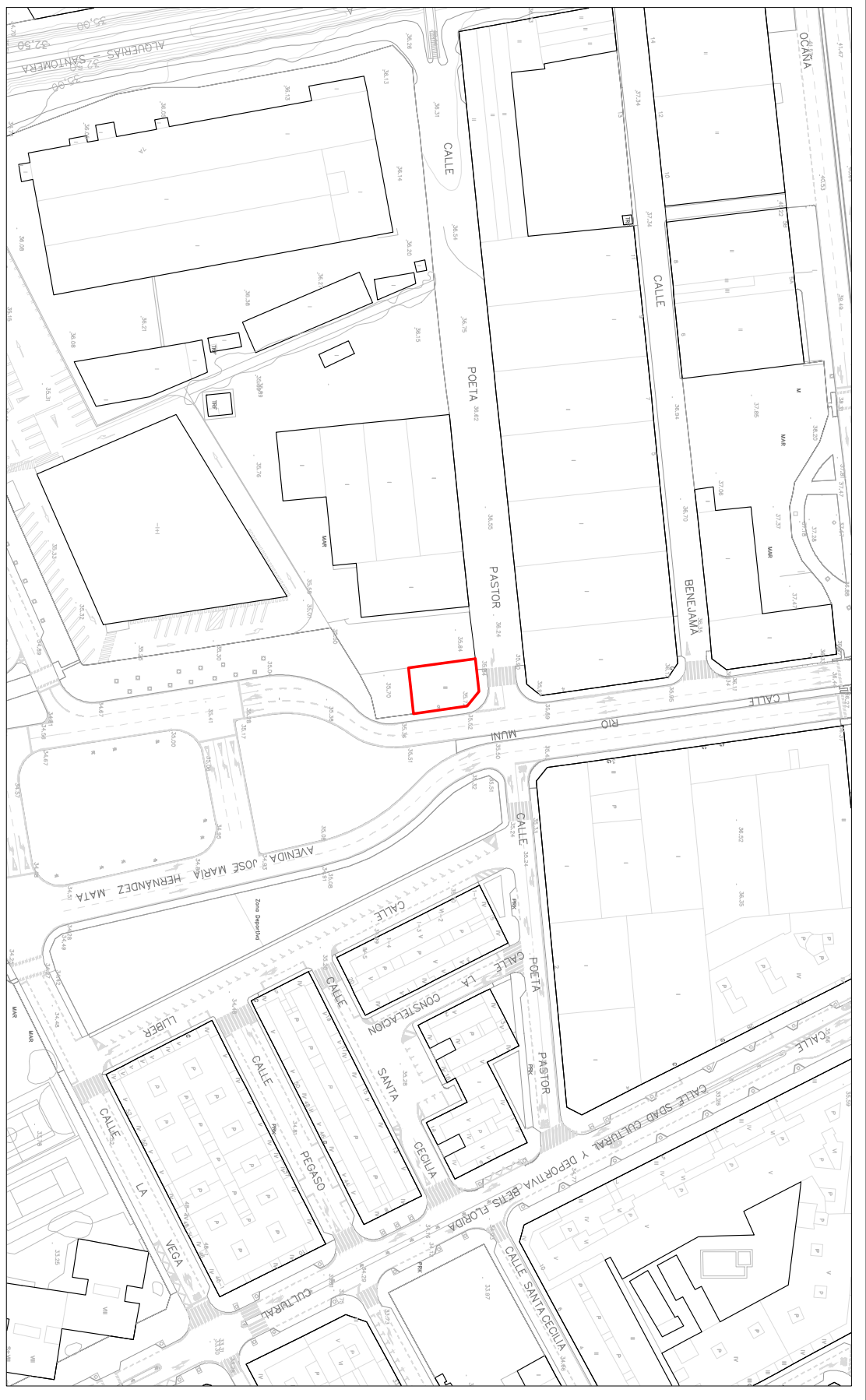


Fiscal Ferrer Rubio
Jefe de Servicio de Control Urbanístico
Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal
Francisco Nieto Torres
Arquitecto municipal

ESCALA
DIN 43 1/1.000
0 2 5 10 25 m
AGOSTO 2021

TITULO DEL PLANO
AMBITO

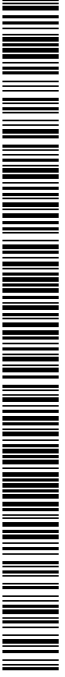
PLANO Nº
5
HOLA
1 DE 1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 41 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



EXECUTIVISMO
AYUNTAMIENTO DE
ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de
Gestión Urbanística

PROYECTO DE
OCUPACIÓN DIRECTA EN
CALLE POETA PASTOR, 9

LEYENDA
 AMBITO DE OCUPACIÓN DIRECTA

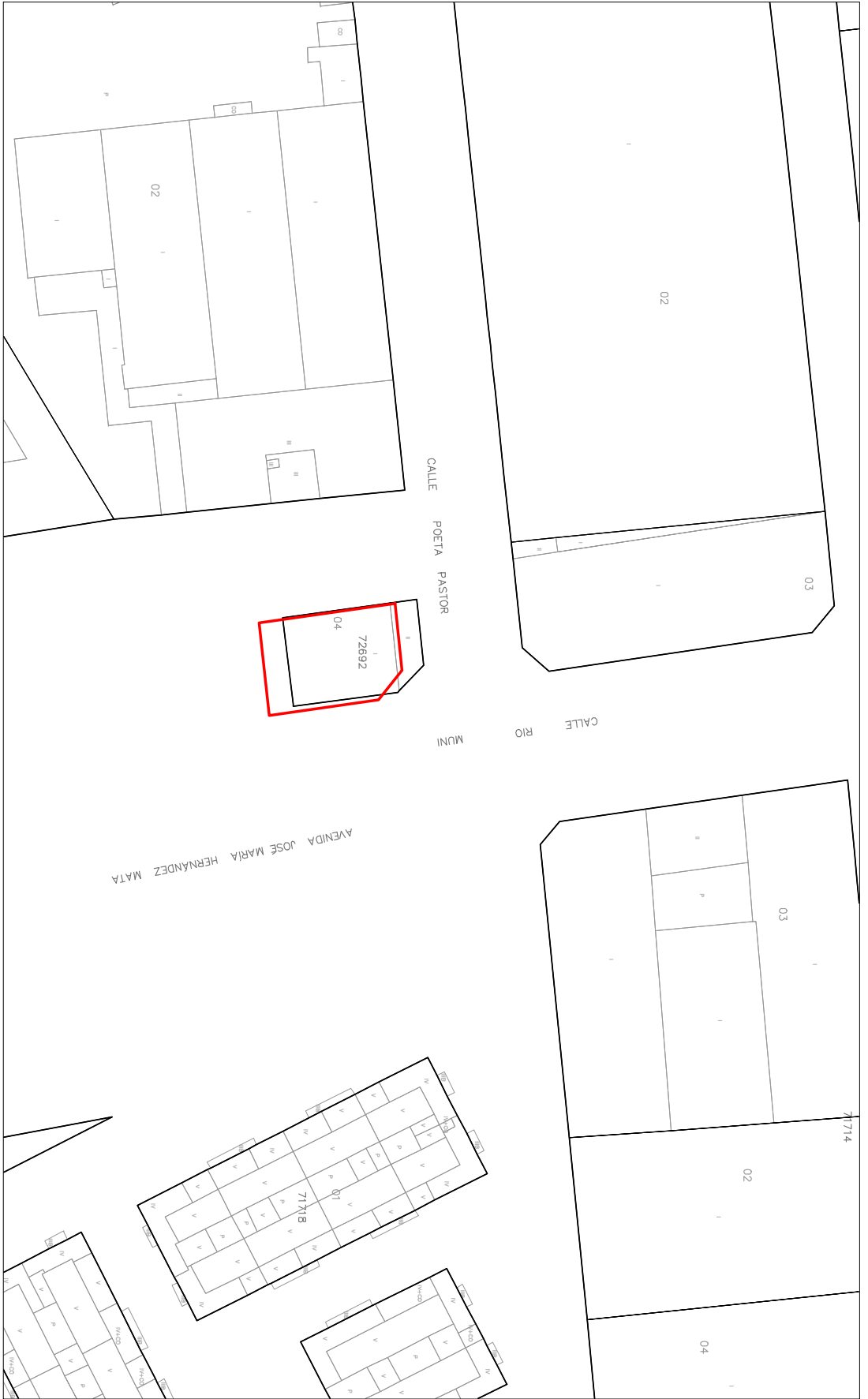


Firma: Ferraz Rubio
Jefe de Servicio de Gestión Urbanística
Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal
Francisco Nieto Torres
Arquitecto municipal

