



Excmo. Ayuntamiento de Alicante Concejalía de Urbanismo

Proyecto de Expropiación forzosa VÍA PARQUE, TRAMO 1: CALLE RIO MUNI, nº 3



**Departamento Técnico
DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

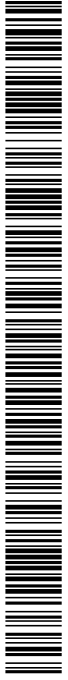
SERGIO MANSANET IVORRA - FRANCISCO NIETO TORRES - ARQUITECTOS MUNICIPALES

NOVIEMBRE 2021



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 2 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

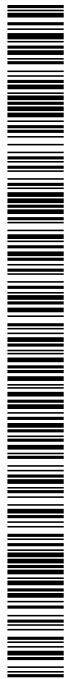
ÍNDICE

A. MEMORIA.....	1
1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL DOCUMENTO.....	1
2. ÁMBITO DE LA EXPROPIACIÓN.....	5
3. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	6
3.1 Cuadro resumen relación de bienes y derechos afectados.....	8
4. CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	9
4.1 VALOR DEL SUELO.....	9
4.1.1 Base legal.....	9
4.1.2 Situaciones básicas del suelo.....	9
4.1.3 Valoración suelo urbanizado.....	10
4.1.3.1 Método de comparación.....	10
4.1.3.2 Método residual estático.....	18
4.2 PREMIO DE AFECCIÓN.....	21
5. INDEMNIZACIÓN DE OTROS DERECHOS.....	22
5.1 Edificaciones existentes.....	22
5.2 Instalaciones y plantaciones.....	22
5.3 Derechos de terceros incompatibles con la expropiación.....	22
6. AFECCIONES REGISTRALES COMPATIBLES CON LA EXPROPIACIÓN.....	22
7. HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA.....	23
8. CUADRO RESUMEN VALORACIÓN.....	24
B. PLANOS.....	25
1. SITUACIÓN.....	26
2. CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO.....	27
3. CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO.....	28
4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA – Suelo Urbano.....	29
5. ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN.....	30
6. PARCELARIO CATASTRAL.....	31
7. PARCELAS AFECTADAS.....	32
7.1 Parcela 1.....	32



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 4 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

C. ANEXOS.....	33
I. ARCHIVOS GML E INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA.....	34
II. CERTIFICACIÓN REGISTRAL.....	46
III. CERTIFICACIÓN CATASTRAL.....	50
IV. TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO.....	53
V. JUSTIFICACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN.....	63



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, PGMOU 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. 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 se encuentra 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 (siendo el caso del presente proyecto de 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.



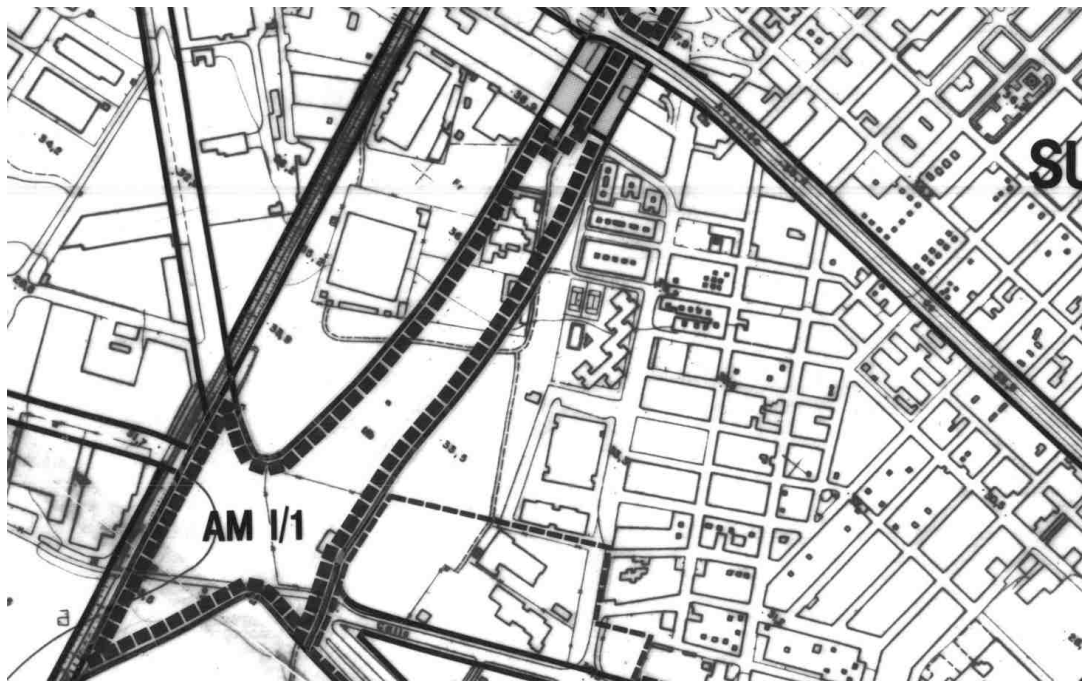
Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

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.

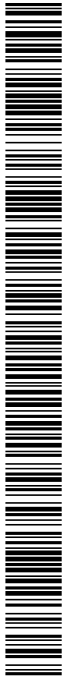
Para la gestión de este tramo 1 de la Vía Parque, los propietarios de estos suelos debían hacer efectivos sus derechos mediante compensación del aprovechamiento medio en varios sectores de suelo urbanizable programado del primer cuatrienio (clave AM/I).

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 delimitación de un sector, con el fin de evitar que desequilibrase económicamente esa unidad de ejecución, debido a la incertidumbre en cuanto a las cargas que suponían la indemnización, tanto de las propias 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).

En cuanto a la ordenación de este ámbito espacial, si bien la función general 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, pudiéndose instalar en su parte central también equipamientos deportivos. Consecuentemente, el Plan General ordenó

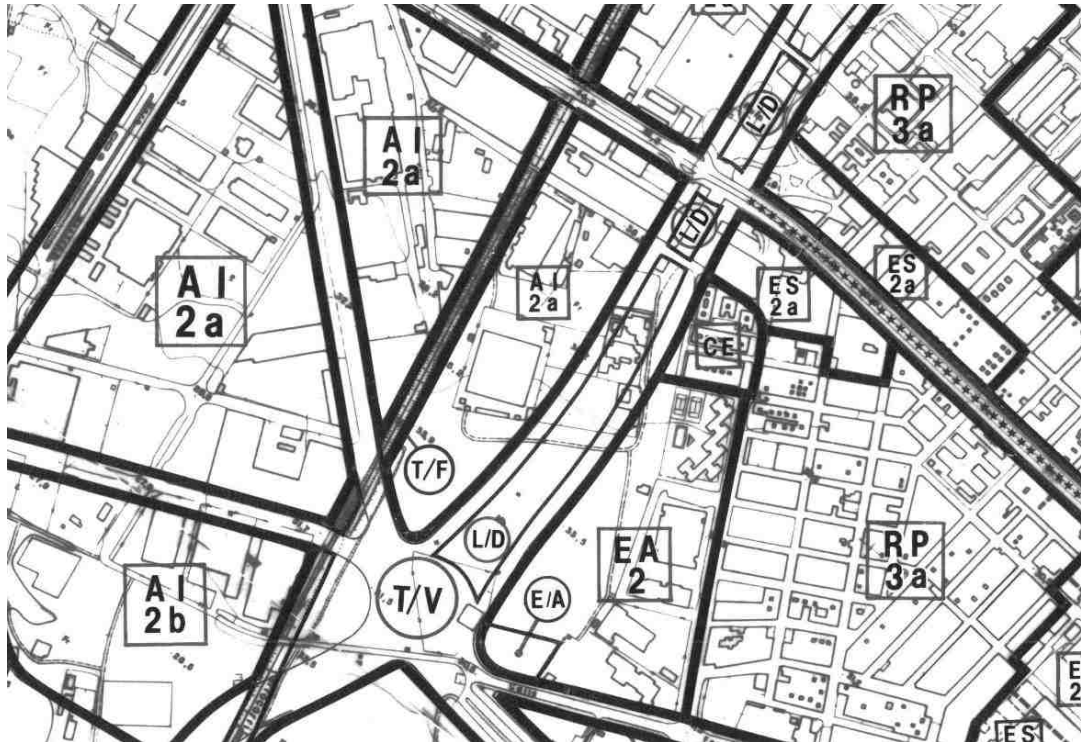




Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

pormenorizadamente este tramo con dos calzadas laterales separadas por un parque central, calificando su 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.

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 este se encuentra la construcción a expropiar, con forma trapezoidal irregular.

Los titulares del inmueble sito en la calle Río Muni nº 3 presentaron, con fecha 30 de septiembre de 2021 y registro de entrada E2021106400, una instancia en la que anuncian el propósito de iniciar expediente de justiprecio y muestran su conformidad y plena disposición a alcanzar un acuerdo que convenga el precio de la expropiación, sobre la base de los precedentes administrativos recientes que se han alcanzado con las parcelas de la calle Osa Mayor números 11, 9 y 7.

El objetivo tras la obtención de los terrenos de la presente expropiación, es completar y urbanizar la dotación de la Vía Parque, ampliando y regularizando la zona central, y mejorar la circulación de la zona con tres carriles de circulación a ambos lados de la Vía Parque, 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



Según lo expuesto, la afectación 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 actualmente vigente.

Todo ello justifica la presente actuación expropiatoria del Ayuntamiento de Alicante, que tiene por objeto definir la relación de bienes y derechos afectados y su valoración, por el procedimiento de tasación conjunta, regulado en el artículo 112 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.

El presente documento inicialmente se redacta atendiendo a la solicitud de informe de la Jefatura del Servicio de Gestión del día 01 de diciembre de 2021, y comprende tanto la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación de la finca registral nº 3.532 (parcela con referencia catastral 7171403YH1477A0001OE) situada en el tramo 1 de la Vía Parque, tramo Polígono Babel - Carretera Madrid, como su valoración.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

2. ÁMBITO DE LA EXPROPIACIÓN

El ámbito de expropiación se corresponde con la nave industrial con dirección c/ Río Muni nº 3, y 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 una trama color rojo.

Para definir el suelo de titularidad privada afectado por el presente proyecto de expropiación inicialmente se ha realizado un levantamiento planimétrico del estado actual, en presencia de la propiedad, 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 construcción, actualmente sin uso, ya expropiada por el Ayuntamiento para destinarla a la Vía Parque, al Oeste con la calle Río Muni; al Este con resto de la parcela privada de la que se segrega; y al Sur con la calle del Poeta Pastor.

El ámbito tiene una superficie total de 922,49 m², según levantamiento planimétrico del estado actual, en coordenadas oficiales ETRS89, que pasará a ser suelo dotacional público.

En el momento de la redacción del presente proyecto de expropiación, en el ámbito existe una edificación de carácter industrial-almacén, no existen construcciones auxiliares ni arbolado afectado, como se observa en las fotografía siguiente.



Fotografía del estado actual del ámbito de la expropiación, tomada desde la calle Río Muni.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

3. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Con los datos registrales obtenidos (Anexo II) se ha realizado la relación de bienes y derechos de la versión inicial del presente Proyecto de Expropiación. Complementariamente, también se han identificado mediante la cartografía disponible en la sede Electrónica de Catastro. A su vez, se ha obtenido su representación gráfica y superficies de la cartografía municipal. Ver plano 6 PARCELARIO CATASTRAL. Se adjuntan a este documento como Anexo II la certificación registral y como Anexo III la certificación catastral.

PARCELA 1

Descripción: Almacén formado por un conjunto de cuatro edificaciones, compuesto de un cuerpo central de acceso con frente a la calle Río Muni, con planta elevada destinada a oficinas, un patio posterior y una nave al fondo; y otras dos naves laterales, en dirección perpendicular a la calle Río Muni, a ambos costados de la edificación central. Situado en la Vía Parque, en concreto en la calle Río Muni, nº 3, del término de Alicante.

Procedencia y titularidad: Es la finca de Alicante nº 3532, inscrita en el Registro de la Propiedad número siete, Tomo 1943, Libro 913, Folio 141. Está inscrita a favor de:

Doña IRENE MARTINEZ LOPEZ con N.I.F.: 21.398.825-Q, en cuanto a una tercera parte indivisa del PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por Permuta, en escritura otorgada en Alicante/Alacant, de fecha 19 de Diciembre de 2008, ante su Notario Don FRANCISCO BENÍTEZ ORTIZ.

- Inscripción 7ª. El 19 de Noviembre de 2009, al tomo 1943, libro 913, folio 141.

Don MANUEL MARTINEZ LOPEZ con N.I.F.: 21.419.429-N, en cuanto a una tercera parte indivisa del PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por Permuta, en escritura otorgada en Alicante/Alacant, de fecha 19 de Diciembre de 2008, ante su Notario Don FRANCISCO BENÍTEZ ORTIZ.

- Inscripción 7ª. El 19 de Noviembre de 2009, tomo 1943, libro 913, folio 141.

Don LORENZO PASCUAL MARTINEZ LOPEZ con N.I.F.: 21.478.138-W, en cuanto a una tercera parte indivisa del PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por Permuta, en escritura otorgada en Alicante/Alacant, de fecha 19 de Diciembre de 2008, ante su Notario Don FRANCISCO BENÍTEZ ORTIZ.

- Inscripción 7ª. El 19 de Noviembre de 2009, al tomo 1943, libro 913, folio 141.

Se corresponde con la referencia catastral nº 7171403YH1477A0001OE.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Afección y superficie: Afectada parcialmente por la presente expropiación. Ocupa una superficie de novecientos veintidós metros cuadrados con cuarenta y nueve centímetros cuadrados (922,49 m²), según levantamiento planimétrico realizado

Superficie construida afectada: La edificación central tiene una superficie construida de 309,14 m²c (129,60 m²c x 2 plantas + 49,94 m²c), mientras que las naves laterales tiene una superficie construida de 633,18 m²c (314,54 m²c + 318,64 m²c). Así pues, la superficie construida afectada por el presente proyecto de expropiación es de novecientos cuarenta y dos metros cuadrados con treinta y dos centímetros cuadrados construidos (942,32 m²c).

Linderos actualizados:

Norte, con finca nº 57.325 del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, en una línea recta de 21,33 metros.

Este, con resto de parcela de la que se segrega, en una línea de 39,35 metros y chaflán de 5,00 metros.

Sur, con calle Poeta Pastor, en una línea de 21,58 metros.

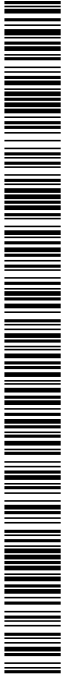
Oeste, con calle Río Muni, en una línea recta de 39,56 metros y chaflán de 5,01 metros.

Resto de la parcela:

Almacén, sito en la Partida Llano del Espartal, de Alicante, hoy calle Río Muni, nº 3, de una extensión superficial de ochocientos ochenta y un metros cuadrados con ochenta y un centímetros cuadrados (881,81 m²), de forma cuadrada, que linda, Norte, con finca registral nº 13.354, correspondiente con la referencia catastral 7171405YH1477A0001RE; por Sur, con la prolongación calle Poeta Pastor; por Este con parcela con referencia catastral 7171402YH1477A0001ME; y por Oeste, con parcela de la que se segrega.

Cargas vigentes:

Sin cargas.



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
 Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
 Página 12 de 67

FIRMAS
 1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
 2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

3.1 Cuadro resumen relación de bienes y derechos afectados

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN:		VÍA PARQUE, TRAMO I: CALLE RÍO MUNI, nº 4					
Nº	Titular	Emplaza_miento	Ref. Catastral	Datos Registrales Reg. Prop. Nº 3	Suelo a expropiar		Observaciones
					Superficie (m²)	Edificado	
1	1/3 IRENE MARTÍNEZ LÓPEZ 1/3 MANUEL MARTÍNEZ LÓPEZ 1/3 LORENZO PASCUAL MARTÍNEZ LÓPEZ	C/ Río Muni, nº 3	7171403YH1477A	Finca: 3532	922,49	Sí	Afección parcial



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN

4.1 VALOR DEL SUELO

4.1.1 Base legal

El justiprecio de los bienes y derechos a indemnizar se determinará conforme a lo establecido en los títulos II y V 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; y capítulos II y IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLS), aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que desarrolla la citada ley.

El marco jurídico vigente a observar viene determinado por: el TRLSRU desarrollado por el RVLS; la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa; el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell; y el PGMO de Alicante.

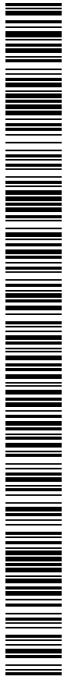
4.1.2 Situaciones básicas del suelo

A los efectos del TRLSRU, todo el suelo se encuentra en una de las situaciones básicas de suelo rural o urbanizado. Para el segundo supuesto, determina que *“se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento”*.

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 Ocaña o avenida Orihuela 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 expropiación, que tanto cuando se redactó el plan general como en la actualidad, existe una construcción industrial ocupando la totalidad del suelo a ocupar (922,49 m² según medición de la cartografía municipal).

La parcela a expropiar está situada en la calle Río Muni, nº 3. Se ha plasmado en el *plano nº 1 – SITUACIÓN*. Este suelo se encuentra integrado en la red de dotaciones y servicios propios





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

del núcleo de población de Alicante y, por consiguiente, se considera que su situación es de suelo urbanizado.

4.1.3 Valoración suelo urbanizado

Para la situación básica de suelo urbanizado nos podemos encontrar con que éste se halle: sin edificar, edificado, en curso de edificación o sujeto a transformaciones urbanísticas por reforma, renovación de la urbanización o actuaciones de dotación.

En el presente caso nos encontramos ante lo que el TRLSRU denomina como suelo urbanizado. El terreno a ocupar está clasificado como suelo urbano por el Plan General de Alicante, se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado y están edificados. Para la valoración de suelo urbanizado edificado, el artículo 37 del TRLSRU, determina que el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

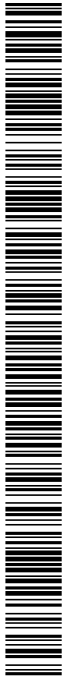
- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente.
- b) El determinado por el método residual, aplicado exclusivamente al suelo, sin considerar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

En la presente expropiación forzosa, por el procedimiento de tasación conjunta, las valoraciones se entienden referidas al momento de exposición al público del proyecto de expropiación, según determina al artículo 34 del TRLSRU.

4.1.3.1 Método de comparación

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, disponiéndose 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).

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, Llano del Espartal, Babel y Unidades de Actuación 4, 5, 6 y 7, calificados como Área industrial (clave AI).





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA



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

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 14 de octubre 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 Río Turia, 35

Nave situada en la calle Río 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 14 de octubre 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 14 de octubre 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 14 de octubre 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 Ebano, publicada en el portal inmobiliario Idealista (www.idealista.com), es de 269.000 €, consultada 14 de octubre 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 14 de octubre 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 14 de octubre 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 14 de octubre 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 14 de octubre 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	14/10/21	Idealpisos	965022806
2	c/ Río Turia, 35	idealista.com	94999128	14/10/21	Particular	625039451
3	Av. Mare Nostrum, 19	idealista.com	P2015874	14/10/21	Mar de Casas	966535497
4	c/ Comercio, 6	idealista.com	20092-9099	14/10/21	Alicante-casas.com	966535219
5	c/ Comunicaciones, 7	idealista.com	VO-0002	14/10/21	Ébano estudio inmobiliario	966536231
6	c/ Asteroide, 30	idealista.com	675878	14/10/21	Bancaia	965092067
7	c/ Arquitecto Juan Blas, 4	fotocasa.es	468	14/10/21	Idealpisos	966534618
8	c/ Transportes, 6	todopisos.es	789	14/10/21	Particular	-
9	c/ Rosa de los Vientos, 9	todopisos.es	3295	14/10/21	La Escalera	965560184

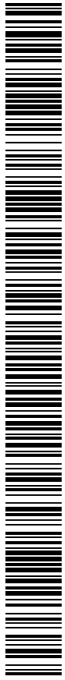
El presente estudio de mercado se ha realizado a partir de muestras procedentes de nueve ofertas de venta, tanto directamente de los particulares como de agencias inmobiliarias. Estas ofertas se refieren al precio al que desea vender el propietario o agente inmobiliario, siendo corriente que durante 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 octubre 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 **435.144,53 €** (obtenido de multiplicar 942,32 m² x 461,78 €/ m²).



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

4.1.3.2 Método residual estático

El valor exclusivamente del suelo, sin considerar la edificación existente, 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:

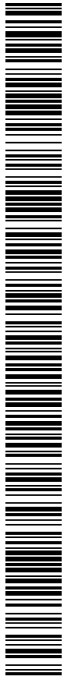
VRS el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, **Vv** el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros 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 4.1.3.1 Método de comparación (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 expropiación, justificado en que 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 de las características del edificio. 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 naves de almacenamiento. Se selecciona esa tipología porque su coste de ejecución es el que más se aproxima a las edificaciones de esta zona concreta. A partir del Módulo Básico de la Edificación, 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 del ramo 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:

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

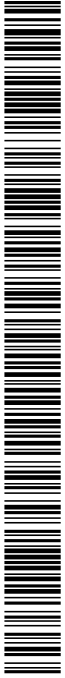
$$Vv: 461,78 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$K: 1,2$$

$$Vc: 306,20 \text{ €/m}^2\text{c}$$

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 expropiar se debe multiplicar este valor por la edificabilidad correspondiente a los usos asignados.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA



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

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 le asigna edificabilidad 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).