ESCALA
DIN. A3: 1:500
0 1 2 3 10 m
AGOSTO 2021

TÍTULO DEL PLANO
PARCELARIO CATASTRAL

PLANO Nº
6
HOJA
1 DE 1



Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 42 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



PROYECTO DE
OPUPACION DIRECTA EN
CALLE POETA PASTOR, 9

LEMBDA
 AMBITO DE OCUPACION DIRECTA

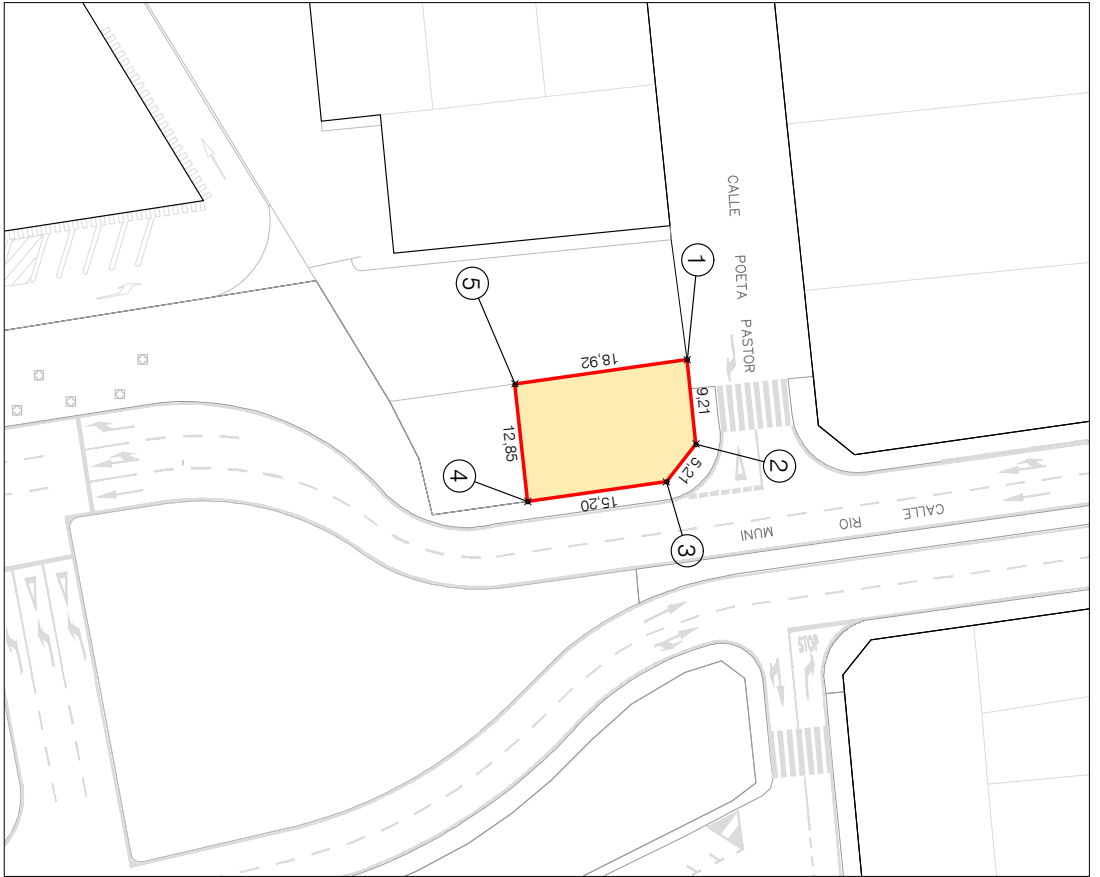


Firma: Ferrer Rubio
Jefe de Servicio de Gestión Urbanística
Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal
Francisco Nieto Torres
Arquitecto municipal

ESCALA
DIN A3: 1:500
0 1 2 3 10 m
AGOSTO 2021

TITULO DEL PLANO
PARCELA

PLANO Nº
7
HOJA
1 DE 1



Coordenadas Georreferenciadas de la parcela		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	716.963,14	4.246.918,38
2	716.972,30	4.246.919,32
3	716.976,39	4.246.916,10
4	716.978,53	4.246.901,05
5	716.965,76	4.246.899,64
Superficie parcela:		235,44 m ²

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 43 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

C. ANEXOS



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

1. ARCHIVOS GML E INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA

PARCELA 1

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<!-- GML generado usando SEC4QGIS v1.0.5 -->
<gml:FeatureCollection gml:id="ES.SDGC.CP"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:ogc="http://www.opengis.net/ogc"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:cp="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xsi:schemaLocation="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0/CadastralParcels.xsd">
  <!-- Parcela Catastral 7269204YH1476G -->
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.SDGC.CP.7269204YH1476G">
      <cp:areaValue uom="m2">235</cp:areaValue>
      <cp:beginLifespanVersion>2021-08-
16T13:34:29.061000</cp:beginLifespanVersion>
      <cp:endLifespanVersion xsi:nil="true"
nilReason="other:unpopulated"/>
      <cp:geometry>
        <gml:MultiSurface
gml:id="MultiSurface_ES.SDGC.CP.7269204YH1476G"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG:25830">
          <gml:surfaceMember
gml:id="Surface_ES.SDGC.CP.7269204YH1476G.Polygon_0001"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG:25830">
            <gml:patches>
              <gml:PolygonPatch>
                <gml:exterior>
                  <gml:LinearRing>
                    <gml:posList
srsDimension="2" count="6">
                      716965.760000 4246899.640000
                      716963.140000 4246918.380000
                      716972.300000 4246919.320000
                      716976.390000 4246916.100000
                      716978.530000 4246901.050000
                      716965.760000 4246899.640000 </gml:posList>
                    </gml:LinearRing>
                  </gml:exterior>
                </gml:PolygonPatch>
              </gml:patches>
            </gml:surfaceMember>
          </gml:MultiSurface>
        </cp:geometry>
      </cp:CadastralParcel>
    </gml:featureMember>
  </gml:FeatureCollection>
```





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