Ahora bien, como el plan general clasifica este suelo como urbano, por consiguiente, a diferencia de los suelos colindantes urbanizables, no tiene la obligación de entregar el 10% de aprovechamiento a la Administración con destino al patrimonio público del suelo, por lo que no se le aplica ninguna reducción por este concepto.

Resumiendo, el derecho que le corresponde a la propiedad por cada metro cuadrado de la parcela en cuestión afectada es:

$100\% \times 0,64770 \text{ UDA/m}^2 = 0,64770$ unidades de aprovechamiento por m² de suelo.

La tasación exclusivamente del suelo, determinada por el método residual, es de **46.975,20 €** ($922,49 \text{ m}^2\text{s} \times 0,6477 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} \times 78,62 \text{ €/m}^2\text{c}$).

Comparando el valor de tasación conjunta del suelo y la edificación existente con el valor de exclusivamente el suelo, se concluye que el valor superior es el primero, determinado por el método de comparación, de **435.144,53 €** frente a los 46.975,20 € obtenidos por el método residual estático. Conforme establece el artículo 37 del TRLSRU, se determina como valor de tasación del bien el superior de los dos obtenidos.

4.2 PREMIO DE AFECCIÓN

De acuerdo con lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, Decreto de 26 de abril de 1957, el premio de afección afecta solo a lo expropiado por



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

privación definitiva del uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados, pero no sobre aquellas partidas que constituyan indemnización de perjuicios derivados de la expropiación.

Por tanto, en la presente valoración procede aplicar el 5% de premio de afección al valor conjunto del suelo y la construcción existente.

5. 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 expropiación.

5.1 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 expropiación al margen de la construcción industrial que se ha valorado en el punto 4.1.3, no existen más construcciones que afecten a la presente expropiación.

5.2 Instalaciones y plantaciones

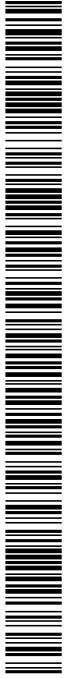
No existen instalaciones o plantaciones en las parcelas incluidas en el ámbito objeto de la presente expropiación, por lo que no se incluyen indemnizaciones por estos conceptos.

5.3 Derechos de terceros incompatibles con la expropiación

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

6. AFECCIONES REGISTRALES COMPATIBLES CON LA EXPROPIACIÓN

No se conoce ninguna afección que se considere que sea compatible con la presente expropiación de los terrenos a ocupar.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

7. HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA

EXPROPIACIÓN: calle Río Muni nº 3

PARCELA: Nº 1

PROPIETARIOS: Irene Martínez López (1/3)
Manuel Martínez López (1/3)
Lorenzo Pascual Martínez López (1/3)

HOJA DE APRECIO

1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Superficie parcela: 1.804,30 m²s, según certificación registral

Afección: Parcial

Superficie expropiada: 922,49 m²s

Edificabilidad existente: 942,32 m²c

2. SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO

Situación básica del suelo: Urbanizado y edificado.

3. VALOR DEL SUELO + EDIFICACIÓN EXISTENTE (método comparación)

Valor venta (Vv): 461,78 €/m²c

RESUMEN HOJA DE APRECIO

SITUACIÓN BÁSICA	Urbanizado, edificado
------------------	-----------------------

BIENES

	EDIF. EXISTENTE	VALOR VENTA	VALOR
SUELO+EDIFICACIÓN	942,32 m ² c	461,78 €/m ² c	435.144,53 €
Premio de afección (5%)			21.757,23 €

TOTAL INDEMNIZACIÓN	456.901,76 €
----------------------------	---------------------



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 28 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

8. CUADRO RESUMEN VALORACIÓN

PARCELA Nº	VALOR SUELO+EDIFICACIÓN	PREMIO AFECCIÓN	INDEMNIZACIÓN
1	435.144,53 €	21.757,23 €	456.901,76 €
TOTAL			456.901,76 €

Firmado por FRANCISCO NIETO
TORRES - NIF:48639024G
el día 08/03/2022
con un certificado emitido por
ACCVCA-120

Firmado por SERGIO MANSANET
IVORRA - NIF:34817391Z
el día 08/03/2022
con un certificado emitido por
ACCVCA-120

Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 29 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



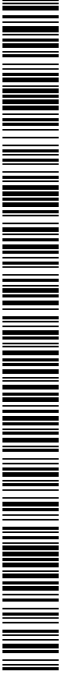
Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

B. PLANOS

Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 30 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



EXECUTIVISMO
AYUNTAMIENTO DE
ALICANTE
Servicio de Urbanismo
Comisión Urbanística

PROYECTO DE
EXPROPIACIÓN
CALLE RIO MUNI, 3

LEYENDA
AMBITO DE LA EXPROPIACIÓN

Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal

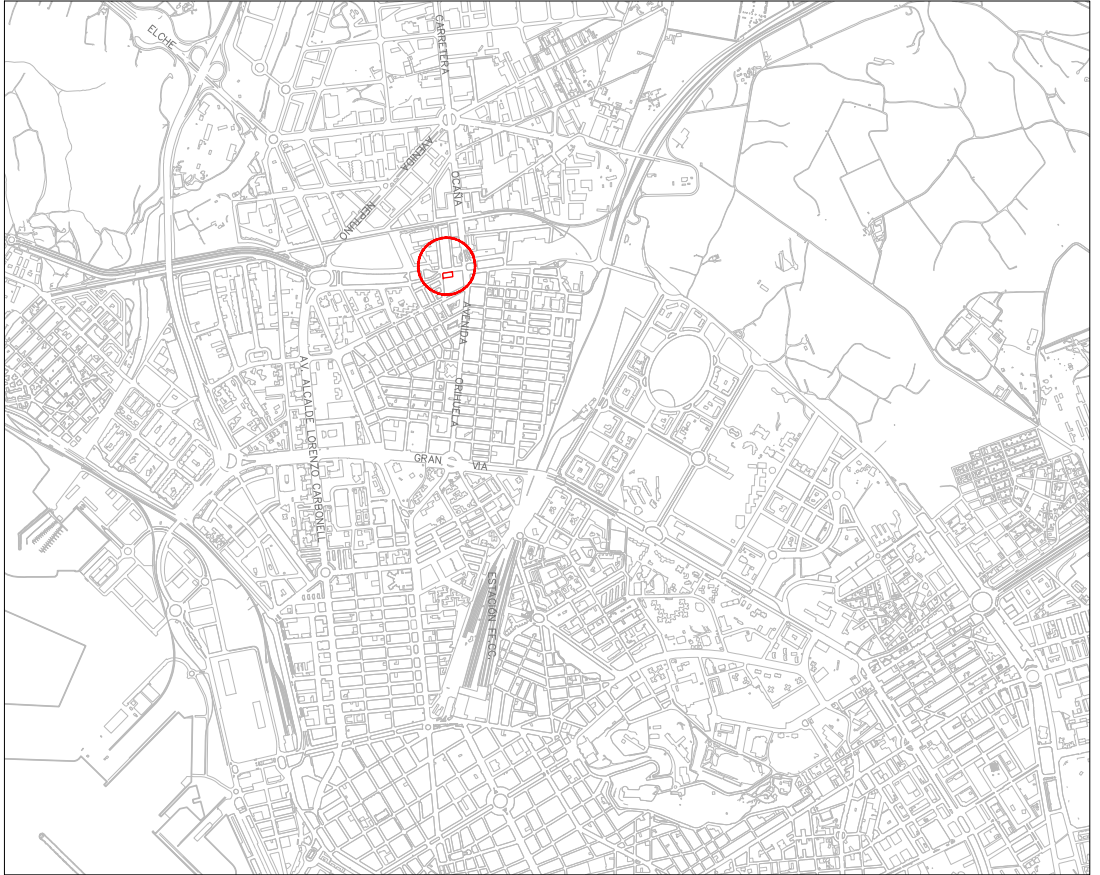
Francisco Nieto Torres
Arquitecto municipal

ESCALA
DIN A3: VARIAS
NOVIEMBRE 2021

TITULO DEL PLANO
SITUACIÓN Y
EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº
1
HOJA
1 DE 1

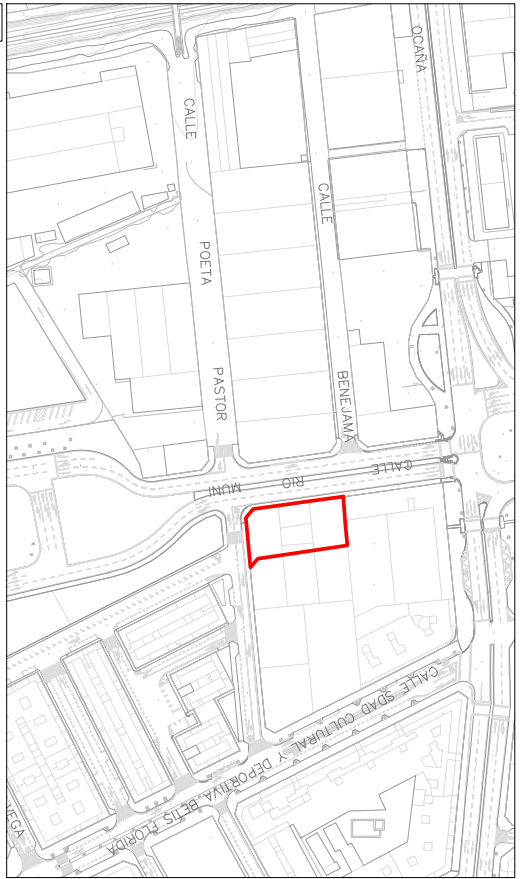
1 PLANO DE SITUACIÓN
ESCALA A3: 1/20.000
0 50 100 500m