```
</cp:geometry>
                                                                 <cp:inspireId
xmlns:base="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/base/3.3">
  <base:Identifier>
    <base:localId>7269204YH1476G</base:localId>
    <base:namespace>ES.SDGC.CP</base:namespace>
  </base:Identifier>
</cp:inspireId>
<cp:label>P0001</cp:label>
<cp:nationalCadastralReference>7269204YH1476G</cp:national
CadastralReference>
                                                                 <cp:validFrom   xsi:nil="true"
nilReason="other:unpopulated"/>
  <cp:validTo   xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated"/>
</cp:CadastralParcel>
</gml:featureMember>
</gml:FeatureCollection>
```

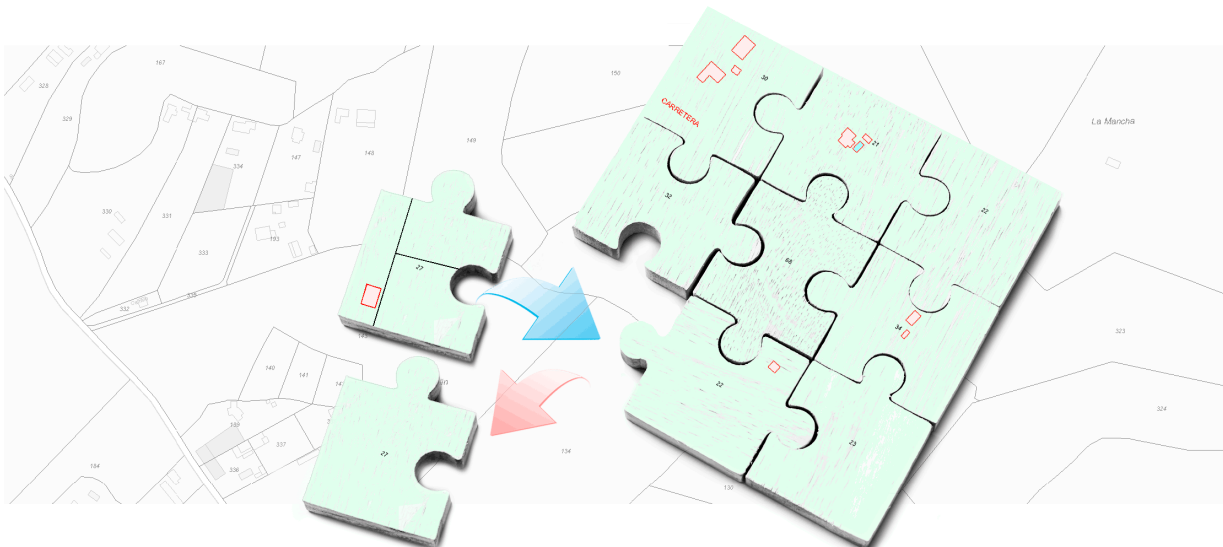
Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 46 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: WY665MAW4NNQJGF6



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

SEGREGACIÓN

Solicitante del IVG

NIETO TORRES FRANCISCO

Titulación: Arquitectura
Colegio profesional: COACV

Universidad: UCAM
Número colegiado: 14610

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 47 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: WY665MAW4NNQJGF6

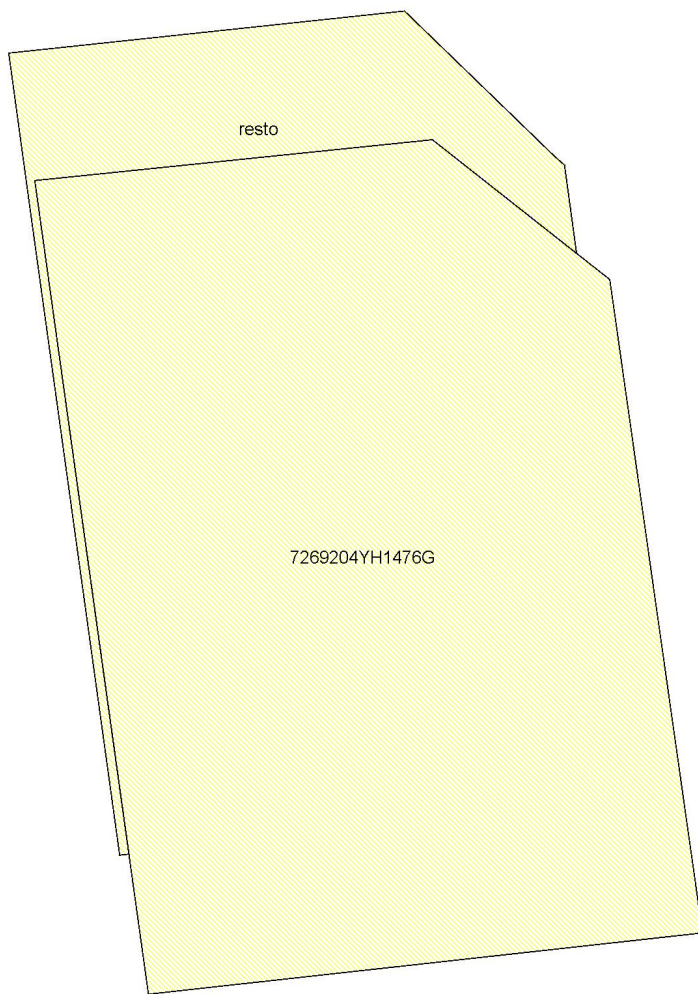
Nueva parcelación

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(716957 ; 4246923)

(716985 ; 4246923)



ESCALA 1:150

2m 0 2 4m

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: WY665MAW4NNQJGF6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/08/2021



Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 48 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: WY665MAW4NNQJGF6

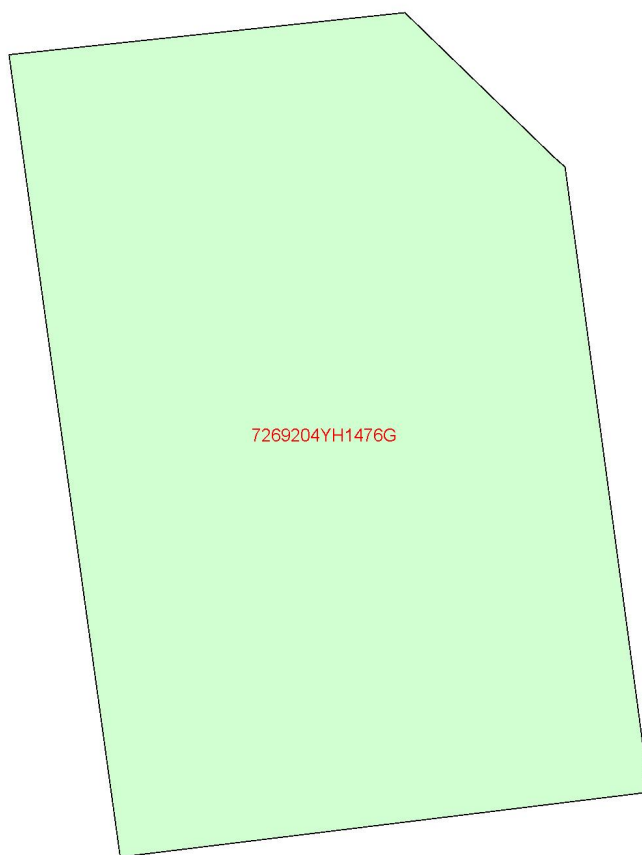
Parcelación catastral

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(716956 ; 4246925)

(716984 ; 4246925)



7269204YH1476G

(716956 ; 4246900)

(716984 ; 4246900)

ESCALA 1:150

2m 0 2 4m

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la
validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del
Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: WY665MAW4NNQJGF6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/08/2021



Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 49 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: WY665MAW4NNQJGF6

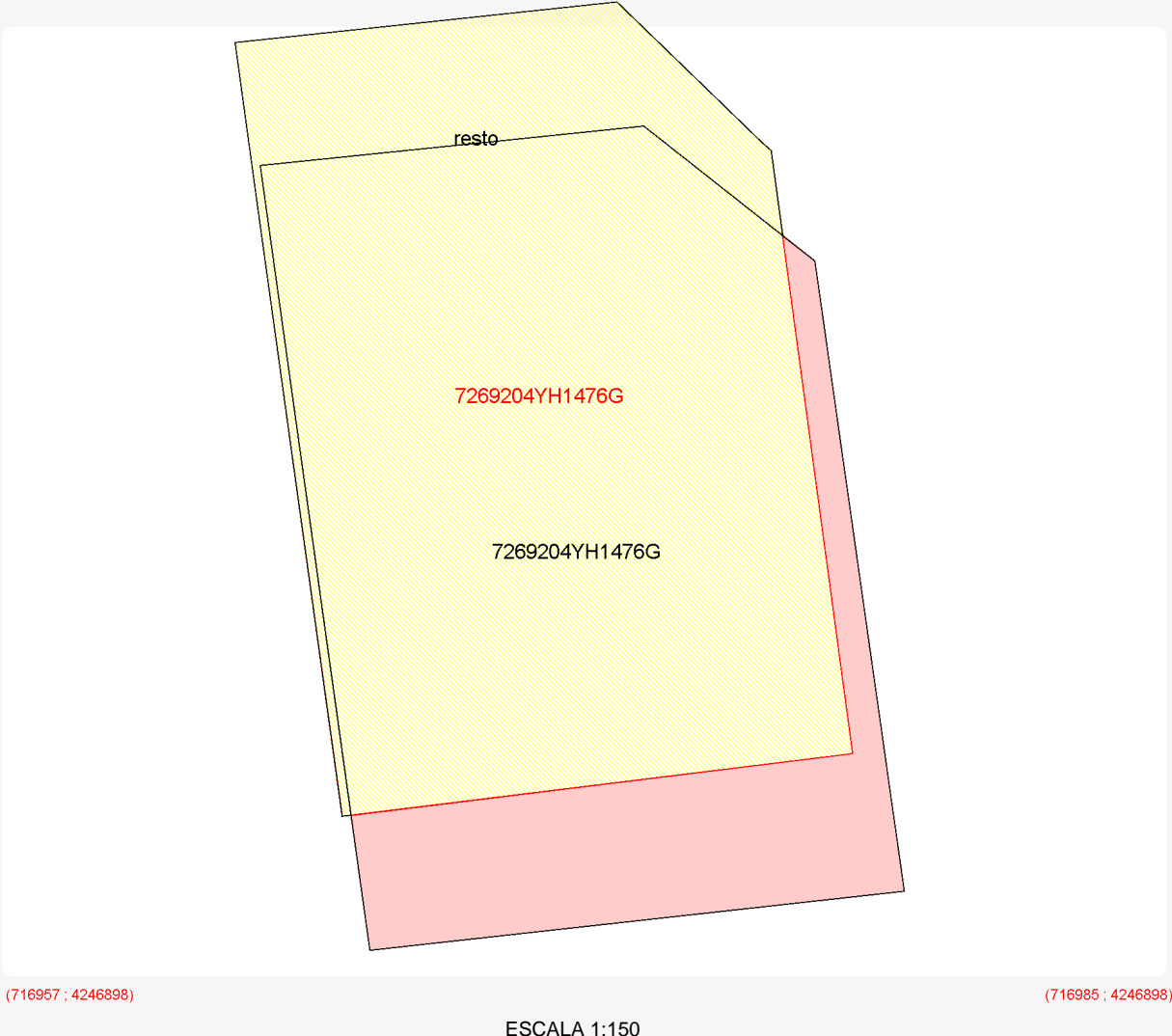
Superposición con cartografía catastral

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(716957 ; 4246923)

(716985 ; 4246923)



ESCALA 1:150

2m 0 2 4m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: WY665MAW4NNQJGF6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/08/2021

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 50 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



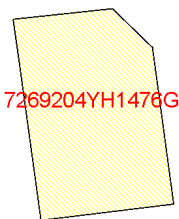
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: WY665MAW4NNQJGF6

Parcelas catastrales **afectadas**



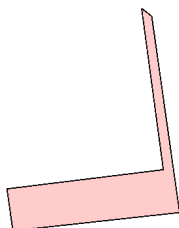
7269204YH1476G

Referencia Catastral: 7269204YH1476G

Dirección CL POETA PASTOR 9

ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.

ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Superficie afectada: 52 m2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: WY665MAW4NNQJGF6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/08/2021



Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 51 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



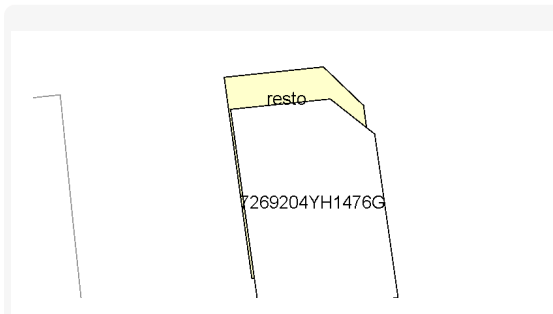
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

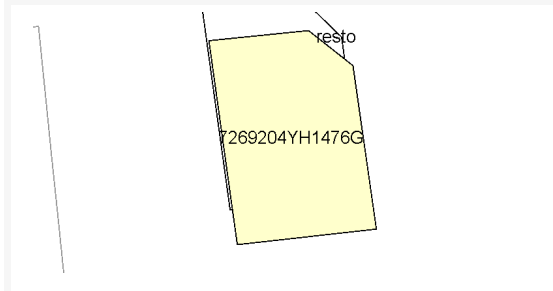
CSV: WY665MAW4NNQJGF6

Parcelas resultantes



Parcela resto
superficie 38 m2

LINDEROS LOCALES:
7269204YH1476G



Parcela 7269204YH1476G - Mantiene RC
superficie 235 m2

LINDEROS LOCALES:
resto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: WY665MAW4NNQJGF6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/08/2021



Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 52 de 81

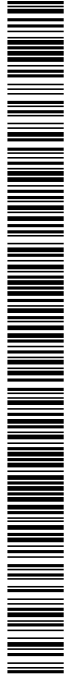
FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

2. CERTIFICACIÓN REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

CRISTINA EUGENIA SANCHEZ LOPEZ - MUELAS

Registrador de la Propiedad de ALACANT 7
Arquitecto Morell, 19 - 4º Izq. - ALICANTE/ALACANT
tlfno: 0034 96 5986395

correspondiente a la solicitud formulada por

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - CONCEJALIA DE URBANISMO

con DNI/CIF: P0301400H



Interés legítimo alegado:

EXPEDIENTE DE URBANISMO

Identificador de la solicitud: F23HU41P1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO SIETE****CRISTINA EUGENIA SÁNCHEZ LÓPEZ-MUELAS****NIF: 48630121-W****Fecha: cinco de agosto del año dos mil veintiuno****DATOS DE INSCRIPCIÓN****Tomo: 2028 Libro: 998 Folio: 27 , finca de Alicante nº: 6492.****CODIGO REGISTRAL UNICO: 03042000016794****DESCRIPCIÓN**

URBANA.- NAVE INDUSTRIAL situada en término de Alicante, partida Llano del Espartal, en la calle Rio Muni, hoy calle Lliber, número 4, ángulo a camino del Tranvía del Cementerio, hoy calle Poeta Pastor, donde le corresponde el número 9.- Se compone de una nave propiamente dicha, de una sola planta, de superficie ciento noventa y cuatro metros y dos alturas de oficinas, con un total de setenta y ocho metros cuadrados edificados; tiene su puerta de entrada a la nave por la calle Rio Muni, y la entrada a las oficinas por la calle ó camino del Tranvía del Cementerio, hoy calle Poeta Pastor. Se halla construida sobre un solar de doscientos treinta y tres metros cuadrados.- **LINDA:** Norte, en línea de nueve metros veinte centímetros con camino del Tranvía del Cementerio, hoy calle Poeta Pastor. Sur, en línea de doce metros ochenta centímetros con Vaño Sánchez y Compañía S.A., Este, en línea de quince metros y noventa centímetros con la calle Rio Muni; Oeste, en línea de dieciocho metros y setenta y cinco centímetros con dicha Sociedad; además hace chafalán entre calle Rio Muni y camino del Tranvía del Cementerio, hoy calle Poeta Pastor, de cinco metros lineales. **REFERENCIA CATASTRAL:** 7269223YH1476G0001UJ, que no esta coordinada gráficamente con el Catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDAD**DIETER LEVANTINA SL con C.I.F.: B54196399, en cuanto a una mitad indivisa del PLENO DOMINIO****- Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en Alicante/alicant, de fecha 11 de Junio de 2020, ante su Notario Don JESÚS MARÍA IZAGUIRRE UGARTE.****- Inscripción 8ª. En la fecha 3 de Agosto de 2020, al tomo 2028, libro 998, folio 27.****URBAZUL ECOLOGIA Y URBANISMO SL con C.I.F.: B54196365, en cuanto a una mitad indivisa del PLENO DOMINIO****- Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en Alicante/alicant, de fecha 11 de Junio de 2020, ante su Notario Don JESÚS MARÍA IZAGUIRRE UGARTE.****- Inscripción 8ª. En la fecha 3 de Agosto de 2020, al tomo 2028, libro 998, folio 27.****CARGAS VIGENTES****Al margen de la inscripción/ anotación 8, aparece extendida nota de fecha 03/08/20, según la cual:**<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 55 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



INFORMACIÓN REGISTRAL

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 8, aparece extendida nota de fecha 03/08/20, 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 8, aparece extendida nota de fecha 03/08/20, según la cual:

queda afecta por 5 años, por la retención obligatoria del titular, según los artículos 73.5 del R.I.R.P.F. y 68.5 del R.I.S.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS CARGAS

---FIN DE LA NOTA SIMPLE---

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

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9212100123284151

Huella: 1cb1b774-36421c7b-0fa0a4e7-f0ca77de-93418e9c-69b210a5-4a4dbc77-fb03dfb1

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 56 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

3. CERTIFICACIÓN CATASTRAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayo. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
 Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
 Página 57 de 81

FIRMAS
 1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
 2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7269204YH1476G0001UJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL POETA PASTOR 9 03007 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 262 m2

Año construcción: 1970

Valor catastral [2021]: 34.731,16 €

Valor catastral suelo: 10.060,62 €

Valor catastral construcción: 24.670,54 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
DIETER LEVANTINA, SL	B54196399	50,00% de propiedad	CL BAILEN 29 Pt:04 Pt:DC ALACANT-ALICANTE 03001 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]
URBAZUL, ECOLOGIA Y URBANISMO, SL	B54196365	50,00% de propiedad	CL BAILEN 29 Pt:04 Pt:D ALICANTE 03001 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
T/OD/OS	INDUSTRIAL	224	T/OD/OS	INDUSTRIAL	38

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 222 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO [ALICANTE]

Finalidad: consulta datos

Fecha de emisión: 05/08/2021

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-
c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 58 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

4. TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO USO INDUSTRIAL

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 59 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



16/8/2021

Nave, Alicante - Alacant, ref. 85516411 - Indomio

< 1 de 60 >

♡ ✕ ↗



Nave en Venta

€ 233.900

405 m² | 1 baño
superficie

📅 Encontramos la hipoteca ideal para ti

📄 Cuota hipoteca desde € 674/mes ▾

Descripción

Idealpisos les ofrece en la zona de Polígono industrial de Babel C/Estrella Polar, nave industrial de unos 405 m2 aproximadamente que se distribuyen en: 1 estancia totalmente diáfana, techos altos de unos 8 m aproximadamente (techo completo aislado). Cuenta con un patio en la parte de atrás de la nave, tiene 1 estancia (utilizado como lavabo) y la otra como almacenaje. Tiene una naya donde se encuentra un pequeño despacho. Entrada a la nave con puerta automática, y con espacio para 3 o 4 coches. Uso industrial. No pierdas esta oportunidad, ¡llámanos para realizar una visita!

Características

REFERENCIA Y FECHA DEL ANUNCIO	0001291 - 30/06/2021
CONTRATO	Venta
TIPOLOGÍA	Nave
SUPERFICIE	405 m ²



Buscar



Guardados



Publicar



Mensajes



Menú

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 60 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



16/8/2021

Nave en venta en calle Riu Turia, 33, Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante / Alacant — idealista

idealista

625 039 451

Particular
JOSE MANUEL

Anuncio: 94999128



Nota personal

Nave en venta en calle Riu Turia, 33

Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante / Alacant

590.000 €1.275 m² | 463 €/m²

Comentario del anunciante

Se vende nave del 2009 con taller de chapa y pintura más local como zona de almacén y vivienda en la zona de arriba. Total 1270 metros cuadrados.

CLASIFICACIÓN DEL SOLAR (SUELO URBANO) [CP1]

Posible edificación en solar, según PLAN URBANÍSTICO; 1 ó 2 alturas más sótanos (Oficinas, negocios, locales comerciales e incluso hasta viviendas en grado).

El taller sigue funcionando, SU ACTIVIDAD es de más de 30 años.

Características básicas

1.275 m² construidos, 1.000 m² útiles

2 plantas

Segunda mano/buen estado

Distribución 3 estancias

2 aseos o baños

Situado a pie de calle

Hace esquina

Última actividad: taller

Certificación energética: en trámite

Edificio

Bajo

Fachada de 21 m. lineales

Equipamiento

Almacén/archivo

Sistema de alarma

Salida de humos

Anuncio actualizado hace 15 minutos

Ubicación

Calle Riu Turia, 33

Barrio Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot

Distrito Los Ángeles-Tómbola-San Nicolás

Alicante / Alacant

L'Alacantí, Alicante

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 61 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42

16/8/2021

Nave en venta en avenida Mare Nostrum, Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante / Alacant — idealista

idealista

966 535 497

Profesional
Mar de CasasMar de Casas
El Campello

Ref.: P2015874



Nota personal

Nave en venta en avenida Mare Nostrum

Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante / Alacant

220.000 €342 m² | 643 €/m²

Comentario del anunciante

Nave Industrial junto a MAKRO en Alicante, Avenida Mare Nostrum (Llano del Espartal).

Con una superficie construida de 342,54 m², 35 metros lineales de fachada, 18 metros de fondo y 7,25 metros de altura libre.

La Nave es totalmente diáfana con una zona alta destinada a oficinas más un área en planta como vestuario y 2 baños.

Dispone de dos portones de entrada y salida para cualquier tipo de vehículos.

En su zona exterior dispone de un gran aparcamiento y maniobrabilidad. Perfecto enlace con los principales accesos de la ciudad, AP7 y A31.

Características básicas

342 m² construidos

2 plantas

Segunda mano/buen estado

Distribución 5 estancias

2 aseos o baños

Situado a pie de calle

Construido en 1975

Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 1ª

Fachada de 35 m. lineales

i Anuncio actualizado hace más de 10 meses

Ubicación

Avenida Mare Nostrum

Barrio Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot

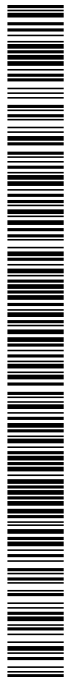
Distrito Los Ángeles-Tómbola-San Nicolás

Alicante / Alacant

L'Alacantí, Alicante

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 62 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



16/8/2021

Nave en venta en calle Comercio, 6, Babel, Alicante / Alacant — idealista

idealista



966 535 219

Profesional
Alicante-CasasAlicante-casas.com
Alicante

Ref.: 20092-9099



Nota personal

Nave en venta en calle Comercio, 6

Babel, Alicante / Alacant

400.000 €850 m² | 471 €/m²

Comentario del anunciante