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

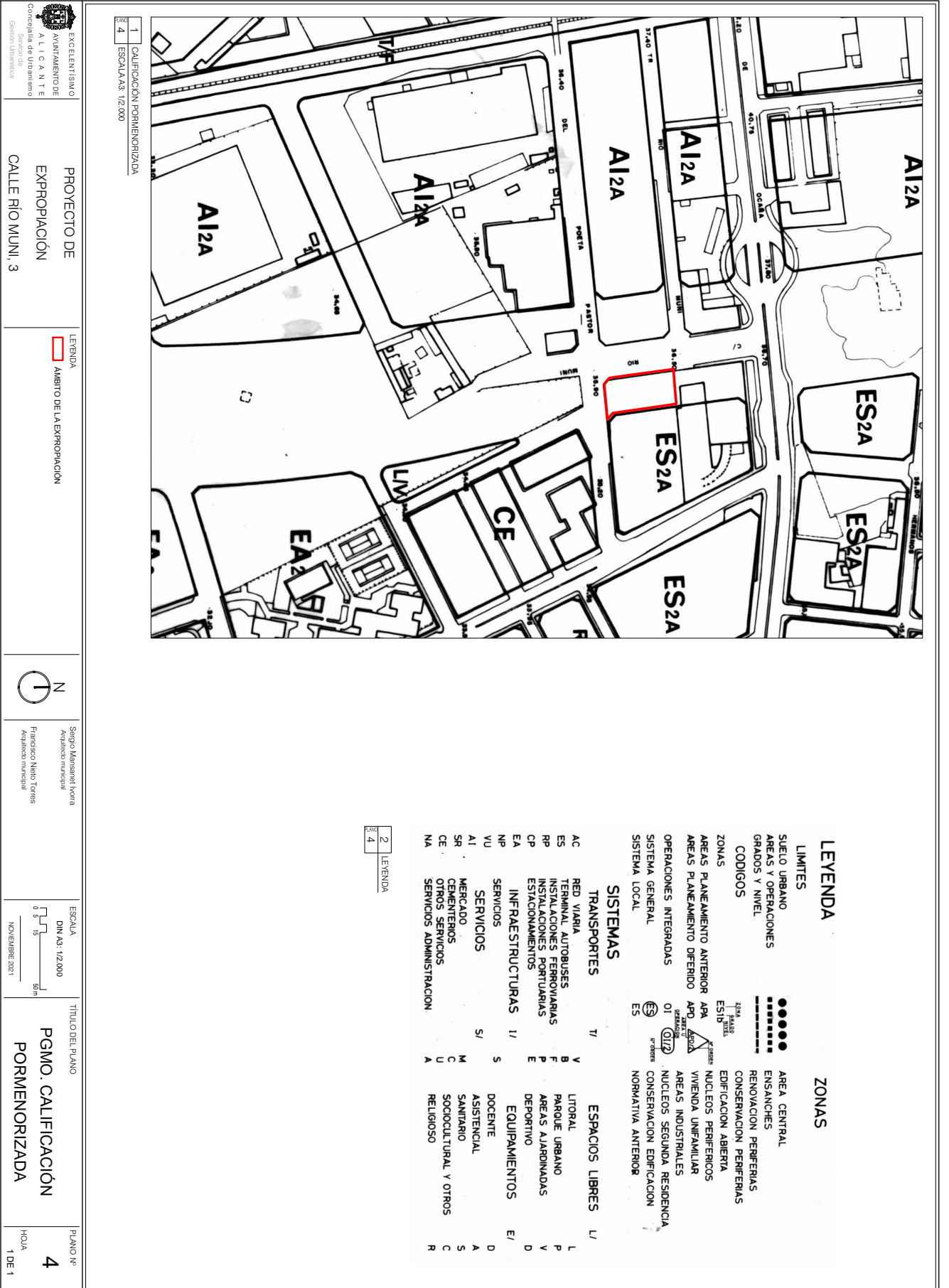


2 PLANO DE EMPLAZAMIENTO
ESCALA A3: 1/2.000
0 5 15 50m



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
 Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
 Página 33 de 67

FIRMAS
 1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
 2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
 ESCALA: 1:2.000

2 LEGENDA
 ESCALA: 1:4



EXECUTIVISMO
 AYUNTAMIENTO DE
 A L I C A N T E
 Servicio de Urbanismo
 Concejalía de Urbanismo
 Comisión Urbanística

PROYECTO DE
 EXPROPIACIÓN
 CALLE RÍO MUNI, 3

LEYENDA
 AMBITO DE LA EXPROPIACIÓN

Sergio Mansanet Ivorra
 Arquitecto municipal

Francisco Nieto Torres
 Arquitecto municipal

ESCALA
 DIN A3: 1:2.000
 0 5 15 30m
 NOVIEMBRE 2021

TÍTULO DEL PLANO
 PGMO. CALIFICACIÓN
 PORMENORIZADA

PLANO Nº
 4
 HOJA
 1 DE 1

LEYENDA

ZONAS

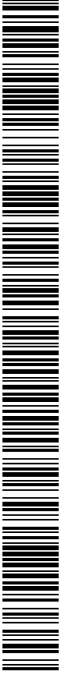
- LIMITES**
- SUELO URBANO
 - AREAS Y OPERACIONES GRADOS Y NIVEL
- CODIGOS**
- ZONAS**
- AREAS PLANEAMIENTO ANTERIOR
 - AREAS PLANEAMIENTO DIFERIDO
 - OPERACIONES INTEGRADAS
 - SISTEMA GENERAL
 - SISTEMA LOCAL
- ESPAZIOS LIBRES**
- AREA CENTRAL
 - ENSANCCHES
 - RENOVACION PERIFERIAS
 - CONSERVACION PERIFERIAS
 - EDIFICACION ABIERTA
 - NUCLEOS PERIFERICOS
 - VIVIENDA UNIFAMILIAR
 - AREAS INDUSTRIALES
 - NUCLEOS SEGUNDA RESIDENCIA
 - CONSERVACION EDIFICACION
 - NORMATIVA ANTERIOR

- TRANSPORTES**
- RED VIARIA
 - TERMINAL AUTOBUSES
 - INSTALACIONES FERROVIARIAS
 - INSTALACIONES PORTUARIAS
 - ESTACIONAMIENTOS
 - INFRAESTRUCTURAS
 - SERVICIOS
 - SERVICIOS
 - MERCADO
 - CEMENTERIOS
 - OTROS SERVICIOS
 - SERVICIOS ADMINISTRACION
- ESPAZIOS LIBRES**
- LITORAL
 - PARQUE URBANO
 - AREAS AJARDINADAS
 - DEPORTIVO
 - EQUIPAMIENTOS
 - DOCENTE
 - ASISTENCIAL
 - SANTUARIO
 - SOCIOCULTURAL Y OTROS
 - RELIGIOSO



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 34 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



EXECUTIVISMO
AYUNTAMIENTO DE
ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de
Gestión Urbanística

PROYECTO DE
EXPROPIACIÓN
CALLE RÍO MUNI, 3

LEYENDA
■ AMBITO DE LA EXPROPIACIÓN

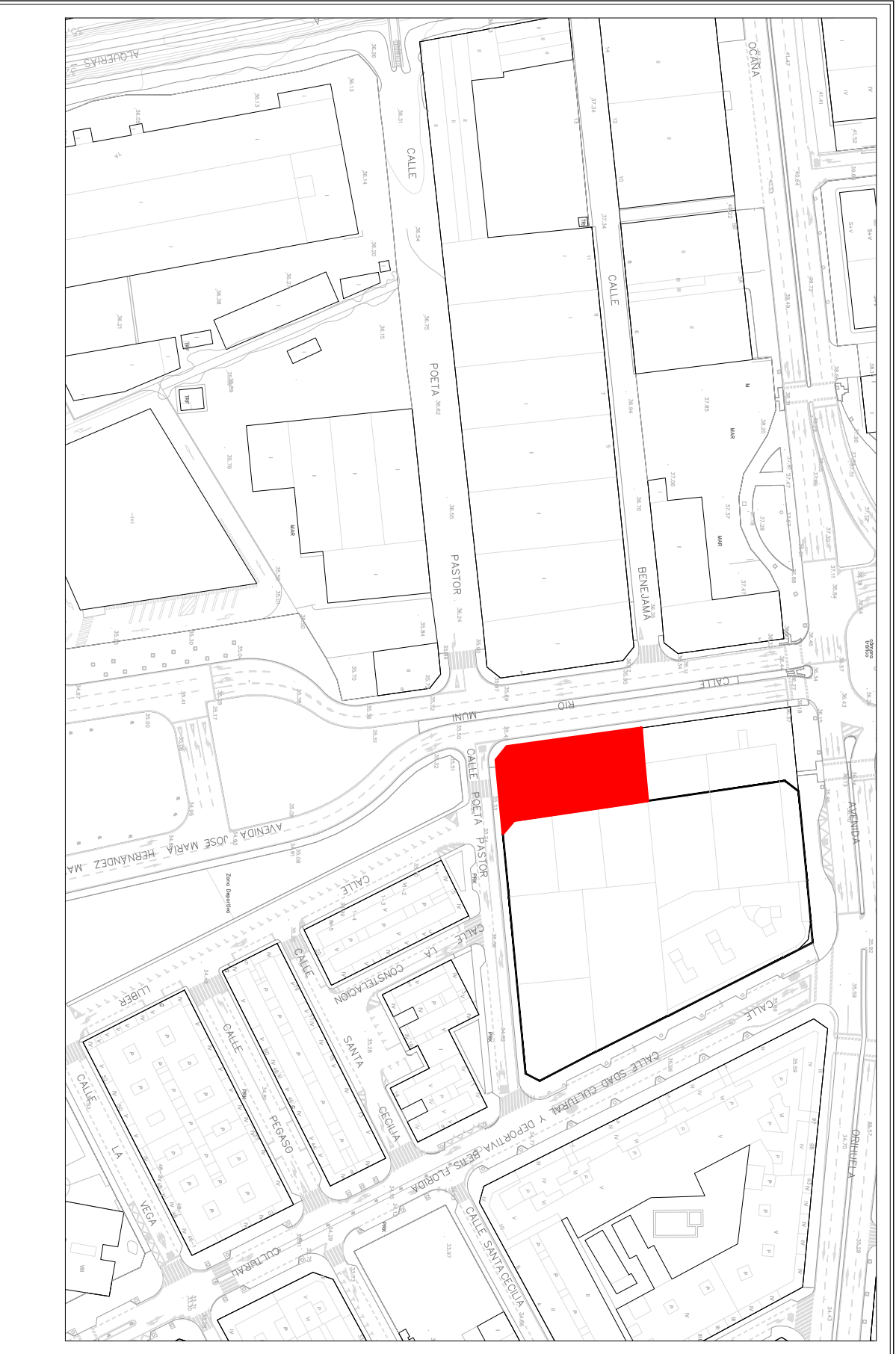


Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal
Francisco Nieto Torres
Arquitecto municipal

ESCALA
DIN A3 1/1.000
0 2 10 25m
NOVIEMBRE 2021

TÍTULO DEL PLANO
AMBITO

PLANO Nº
5
HOJA
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: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 35 de 67

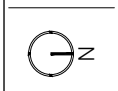
FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de
Gestión Urbanística

PROYECTO DE
EXPROPIACIÓN
CALLE RÍO MUNI, 3

LEYENDA
 AMBITO DE LA EXPROPIACIÓN



Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal
Francisco Nieto Torres
Arquitecto municipal

ESCALA
DIN. AS. 1:500
0 1 2 3 10m
NOVIEMBRE 2021

TÍTULO DEL PLANO
PARCELARIO CATASTRAL
PLANO Nº
6
HOJA
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: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 36 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



EXECUTIVISMO
AYUNTAMIENTO DE
ALICANTE
Servicio de Urbanismo
Gestión Urbanística

PROYECTO DE
EXPROPIACIÓN
CALLE RÍO MUNI, 3

LEGENDA
 AMBITO DE LA EXPROPIACIÓN



Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal
Francisco Nieto Torres
Arquitecto municipal

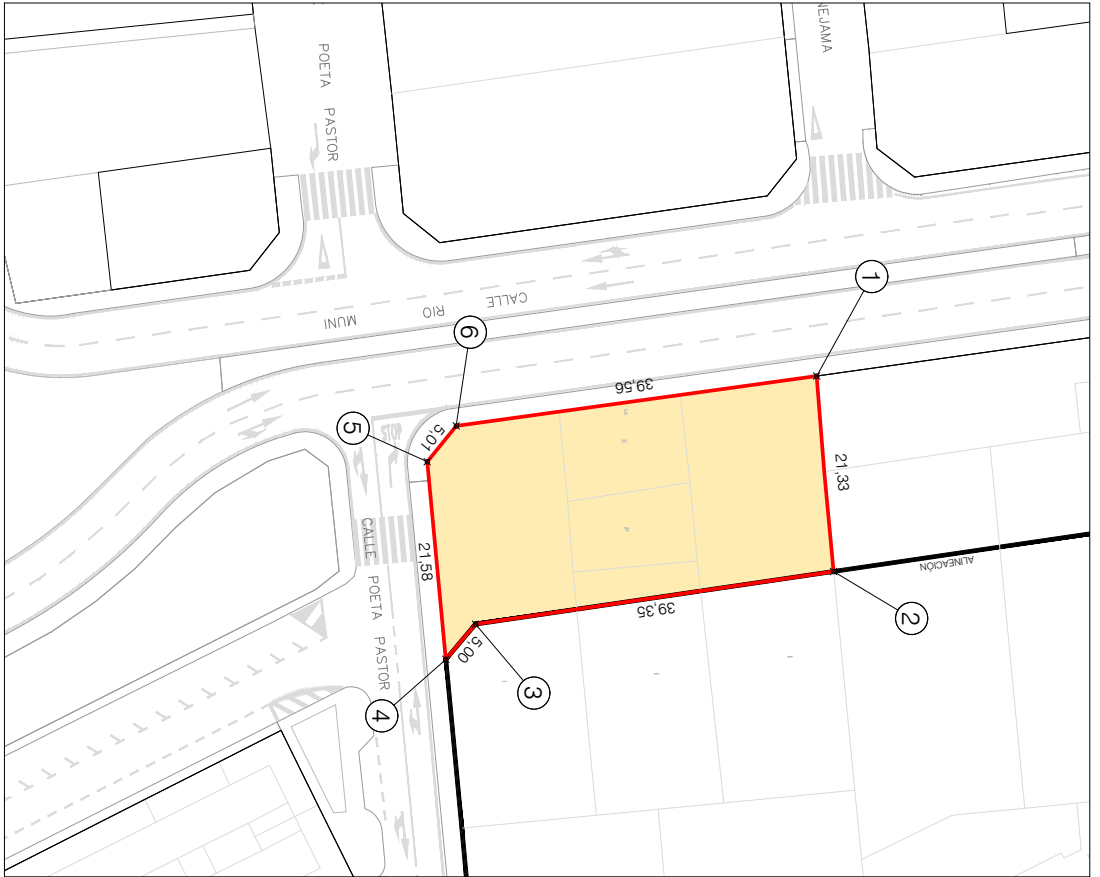
ESCALA
DIN. AS. 1:500
0 1 2 3 10m
NOVIEMBRE 2021

TÍTULO DEL PLANO

PARCELA

PLANO Nº

HOLA
1 DE 1



PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	716.987.89	4.246.977.74
2	717.009.14	4.246.979.58
3	717.014.86	4.246.940.65
4	717.018.68	4.246.937.43
5	716.997.20	4.246.935.40
6	716.993.31	4.246.938.55

Superficie parcela: 922.49 m²

Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 37 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



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

I. ARCHIVOS GML E INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA

Se acompañan como Anexo I los GML e Informe de Validación Gráfica de las parcelas objeto de la presente expropiación, según resolución de 23 de septiembre, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad:

- GML levantamiento técnico
- GML coordenadas catastrales
- Informe de validación gráfica del GML desplazado a cartografía catastral

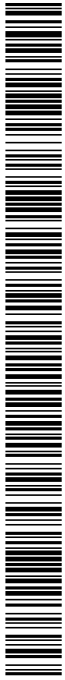


Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

GML LEVANTAMIENTO TÉCNICO - 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 Parcela_1 -->
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.LOCAL.CP.Parcela_1">
      <cp:areaValue uom="m2">922</cp:areaValue>
      <cp:beginLifespanVersion>2021-11-
18T12:41:10.384000</cp:beginLifespanVersion>
      <cp:endLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated"/>
      <cp:geometry>
        <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.Parcela_1"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG:25830">
          <gml:surfaceMember>
            <gml:Surface
gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.Parcela_1.Polygon_0001"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG:25830">
              <gml:patches>
                <gml:PolygonPatch>
                  <gml:exterior>
                    <gml:LinearRing>
                      <gml:posList srsDimension="2" count="13">
8246951.643963 717014.859500 4246940.647800 717018.684890
4246937.428109 716999.261896 4246935.595441 716997.201760 4246935.401056
716993.308600 4246938.553500 716991.761000 4246949.747000 716989.939400
4246962.921700 716987.890500 4246977.740900 716998.285200 4246978.562200
717009.137766 4246979.581597 717011.261891 4246965.127892 717013.243497
4246951.643963 </gml:posList>
                    </gml:LinearRing>
                  </gml:exterior>
                </gml:PolygonPatch>
              </gml:patches>
            </gml:Surface>
          </gml:surfaceMember>
        </gml:MultiSurface>
      </cp:geometry>
      <cp:inspireId xmlns:base="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/base/3.3">
        <base:Identifier>
          <base:localId>Parcela_1</base:localId>
          <base:namespace>ES.LOCAL.CP</base:namespace>
        </base:Identifier>
      </cp:inspireId>
      <cp:label>P0001</cp:label>
      <cp:nationalCadastralReference/>
      <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: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
 Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
 Página 40 de 67

FIRMAS
 1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
 2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

GML LEVANTAMIENTO TÉCNICO – RESTO 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 7171403YH1477A -->
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.SDGC.CP.7171403YH1477A">
      <cp:areaValue uom="m2">973</cp:areaValue>
      <cp:beginLifespanVersion>2021-11-18T12:40:59.854000</cp:beginLifespanVersion>
      <cp:endLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated"/>
      <cp:geometry>
        <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.SDGC.CP.7171403YH1477A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG:25830">
          <gml:surfaceMember>
            <gml:Surface
gml:id="Surface_ES.SDGC.CP.7171403YH1477A.Polygon_0001"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG:25830">
              <gml:patches>
                <gml:PolygonPatch>
                  <gml:exterior>
                    <gml:LinearRing>
                      <gml:posList srsDimension="2" count="13">
                        717034.980000 4246960.508100 717035.639000 4246953.787300 717035.660000
                        4246953.568000 717037.035187 4246939.159561 717018.684890 4246937.428109
                        717014.859500 4246940.647800 717013.243497 4246951.643963 717011.261891
                        4246965.127892 717009.137800 4246979.581600 717032.900400 4246981.888200
                        717034.290100 4246967.639500 717034.300100 4246967.548100 717034.980000
                        4246960.508100 </gml:posList>
                      </gml:LinearRing>
                    </gml:exterior>
                  </gml:PolygonPatch>
                </gml:patches>
              </gml:Surface>
            </gml:surfaceMember>
          </gml:MultiSurface>
        </cp:geometry>
        <cp:inspireId xmlns:base="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/base/3.3">
          <base:Identifier>
            <base:localId>7171403YH1477A</base:localId>
            <base:namespace>ES.SDGC.CP</base:namespace>
          </base:Identifier>
        </cp:inspireId>
        <cp:label>P0001</cp:label>
      </cp:CadastralParcel>
    </gml:featureMember>
  </gml:FeatureCollection>
```



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
 Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
 Página 41 de 67

FIRMAS
 1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
 2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43

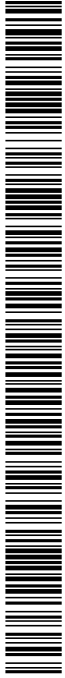


Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

GML COORDENADAS CATASTRALES – PARCELA 1

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<gml:FeatureCollection gml:id="ES.LOCAL.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="urn:x-
inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xsi:schemaLocation="urn:x-
inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd">
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.LOCAL.CP.PARCELA_EXPROPIAR">
      <gml:boundedBy>
        <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:lowerCorner>716987.47 4246938.25</gml:lowerCorner>
          <gml:upperCorner>717017.88 4246982.32</gml:upperCorner>
          <!--20211229_INSPIRECOIGTATNL_2_1_20200423-->
        </gml:Envelope>
      </gml:boundedBy>
      <cp:areaValue uom='m2'>922</cp:areaValue>
      <cp:beginLifespanVersion>2021-12-29T14:24:50</cp:beginLifespanVersion>
      <cp:endLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated" />
      <cp:geometry>
        <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.PARCELA_EXPROPIAR"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:surfaceMember>
            <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.PARCELA_EXPROPIAR"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
              <gml:patches>
                <gml:PolygonPatch>
                  <gml:exterior>
                    <gml:LinearRing>
                      <gml:posList srsDimension="2" count="13">716987.47
4246980.68 716997.87 4246981.40 717008.73 4246982.32 717010.72 4246967.84 717012.57
4246954.34 717014.08 4246943.33 717017.88 4246940.07 716998.44 4246938.43 716996.38
4246938.25 716992.51 4246941.44 716991.07 4246952.65 716989.38 4246965.84 716987.47
4246980.68</gml:posList>
                    </gml:LinearRing>
                  </gml:exterior>
                </gml:PolygonPatch>
              </gml:patches>
            </gml:Surface>
          </gml:surfaceMember>
        </gml:MultiSurface>
      </cp:geometry>
      <cp:inspireId xmlns:base="urn:x-inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2">
        <base:Identifier>
          <base:localId>PARCELA_EXPROPIAR</base:localId>
          <base:namespace>ES.LOCAL.CP</base:namespace>
        </base:Identifier>
      </cp:inspireId>
      <cp:label />
      <cp:nationalCadastralReference></cp:nationalCadastralReference>
      <cp:referencePoint>
        <gml:Point gml:id="ReferencePoint_ES.LOCAL.CP.PARCELA_EXPROPIAR"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:pos>717002.67 4246960.28</gml:pos>
        </gml:Point>
      </cp:referencePoint>
    </cp:CadastralParcel>
  </gml:featureMember>
</gml:FeatureCollection>
```