Espectacular nave para alquilar con superficie de 850m2.
Anteriormente era nave de coches de lujo.
Puerta de vehículos y despachos piso de arriba.
Ventilación y luminosidad.
Amplitud para empresas para almacenaje y stocaje.
Condiciones 1 mes de fianza, 1 mes de entrada y 1 mes de agencia.
Se precisa documentos con garantías de pago.

Características básicas

850 m² construidos, 745 m² útiles
Segunda mano/buen estado
Distribución 2 estancias
4 aseos o baños

Situado a pie de calle
Última actividad: Venta de coches de lujo
Certificación energética: no indicado

Edificio

Bajo

Equipamiento

Aire acondicionado
Sistema de alarma

📌 Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Ubicación

Calle Comercio, 6
Barrio Babel
Distrito Benalúa-La Florida-Babel-San Gabriel
Alicante / Alacant
L'Alacantí, Alicante

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 63 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42

16/8/2021

Nave en venta en calle de las comunicaciones, 2, Babel, Alicante / Alacant — idealista

idealista



966 536 231

Profesional
Francisco MorenoÉbano estudio inm...
Alicante / Alacant

Ref.: VO-0002



Nota personal

Nave en venta en calle de las comunicaciones, 2

Babel, Alicante / Alacant

269.000 €580 m² | 464 €/m²

Comentario del anunciante

Polígono de Babel - Calle Comunicaciones - Alicante

Nave acondicionada de oficinas. Cuenta con 400 m2 de oficinas en 2 plantas más 180 m2 de naya.

Magnífica ubicación dentro de la ciudad de Alicante, esquina, orientada a la Vía Parque y a la Autovía, con buena visibilidad.

Características básicas

580 m² construidos, 400 m² útiles

2 plantas

Segunda mano/para reformar

Distribución más de 10 estancias

3 aseos o baños

Situado a pie de calle

Hace esquina

Última actividad: ALMACEN Y OFICINAS

Certificación energética: inmueble exento

Edificio

Bajo

Fachada de más de 12 m. lineales

Equipamiento

Almacén/archivo

Puerta de seguridad

📢 Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Calle de las comunicaciones, 2

Barrio Babel

Distrito Benalúa-La Florida-Babel-San Gabriel

Alicante / Alacant

L'Alacantí, Alicante

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 64 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



16/8/2021

Nave en venta en Carrera l'del Asteroide, Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante / Alacant — idealista

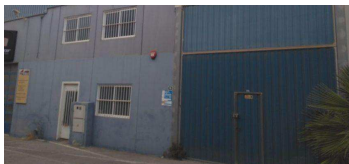
idealista

965 092 067

Profesional
Angela Serrano Verdú

Inmobiliaria Bancaria
Alcoy / Alcoi

Ref.: 675878



Nota personal

Nave en venta en Carrera l'del Asteroide

Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante / Alacant

220.000 €

416 m² | 529 €/m²

Comentario del anunciante

Nave Industrial en Alicante totalmente diáfana, con muchas posibilidades.

Características básicas

416 m² construidos

Construido en 2005

Segunda mano/buen estado

Certificación energética: no indicado

i Anuncio actualizado hace más de 3 meses

Ubicación

Carrera l'del Asteroide

Barrio Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot

Distrito Los Ángeles-Tómbola-San Nicolás

Alicante / Alacant

L'Alacantí, Alicante

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 65 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42

16/8/2021

Nave industrial en venta en Calle Arquitecto Juan Blas, Ciudad de Asís, Alicante | fotocasa

PUBLICIDAD					
Nave industrial en venta en Alicante - Ciu...	Nave industrial en venta en Aspe - Aspe - Aspe	Nave industrial en venta en Alicante - Pol...	Nave industrial en venta en Alicante - Ciu...	Nave industrial en venta en Aspe - Aspe - Aspe	Nave industrial en venta en Aspe - Aspe - Tres Hermanas
700.000 €	130.200 €	370.000 €	630.000 €	96.000 €	1.500 €



Florida - Ciudad de A... X

Mis alertas

Mis favoritos

Publica gratis

Acceder

[← Volver](#)[< Anterior](#) [Siguiente >](#)

21 Fotos

630.000 €

Compartir

Favorito

[Sugerir un precio](#) [Calcula tu cuota](#)1150 m²

Principal

Nave industrial en venta en Calle Arquitecto Juan Blas, Ciudad de Asís

Idealpisos les ofrece la oportunidad de adquirir esta estupenda nave industrial en la calle Arquitecto Juan Blas Aparicio en el poligono industrial de Ciudad de asís, esta obra del año 1980 consta de 1148 metros cuadrados de los cuales se dividen en:

- 3 Habitaciones.

-1 baño y 1 aseo.

El resto de la nave es totalmente diáfana y de carácter Industrial.

Esta increíble nave industrial consta de dos naves con infinitas de posibilidades

[Leer más](#)[Pedir más datos al anunciante](#)

Contacta con el anunciante

[+ Añadir un comentario](#) Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este Acepto las [condiciones de uso](#), la [información básica de Protección de Datos](#) y darne de alta en fotocasa

966 534 618

Referencia: 468

Características



Tipo de inmueble
Nave industrial



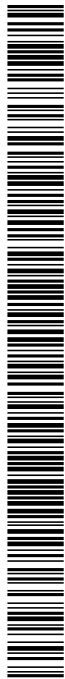
Estado
Bien



Antigüedad
30 a 50 años



Planta
Principal



16/8/2021

Inmueble

todopisos



[TodoPisos](#) > [Comprar](#) > [Nave industrial](#) > [Alicante](#) > [Alicante](#)

Más ofertas en Alicante



1 / 3



Nave industrial en Alicante

00789

450.000 €

548 €/m² [Haz una contraoferta](#)

821 m² 0 2

Descripción

Disponible en: Español

Buenos accesos (autovía) y cercano al Puerto de Alicante Superficie Total Solar: 821 m2. Superficie Construida: 738 m2. Metros lineales de fachada: 24 m, con 2 puertas de acceso de 4x4 m.2 Puentes grúa. Nº de despachos: 4 (3 plantas + oficina técnica) Superficie Despacho 1: 27 m2 + 1 aseo de 7,8...

[Leer más](#)

Características

Operación: Comprar

Año: 1988

Ubicación

El anunciante prefiere no mostrar la dirección exacta y se muestra la zona aproximada

[Pide información de la zona](#)

[Contactar](#)





16/8/2021

Inmueble



[TodoPisos](#) > [Comprar](#) > [Nave industrial](#) > [Alicante](#) > [Alicante](#)

Más ofertas en Alicante



1 / 3



Nave industrial en Alicante

3295

250.000 €

407 €/m² [Haz una contraoferta](#)

614 m² 0 2

Descripción

Disponible en: Español

Ref: 3295 Nave pareada situada en polígono industrial junto al barrio de Florida Baja, en la ciudad de Alicante. Consta de una única planta con una superficie construida de 614,12 m2 . Estructura metálica y cerramientos de ladrillo enfoscado. Ubicado en un entorno dotado de todo tipo de...

[Leer más](#)

Características

Operación: Comprar

Año: 2000

Terraza: Si

Ubicación

El anunciante prefiere no mostrar la dirección exacta y se muestra la zona aproximada

[Pide información de la zona](#)

[Contactar](#)

Privacidad - Términos

<https://www.todopisos.es/inmueble/5321153>

1/4

Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

5. JUSTIFICACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN USO INDUSTRIAL

Costes de construcción según CYPE**Módulos. Costes de referencia según usos.**

ARQUITECTURA NO RESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
USO OFICINAS			
Oficinas	571,15€ m ²	742,49€ m ²	1.096,61€ m ²