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
 Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
 Página 42 de 67

FIRMAS
 1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
 2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43

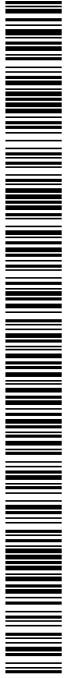


Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

GML COORDENADAS CATASTRALES – RESTO VIAL 1

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<gml:FeatureCollection gml:id="ES.LOCAL.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="urn:x-
inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xsi:schemaLocation="urn:x-
inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd">
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.LOCAL.CP.RESTO_VIAL_1">
      <gml:boundedBy>
        <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:lowerCorner>716987.47 4246980.68</gml:lowerCorner>
          <gml:upperCorner>717008.73 4246982.73</gml:upperCorner>
          <!--20211229_INSPIRECOIGTATNL_2_1_20200423-->
        </gml:Envelope>
      </gml:boundedBy>
      <cp:areaValue uom='m2'>5</cp:areaValue>
      <cp:beginLifespanVersion>2021-12-29T14:24:50</cp:beginLifespanVersion>
      <cp:endLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated" />
      <cp:geometry>
        <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.RESTO_VIAL_1"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:surfaceMember>
            <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.RESTO_VIAL_1"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
              <gml:patches>
                <gml:PolygonPatch>
                  <gml:exterior>
                    <gml:LinearRing>
                      <gml:posList srsDimension="2" count="8">717008.68
4246982.73 717004.98 4246982.37 717001.10 4246981.99 716997.42 4246981.63 716987.47
4246980.68 716997.87 4246981.40 717008.73 4246982.32 717008.68
4246982.73</gml:posList>
                    </gml:LinearRing>
                  </gml:exterior>
                </gml:PolygonPatch>
              </gml:patches>
            </gml:Surface>
          </gml:surfaceMember>
        </gml:MultiSurface>
      </cp:geometry>
      <cp:inspireId xmlns:base="urn:x-inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2">
        <base:Identifier>
          <base:localId>RESTO_VIAL_1</base:localId>
          <base:namespace>ES.LOCAL.CP</base:namespace>
        </base:Identifier>
      </cp:inspireId>
      <cp:label />
      <cp:nationalCadastralReference></cp:nationalCadastralReference>
      <cp:referencePoint>
        <gml:Point gml:id="ReferencePoint_ES.LOCAL.CP.RESTO_VIAL_1"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:pos>716998.10 4246981.70</gml:pos>
        </gml:Point>
      </cp:referencePoint>
    </cp:CadastralParcel>
  </gml:featureMember>
</gml:FeatureCollection>
```



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 43 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

GML COORDENADAS CATASTRALES – RESTO PARCELA 1

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<gml:FeatureCollection gml:id="ES.LOCAL.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="urn:x-
inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xsi:schemaLocation="urn:x-
inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd">
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.LOCAL.CP.NEW_7171403YH1477A">
      <gml:boundedBy>
        <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:lowerCorner>717008.68 4246940.45</gml:lowerCorner>
          <gml:upperCorner>717036.73 4246985.13</gml:upperCorner>
          <!--20211229_INSPIRECOIGTATNL_2_1_20200423-->
        </gml:Envelope>
      </gml:boundedBy>
      <cp:areaValue uom='m2'>1012</cp:areaValue>
      <cp:beginLifespanVersion>2021-12-29T14:24:50</cp:beginLifespanVersion>
      <cp:endLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated" />
      <cp:geometry>
        <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.NEW_7171403YH1477A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:surfaceMember>
            <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.NEW_7171403YH1477A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
              <gml:patches>
                <gml:PolygonPatch>
                  <gml:exterior>
                    <gml:LinearRing>
                      <gml:posList srsDimension="2" count="15">717008.68
4246982.73 717008.73 4246982.32 717010.64 4246968.42 717010.72 4246967.84 717012.54
4246954.57 717012.57 4246954.34 717014.08 4246943.33 717017.44 4246940.45 717036.73
4246942.35 717035.73 4246956.38 717035.16 4246963.95 717034.66 4246970.54 717033.60
4246985.13 717013.24 4246983.16 717008.68 4246982.73</gml:posList>
                    </gml:LinearRing>
                  </gml:exterior>
                </gml:PolygonPatch>
              </gml:patches>
            </gml:Surface>
          </gml:surfaceMember>
        </gml:MultiSurface>
      </cp:geometry>
      <cp:inspireId xmlns:base="urn:x-inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2">
        <base:Identifier>
          <base:localId>NEW_7171403YH1477A</base:localId>
          <base:namespace>ES.LOCAL.CP</base:namespace>
        </base:Identifier>
      </cp:inspireId>
      <cp:label />
      <cp:nationalCadastralReference></cp:nationalCadastralReference>
      <cp:referencePoint>
        <gml:Point gml:id="ReferencePoint_ES.LOCAL.CP.NEW_7171403YH1477A"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:pos>717022.70 4246962.79</gml:pos>
        </gml:Point>
      </cp:referencePoint>
    </cp:CadastralParcel>
  </gml:featureMember>
</gml:FeatureCollection>
```



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 44 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



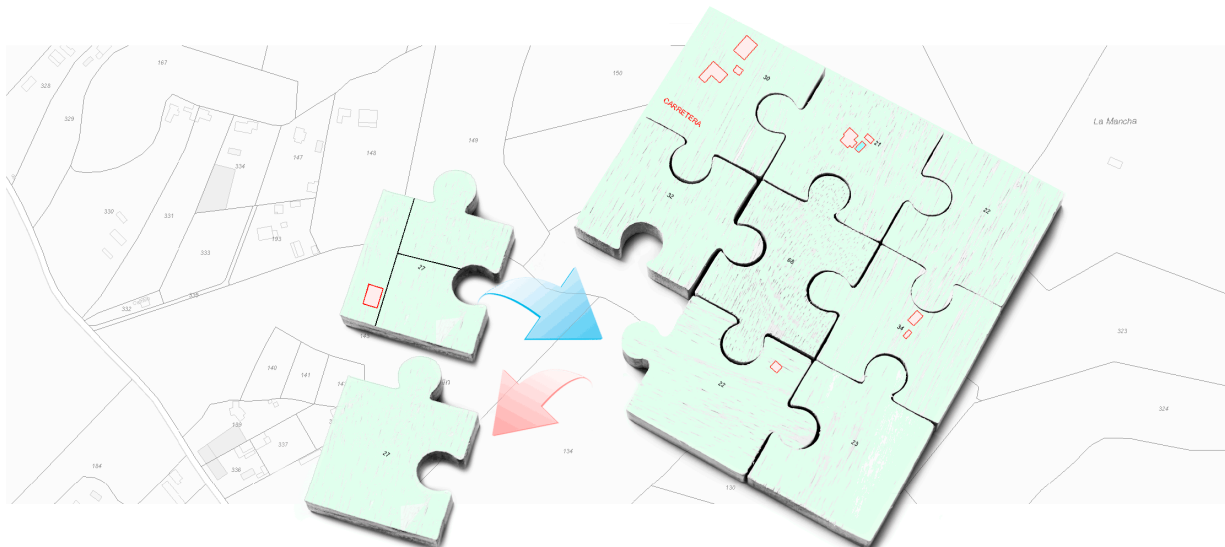
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: RNQ6S6EKQQECF02V



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.



POSITIVO
CON DOMINIO
PÚBLICO AFECTADO

Tipo de operación

DIVISIÓN

Solicitante del IVG

NIETO TORRES FRANCISCO

Titulación: Arquitectura
Colegio profesional: COACV

Universidad: UCAM
Número colegiado: 14610



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 45 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: RNQ6S6EKQCECF02V

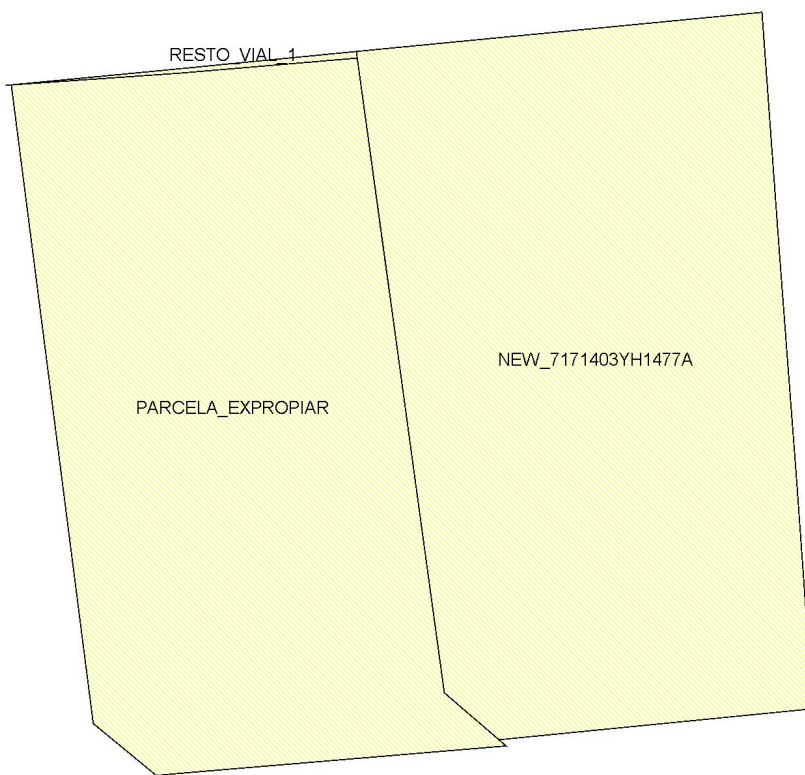
Nueva parcelación

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(716975 ; 4246995)

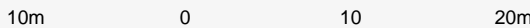
(717050 ; 4246995)



(716975 ; 4246928)

(717050 ; 4246928)

ESCALA 1:400



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: RNQ6S6EKQCECF02V (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 30/12/2021



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 46 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: RNQ6S6EKQQECF02V

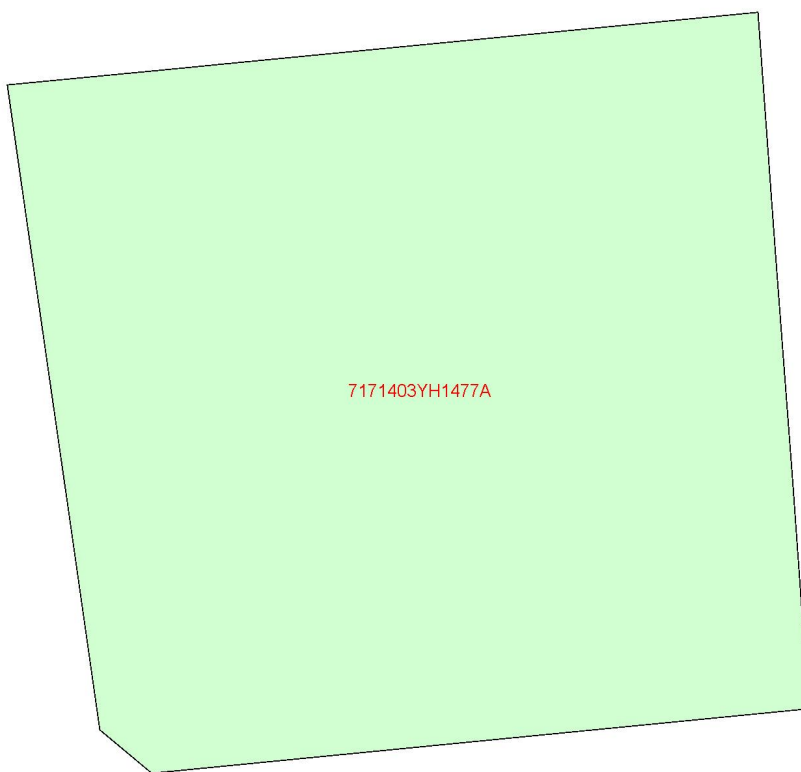
Parcelación catastral

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(716975 ; 4246995)

(717050 ; 4246995)



7171403YH1477A

(716975 ; 4246928)

(717050 ; 4246928)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

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: RNQ6S6EKQQECF02V (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 30/12/2021



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 47 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: RNQ6S6EKQCECF02V

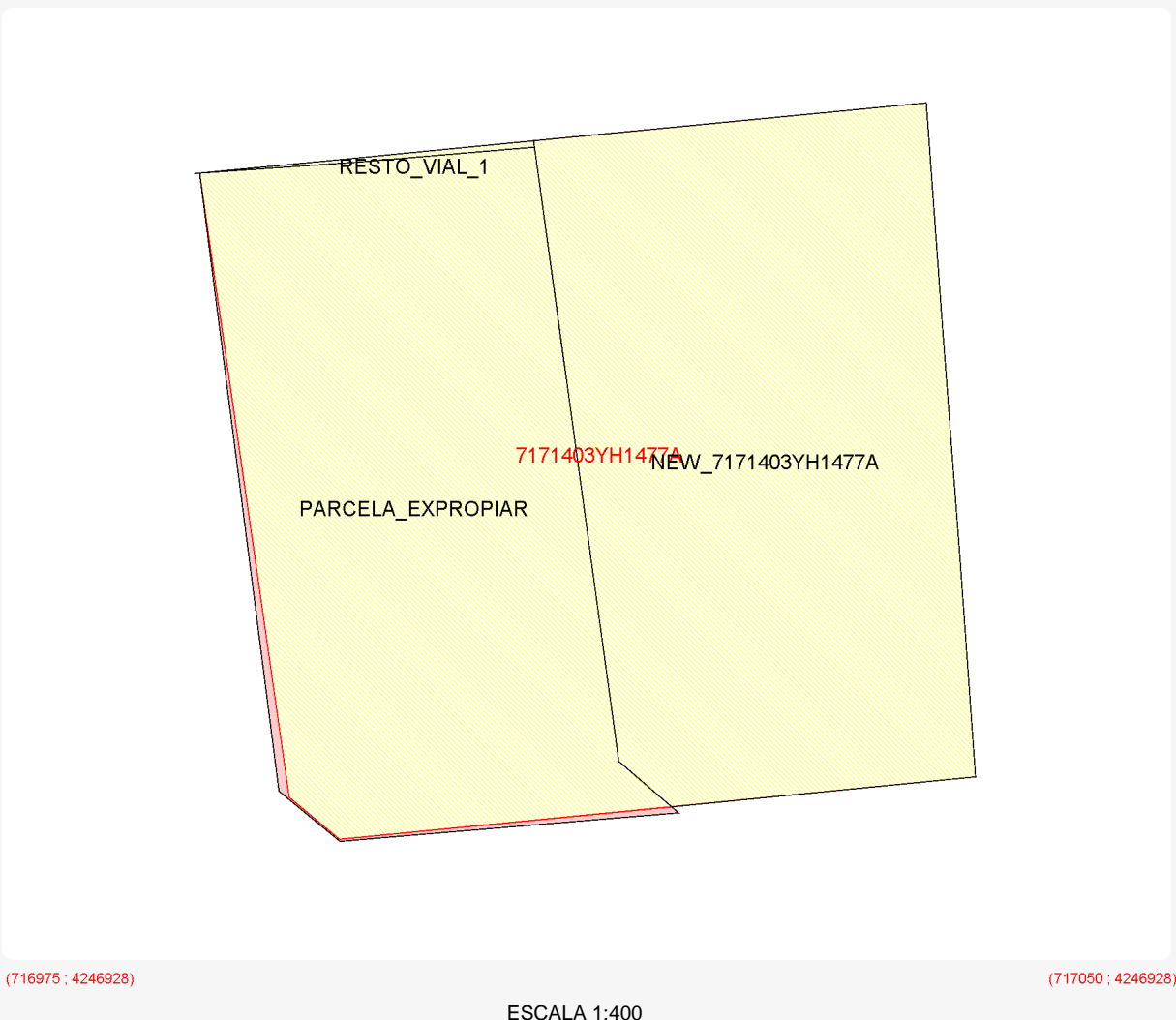
Superposición con cartografía catastral

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(716975 : 4246995)

(717050 : 4246995)



(716975 : 4246928)

(717050 : 4246928)

ESCALA 1:400

10m 0 10 20m

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://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: RNQ6S6EKQCECF02V (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 30/12/2021



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 48 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



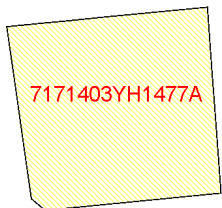
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: RNQ6S6EKQCECF02V

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 7171403YH1477A

Dirección CL RIO MUNI 5

ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:

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

ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Superficie afectada: 18 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: RNQ6S6EKQCECF02V (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 30/12/2021



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 49 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



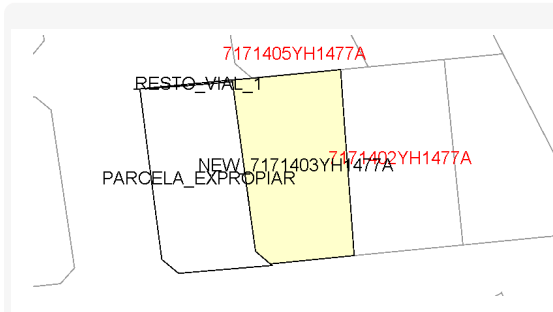
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

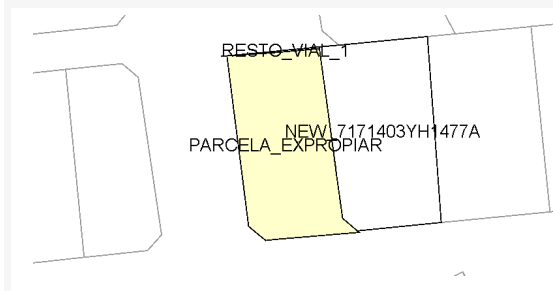
CSV: RNQ6S6EKQQECF02V

Parcelas resultantes



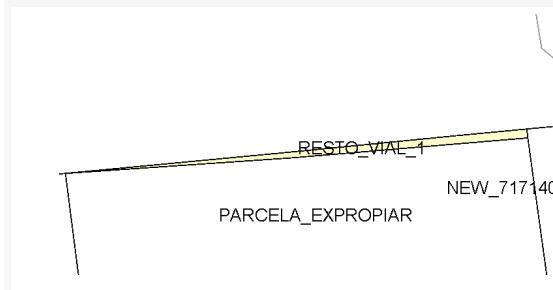
Parcela NEW_7171403YH1477A
superficie 1012 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
PARCELA_EXPROPIAR 7171402YH1477A
RESTO_VIAL_1 7171405YH1477A



Parcela PARCELA_EXPROPIAR
superficie 922 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
NEW_7171403YH1477A
RESTO_VIAL_1



Parcela RESTO_VIAL_1
superficie 5 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
NEW_7171403YH1477A
PARCELA_EXPROPIAR

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: RNQ6S6EKQQECF02V (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 30/12/2021



Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 50 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

II. CERTIFICACIÓN REGISTRAL

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: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 51 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



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:

EXPTE. URBANISMO



Identificador de la solicitud: F24UU39U6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 52 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO SIETE

CRISTINA EUGENIA SÁNCHEZ LÓPEZ-MUELAS

Fecha: trece de octubre del año dos mil veintiuno

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Tomo: 1943 Libro: 913 Folio: 141, finca de Alicante nº: 3532.

CODIGO REGISTRAL UNICO: 0304200009031

DESCRIPCIÓN

URBANA.- Un almacén sito en la Partida Llano del Espartal, de Alicante, hoy calle Río Muni, cinco, de una extensión superficial de $mi1$ ochocientos cuatro metros, treinta decímetros cuadrados, de forma cuadrada, que linda, Norte, en una extensión de cuarenta y tres metros once centímetros, con solares de propiedad desconocida; por Sur, en una línea de cuarenta y un metro nueve centímetros, con la prolongación de la calle de Poeta Pastor; por Este, con parcela de don Arturo Alfaro Domínguez, en una línea de cuarenta y tres metros seis centímetros; y por Oeste, en una línea de cuarenta y tres metros, con calle en proyecto cedida por Don Manuel Martínez Candela al Ayuntamiento.-

REFERENCIA CATASTRAL: 7171403YH1477A0001OE, que no está coordinada gráficamente con el Catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDAD

Doña IRENE MARTINEZ LOPEZ con N.I.F.: 21.398.825-Q, en cuanto a una tercera parte indivisa del PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por Permuta, en escritura otorgada en Alicante/alicant, de fecha 19 de Diciembre de 2008, ante su Notario Don FRANCISCO BENÍTEZ ORTIZ.