USO COMERCIAL			
Locales comerciales en edificios residenciales	499,66€ m ²	609,59€ m ²	864,41€ m ²
Comercio	499,66€ m ²	609,59€ m ²	864,41€ m ²
USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO			
Naves industriales	201,96€ m ²	230,23€ m ²	286,78€ m ²
Edificios industriales diáfanos en altura	400,56€ m ²	448,63€ m ²	544,77€ m ²
Cobertizos o naves sin cerramientos	131,70€ m ²	142,24€ m ²	163,31€ m ²
Almacenes agrícolas - Establos	123,35€ m ²	133,21€ m ²	152,95€ m ²

Costes de construcción según IVE

IVE INSTITUTO VALENCIANO DE INVESTIGACIÓN Y FORMACIÓN INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN

Fundación IVE | I+D+i | Servicios | Formación | Comunicación | Productos | Tienda

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo: Julio 2020 | MBE 07/2020 = 605 €/m² | **COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 302,50 €/m²**

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO

- FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
- FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
- ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS

- GARAJES
- APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE

- ESTACIONES DE SERVICIO
- ESTACIONES

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 69 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

6. TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO PAU 3

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

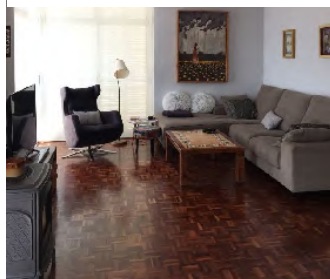


idealista

657 485 267

Particular
Mari

Anuncio: 94719940



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en Lugar Vistahermo

Vistahermosa, Alicante / Alacant

145.000 €110 m² | 3 hab. | Planta 4^a exterior con ascensor

Comentario del anunciante

Piso reformado muy luminoso, última planta. El comedor y entrada suelo de parqué, paredes lisas, puerta de cristal corredera en la cocina.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Mari** por chat.

Características básicas

110 m² construidos, 90m² útiles

3 habitaciones

2 baños

Balcón

Segunda mano/buen

estado

Armarios empotrados

Orientación este, oeste

Certificación energética:

no indicado

Edificio

Planta 4^a exterior

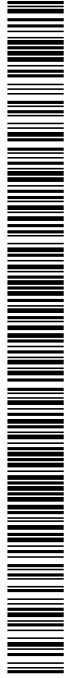
con ascensor

Equipamiento

Piscina

Zonas verdes

Anuncio actualizado hace 5 días



idealista

965 093 262

Profesional
K&N ELITE ALICANTEK&N ELITE
Alicante / Alacant

Ref.: PIS_488



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en Concha Espina, 27

Vistahermosa, Alicante / Alacant

245.000 €226 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Comentario del anunciante

Excepcional vivienda, muy luminosa y con magníficas vistas a las laderas de la Serra Grossa de Alicante, localizada al Noreste del barrio de Vistahermosa, en el Edificio Cyfe.

El apartamento dispone de 226 m2 construidos, que se encuentran organizados mediante un hall-distribuidor para optimizar el espacio, dando acceso a 3 amplios dormitorios y dos baños, uno de ellos dispuesto en suite, una amplia y luminosa cocina con comedor y con acceso a sala de estar, y un espacioso salón con salida a una hermosa terraza de 60 m2. La vivienda cuenta con instalación de gas ciudad, calefacción por radiadores eléctricos y aire acondicionado por splits.

La urbanización del edificio cuenta con una piscina con más de 200 m2 de lámina de agua, y la vivienda tiene vinculada una plaza de aparcamiento de 10 m2 situada en superficie y un trastero de 15 m3.

K&N ELITE Real Estate Agency es una agencia inmobiliaria de prestigio en la ciudad de Alicante y su provincia, que se dedica principalmente a la comercialización de inmuebles de Alto Standing.

Todos sus asesores son expertos en el mercado inmobiliario de Alicante: cuentan con una amplia formación, y más de 30 años de experiencia, lo que les hace especialistas en el sector. Además, atienden a los clientes en 10 idiomas, y les ofrecen un amplio servicio de post-venta.

K&N ELITE proporciona un exclusivo asesoramiento legal integral para las operaciones de compra, venta y alquiler de inmuebles. Toda la documentación de las propiedades bajo su gestión son estudiadas y revisadas por su Departamento Jurídico.

Características básicas

226 m² construidos, 165 m²

útiles

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Plaza de garaje incluida en el

precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Trastero

Orientación sur

Calefacción individual

Certificación energética: **D** (IPE

no indicado)

Edificio

Planta 1ª exterior

con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Zonas verdes

idealista

Profesional
SOFIA COORDINADORAQUO INMOBILIARIA
Alicante / Alacant

Ref.: 02670



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en La Albufereta

Playa de San Juan-El Cabo, Alicante / Alacant

155.000 €85 m² | 2 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido**Comentario del anunciante**

¡RETOMEMOS CON ILUSIÓN ESOS VIAJES VERANIEGOS A LA COSTA BLANCA!

Acompañados al interior de esta práctica y bien cuidada vivienda a escasos trescientos cincuenta metros de la costa. Con una coqueta y bien planteada reforma, ésta se convertirá en el espacio ideal para desconectar del día a día y disfrutar de unas plácidas y merecidas vacaciones. Asimismo puede suponer una oportunidad de inversión interesante para aquellos que quieran rentabilizar un alquiler de larga duración en un entorno muy acogedor.

Dispondrás de urbanización con piscina comunitaria y espacios verdes, los cuales podrás contemplar también desde tu propia terraza. Además, contamos con dos prácticas y bien estructuradas habitaciones con un baño totalmente equipado, un salón comedor y cocina independiente con todo lo necesario para estar relajado. A destacar también sus calidades en cuanto a tarima flotante que le aporta a la casa ese confort que tanto nos gusta, buenos cerramientos en ventanas y preinstalación de aire por conductos a lo largo de toda la casa.

Buenas comunicaciones tanto a pie como a través del tranvía y diversas líneas de autobuses, que en pocos minutos te permitirá ubicarte tanto en las famosas avenidas comerciales de Alicante, tales como Maisonnave, Federico Soto o Doctor Gadea, como diversos puntos de interés costeros en San Juan o el Cabo de las Huertas.

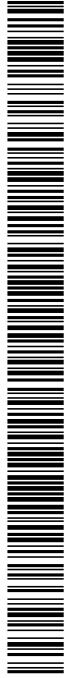
¡DA EL PASO CON QUO REAL ESTATE Y DÉJATE SORPRENDER!

Características básicas

85 m ² construidos, 79 m ² útiles	Segunda mano/buen estado
2 habitaciones	Armarios empotrados
1 baño	Orientación este
Terraza	Construido en 1966
Balcón	Calefacción central
Plaza de garaje incluida en el precio	Certificación energética: no indicado

EdificioPlanta 2ª exterior
con ascensor**Equipamiento**Piscina
Zonas verdes

Anuncio actualizado hace más de 2 meses



idealista

966 537 553

Profesional
InmolufanLufran inmobiliaria
Alicante / Alacant

Ref.: JG462



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en calle Virgili

La Albufereta, Alicante / Alacant

120.000 €69 m² | 1 hab. | Planta 2^a exterior con ascensor | Garaje incluido

Comentario del anunciante

Apartamento reformado muy cerca de la playa de la Albufera, muy luminoso, salón con cocina americana y un amplio balcón acristalado con bonitas vistas, en una zona tranquila, urbanización con piscina y parking en superficie incluido en el precio. Bien comunicado con transporte público y rodeado de todos los servicios, supermercados, comercios... Buena oportunidad como inversión para alquiler o bien para vivir. No esperes a que se te adelanten y ven a visitarlo.

Características básicas

69 m² construidos, 65 m²

útiles

1 habitación

1 baño

Balcón

Plaza de garaje incluida en

el precio

Segunda mano/buen

estado

Armarios empotrados

Orientación sur, este

Construido en 1965

Calefacción individual:

Eléctrica

Certificación energética: en

trámite

Acceso adaptado a

personas con movilidad

reducida

Edificio

Planta 2^a exterior

con ascensor

Equipamiento

Piscina

Zonas verdes

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses



idealista



966 531 522

Profesional
Inmo Mash Alicanteinmo mash
Alicante / Alacant

Ref.: mv203461

Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en La Albufereta

Playa de San Juan-El Cabo, Alicante / Alacant

119.900 €80 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior sin ascensor | Garaje incluido**Comentario del anunciante**

Muy buena oportunidad que no puedes dejar escapar!

Vive en la zona más demandada de Alicante a un precio sin competencia, además los gastos de comunidad e IBI son menos de 50 € al mes.

Desde la vivienda podrás ir a pie a la playa, sólo 3 minutos caminando, supermercados, gym, paradas de tram, y Bus a menos de 100m. La comunidad es muy tranquila y hay un excelente vecindario.

Piso en Alicante zona Albufera, Miriam Blasco, 1º sin ascensor, 80 m2. de superficie, 20 m2 de comedor, 9 m2 de terraza, 200 m. de la playa, 2 habitaciones dobles, un baño, propiedad en buen estado, cocina equipada, carpintería interior de madera, orientación sureste, tarima, carpintería exterior de aluminio.

Extras: agua, armarios empotrados, balcón, galería, luminoso, luz, terraza, autobuses, árboles, centros comerciales, centros médicos, colegios, costa, golf, hospitales, parques, supermercados, tranvía, vallado, zona de paso, parking incluido

Gastos de comunidad: 38 Eur.

Características básicas

80 m ² construidos, 74 m ² útiles	Segunda mano/buen estado
2 habitaciones	Armarios empotrados
1 baño	Orientación sur, este
Terraza	Construido en 1960
Balcón	No dispone de calefacción
Plaza de garaje incluida en el precio	Certificación energética: no indicado

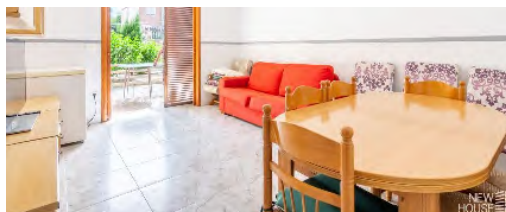
EdificioPlanta 1ª exterior
sin ascensor**i** Anuncio actualizado hace más de un mes

idealista

965 096 879

Profesional
New House AlicanteNEW
HOUSE New House Alicante
Alicante / Alacant

Anuncio: 94960179



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en calle Vial Flora de España

La Albufereta, Alicante / Alacant

130.000 €68 m² | 2 hab. | Bajo exterior sin ascensor | Garaje incluido**Comentario del anunciante**

"Vive a 5 minutos de la Playa de la Albufera en un entorno tranquilo, cercano a todo lo que puedas necesitar y totalmente reformado!

bajo muy acogedor y luminoso, con 2 accesos a la vivienda

Se distribuye en un amplio salón-comedor con cocina amplia y galería, dos dormitorios amplios y armarios empotrados y un baño completo.

El piso se vende en el mismo estado que ves en las fotos, esperando a que vengas a disfrutar de él o para que empieces a rentabilizarlo o lo disfrutes en familia. Se encuentra en una urbanización que no tiene piscina y tiene plaza de parking numerada.

La zona tiene fácil conexión tanto a Alicante centro como a las playas de San Juan a través de Tram y Bus. Cercano a la vivienda tenemos supermercados, cafeterías y a tan solo 5 minutos caminando a la playa de la albufera. "

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **New House Alicante** por chat.

Características básicas

68 m ² construidos, 60 m ² útiles	Armarios empotrados
2 habitaciones	Orientación sur, este
1 baño	Construido en 1964
Terraza	Certificación energética: en trámite
Plaza de garaje incluida en el precio	Acceso adaptado a personas con movilidad reducida
Segunda mano/buen estado	

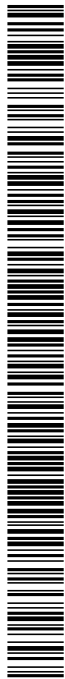
Edificio

Bajo exterior
sin ascensor

Equipamiento

Zonas verdes

i Anuncio actualizado hace 12 días



idealista

📞 965 093 798

Profesional
Martinez & AsociadosMartinez & Asocia...
Alicante / Alacant

Ref.: SM16



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en La Albufereta

Playa de San Juan-El Cabo, Alicante / Alacant

140.000 €90 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

Apartamento en venta a cuatrocientos metros de la playa de La Albufera, zona Miriam Blasco muy cerca del polideportivo de La Albufera, con parada de bus y tram cerca y todos los servicios y comodidades de la zona, colegios, ocio, restauración, supermercados.

Totalmente reformado, a estrenar, paredes lisas, suelo, fontanería, electricidad, se distribuye en tres habitaciones, un cuarto de baño con plato de ducha, cocina equipada y amplio y luminoso salón comedor con balcón.

No dude en consultarnos si precisa financiación.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Martinez & Asociados** por chat.

Características básicas

90 m² construidos

3 habitaciones

1 baño

Terraza

Segunda mano/buen

estado

Armarios empotrados

Orientación este

Construido en 1963

Calefacción individual

Certificación energética:

en trámite

Edificio

Planta 2ª exterior

sin ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Código Seguro de Verificación: 3d0bcf42-7574-4a68-9873-c2948a5cfb47
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2021_12722251
Fecha de impresión: 16/11/2021 10:28:24
Página 77 de 81

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 03/09/2021 13:37
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 03/09/2021 13:42



Comprar Alquiler Obra nueva Compartir Pisos al día y más

ANÚNCIATE GRATIS

ESP

Piso en venta en Calle de Vial de la Flora de España [Entrar en mi cuenta](#) [Profesionales](#)

L'Albufereta (Distrito Playas. Alicante - Alacant)

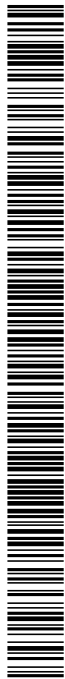
259.900 €



135 m² | 3 habs | 2 baños | 3ª planta | 1.925 €/m²



Inmuebles de SUN
HOME ALICANTE
Actualizado el 20/08/2021



Descripción del piso en venta en Calle de Vial de la Flora de España

Traducciones disponibles: [Español](#)

Piso con vistas y amueblado

Dispone de 3 habitaciones dobles y una de ellas tiene baño en suite, hay 2 baños completos uno de ellos con plato de ducha y otro con plato de ducha.

La cocina esta completamente equipada y dispone de entrada directa a la galería independiente donde también hay bastante almacenamiento.

El espacioso salón-comedor de 25 m² tiene entrada a una soleada terraza acristalada de 15 m² acabada con aluminio en blanco.

Además de todo esto presenta bomba frió-calor, ascensor, piscina, radiadores eléctricos, calentador y cocina de gas natural. También una gran plaza de garaje y trastero de unos 4 m².

Con pista de tenis y piscina comunitaria con zona de sombras y cesped

Muy bien comunicado con el centro de alicante.

Disfruta de la brisa marina en alicante!

[Pide más información](#)

Datos básicos

- Superficie construida: 135 m²
- Habitaciones: 3
- Baños: 2
- Planta: 3ª
- Antigüedad: Entre 20 y 30 años
- Conservación: En buen estado
- Referencia: 4521093-1241

Muebles y acabados

- Amueblado

Equipamiento e instalaciones

- Cocina
- Lavadero
- Garaje: 1
- Trastero
- Portero automático
- Puerta blindada
- Ascensor

Exteriores

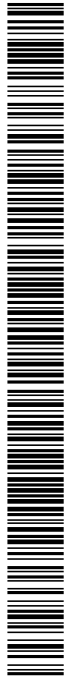
- Balcón
- Terraza

Certificado energético

- Clasificación: En trámite

[Pedir más información](#)

[Más detalles sobre las características](#)

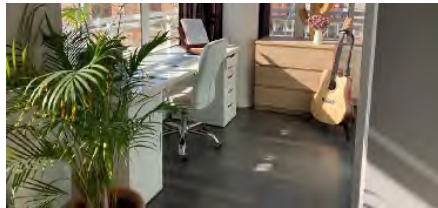


idealista

965 092 523

Profesional
INMO GALLERYINMO GALLERY
ALICANTE / ALACANT

Ref.: 18597



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Piso en venta en La Albufereta

Playa de San Juan-El Cabo, Alicante / Alacant

250.000 €91 m² | 3 hab. | Planta 5ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Comentario del anunciante

Ubicado muy próximo a la playa de la Albufereta. Muy bien comunicado por carretera, tram y bus.

La vivienda consta de recibidor, salón comedor, zona de despacho, tres dormitorios dobles, dos cuartos de baño (ducha y bañera), cocina con office. Dormitorio principal con baño en suite. Ha sido reformada en su totalidad, última mejora en 2019 renovación total de la cocina. Terraza incluida al salón y galería a la cocina.

A destacar la luminosidad, el piso hace dos esquinas, por lo tanto TODAS las estancias son exteriores, con la mejor orientación Sur-Este. Paredes lisas, calefacción por radiadores, aire acondicionado frío/calor por split en salón y dos dormitorios, suelos de tarima, puertas lacadas en blanco, doble acristalamiento en ventanas con mosquitera y persiana, puerta blindada, osmosis. Toldos. Plaza de aparcamiento numerada.

Urbanización tranquila, con amplias zonas ajardinadas, piscina comunitaria, parque infantil, pista de tenis, pista de futbol, club social.

Cafeterías, restaurantes y supermercados en las inmediaciones.

El presente documento tiene carácter meramente informativo, orientativo y no vinculante, por lo que no supone información contractual alguna, siendo su uso estrictamente comercial.

Características básicas

91 m ² construidos, 87 m ² útiles	Orientación sur, este
3 habitaciones	Construido en 1995
2 baños	Calefacción individual: Gas natural
Plaza de garaje incluida en el precio	Certificación energética: no indicado
Segunda mano/buen estado	
Armarios empotrados	

Edificio

Planta 5ª exterior
con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina

i Anuncio actualizado hace más de un mes



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

7. JUSTIFICACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN USO RESIDENCIAL COLECTIVO

Costes de construcción según CYPE

Módulos. Costes de referencia según usos.

ARQUITECTURA RESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
VIVIENDAS UNIFAMILIARES			
Unifamiliar aislada	600,39€ m ²	948,61€ m ²	1.416,91€ m ²
Unifamiliar en hilera (menos de 10 viviendas)	515,69€ m ²	768,38€ m ²	1.134,52€ m ²
Unifamiliar en hilera (10 a 25 viviendas)	494,16€ m ²	731,36€ m ²	1.077,28€ m ²
Unifamiliar en hilera (más de 25 viviendas)	472,64€ m ²	690,06€ m ²	1.016,18€ m ²
Garaje en vivienda unifamiliar	289,20€ m ²	358,61€ m ²	520,55€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda unifamiliar	269,07€ m ²	317,50€ m ²	438,58€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda unifamiliar	278,43€ m ²	306,28€ m ²	412,09€ m ²
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES			
Plurifamiliares en bloque aislado (menos de 16 viviendas)	485,27€ m ²	645,41€ m ²	888,04€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (16 a 40 viviendas)	456,26€ m ²	593,14€ m ²	825,83€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (más de 40 viviendas)	427,24€ m ²	546,87€ m ²	764,77€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (menos de 16 viviendas)	467,96€ m ²	598,98€ m ²	786,17€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (16 a 40 viviendas)	439,88€ m ²	554,25€ m ²	725,81€ m ²
Plurifamiliares en manzana cerrada (más de 40 viviendas)	411,80€ m ²	510,63€ m ²	662,99€ m ²
Garaje en vivienda plurifamiliar	258,31€ m ²	297,05€ m ²	356,47€ m ²
Almacenes y trasteros en vivienda plurifamiliar	254,10€ m ²	266,81€ m ²	284,59€ m ²
Instalaciones y otros en vivienda plurifamiliar	255,98€ m ²	273,89€ m ²	302,05€ m ²
Oficinas en vivienda plurifamiliar, sin decoración ni instalaciones	336,93€ m ²	431,27€ m ²	549,20€ m ²
Locales en edificio plurifamiliar, diáfanos en estructura, sin acabados	191,40€ m ²	210,53€ m ²	239,25€ m ²

Costes de construcción según IVE



[Inicio](#) / [Productos](#) / [Herramientas on-line](#) / Coste unitario de ejecución

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN

El Coste Unitario de Ejecución **CUE** propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material **PEM** de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello, se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación **MBE** (€/m² construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del [Edificio de Referencia](#), construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra.

MBE = 605 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2019

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Septiembre 2021

MBE 09/2021 = 605 €/m²COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **603,49** €/m²

- | Ct
TIPOLOGÍA
EDIFICACIÓN | Ch
Nº DE PLANTAS | Cu
UBICACIÓN CENTRO
HISTÓRICO |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <input type="radio"/> Entre medianeras | <input type="radio"/> nº de plantas<3 | <input checked="" type="radio"/> No |
| <input checked="" type="radio"/> Abierta | <input checked="" type="radio"/> 3 < nº de plantas<8 | <input type="radio"/> Si |
| <input type="radio"/> En hilera | <input type="radio"/> nº de plantas>8 | |
| <input type="radio"/> Unifamiliar aislada | | |
| Cv
Nº DE VIVIENDAS | Cs
SUPERFICIE ÚTIL
VIVIENDAS | Cc
CALIDADES |
| <input type="radio"/> nº de viviendas>80 | <input checked="" type="radio"/> S viviendas>70m ² | <input type="radio"/> Básico |
| <input checked="" type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80 | <input type="radio"/> 45m ² < S viviendas < 70m ² | <input checked="" type="radio"/> Medio |
| <input type="radio"/> nº de viviendas < 20 | <input type="radio"/> S viviendas < 45m ² | <input type="radio"/> Alto |

Edificación residencial abierta con una altura de entre 3 y 8 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de acabados.