- Inscripción 7ª. En la fecha 19 de Noviembre de 2009, al tomo 1943, libro 913, folio 141.

Don MANUEL MARTINEZ LOPEZ con N.I.F.: 21.419.429-N, en cuanto a una tercera parte indivisa del PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por Permuta, en escritura otorgada en Alicante/alicant, de fecha 19 de Diciembre de 2008, ante su Notario Don FRANCISCO BENÍTEZ ORTIZ.

- Inscripción 7ª. En la fecha 19 de Noviembre de 2009, al tomo 1943, libro 913, folio 141.

Don LORENZO PASCUAL MARTINEZ LOPEZ con N.I.F.: 21.478.138-W, en cuanto a una tercera parte indivisa del PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por Permuta, en escritura otorgada en Alicante/alicant, de fecha 19 de Diciembre de 2008, ante su Notario Don FRANCISCO BENÍTEZ ORTIZ.

- Inscripción 7ª. En la fecha 19 de Noviembre de 2009, al tomo 1943, libro 913, folio 141.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 53 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



INFORMACIÓN REGISTRAL

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/ anotación 5, aparece extendida nota de fecha 29/10/07, 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 6, aparece extendida nota de fecha 02/10/09, 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 7, aparece extendida nota de fecha 19/11/09, según la cual:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

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

Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 54 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

III. 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 Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
 Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
 Página 55 de 67

FIRMAS
 1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
 2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43

GOBIERNO
DE ESPAÑAMINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7171403YH1477A00010E

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL RIO MUNI 5 03007 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 1.801 m2

Año construcción: 1960

Valor catastral [2021]: 534.529,90 €

Valor catastral suelo: 455.536,41 €

Valor catastral construcción: 78.993,49 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
MARTINEZ LOPEZ IRENE	21398825Q	33,33% de propiedad	CL PORTUGAL 23 Es:1 Pl:04 Pt:A ALACANT-ALICANTE 03003 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]
MARTINEZ LOPEZ MANUEL	21419429N	33,33% de propiedad	AV EUSEBIO SEMPERE 3 Es:3 Pl:05 Pt:B ALICANTE 03003 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]
MARTINEZ LOPEZ LORENZO PASCUAL	21478138W	33,33% de propiedad	CL CATEDRATICO ABELARDO RIGU 2 Es:1 Pl:08 Pt:A ALACANT-ALICANTE 03003 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

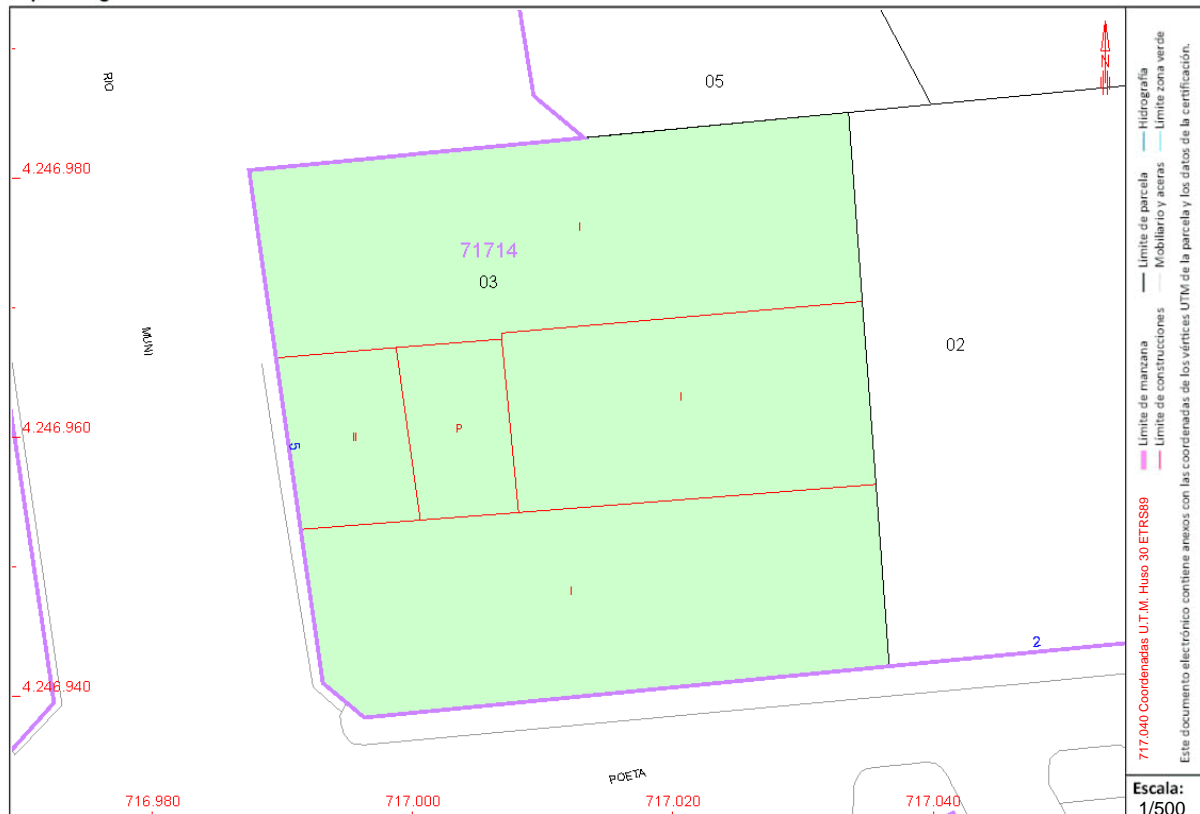
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/00	ALMACEN	1.670	T/OD/OS	OFICINA	131

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.921 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: 03/11/2021

Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 56 de 67

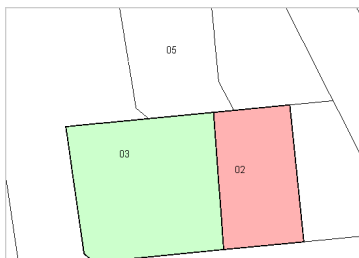
FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7171403YH1477A00010E

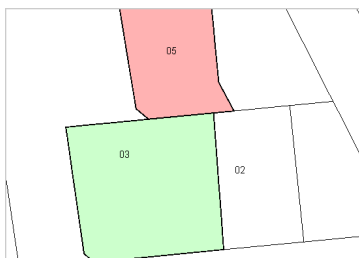
RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7171402YH1477A0001ME

Localización: CL POETA PASTOR 2
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
HEPA S.L	B03127271	CL DEL DOLAR 99 POLIGONO INDUSTRIAL LAS A 03114 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]



Referencia catastral: 7171405YH1477A0001RE

Localización: AV ORIHUELA 103
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ORGANIZACION Y ASESORAMIENTO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS	B96024252	CL RONDA NARCISO MONTURIOL 1 4 BI:A 46980 PATERNA [VALENCIA]

Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 57 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

IV. TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO

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: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
 Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
 Página 58 de 67

FIRMAS
 1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
 2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Nave, Alicante - Alacant, ref. 85516411 - Indomio

<https://www.indomio.es/anuncios/85516411/>

< 1 de 65 >



20 Fotos



Nave en Venta

€ 233.900

405 m² superficie 1 baño

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

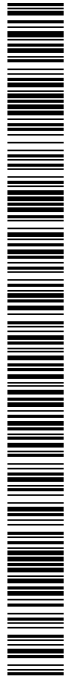
REFERENCIA Y FECHA DEL ANUNCIO	0001291 - 30/06/2021
CONTRATO	Venta
TIPOLOGÍA	Nave
SUPERFICIE	405 m ²

1 de 3

LLAMAR

CONTACTAR

14/10/2021 10:50



Nave en venta en calle Riu Turia, 33, Ciudad de Asís - Font-Cal...

<https://www.idealista.com/inmueble/94999128/>

idealista

 625 039 451Particular
JOSE MANUEL

Anuncio: 94999128



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

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 URBANISTICO; 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.

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

Características básicas


1.275 m ² construidos, 1.000 m ² útiles	Situado a pie de calle
2 plantas	Hace esquina
Segunda mano/buen estado	Última actividad: taller
Distribución 3 estancias	Certificación energética: en trámite
2 aseos o baños	

Edificio

Bajo
Fachada de 21 m. lineales

Equipamiento

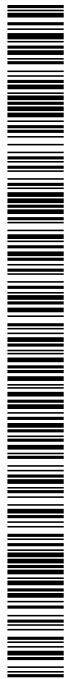
Almacén/archivo
Sistema de alarma
Salida de humos

 Anuncio actualizado hace más de un mes**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: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 60 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Nave en venta en avenida Mare Nostrum, Ciudad de Asís - Fon...

<https://www.idealista.com/inmueble/90597861/>

idealista

966 535 497

Profesional
Mar de Casas



Mar de Casas
El Campello

Ref.: P2015874



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

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 un año

Ubicación

Avenida Mare Nostrum

Barrio Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot

Distrito Los Ángeles-Tómbola-San Nicolás

Alicante / Alacant

L'Alacantí, Alicante

Nave en venta en calle Comercio, 6, Babel, Alicante / Alacant ...

<https://www.idealista.com/inmueble/93831871/>

idealista



966 535 219

Profesional
Alicante-CasasAlicante-casas.com
Alicante / Alacant

Ref.: 20092-9099



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

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 vehiculos 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 Última actividad: Venta de coches
Segunda mano/buen estado de lujo
Distribución 2 estancias Certificación energética: no
4 aseos o baños indicado
Situado a pie de calle

Edificio

Bajo

Equipamiento

Aire acondicionado

Sistema de alarma

📌 Anuncio actualizado hace más de 6 meses

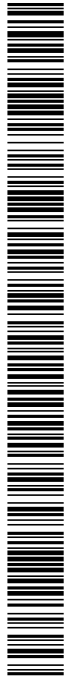
Ubicación

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



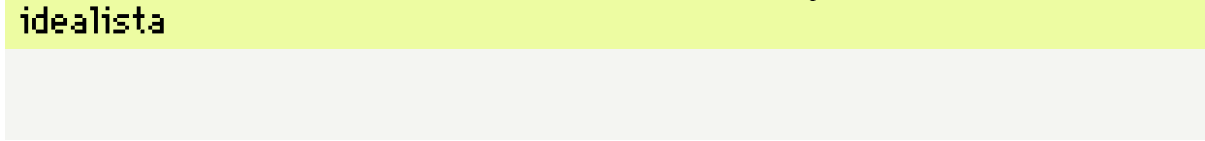
Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 62 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Nave en venta en calle de las comunicaciones, 2, Babel, Alicante...

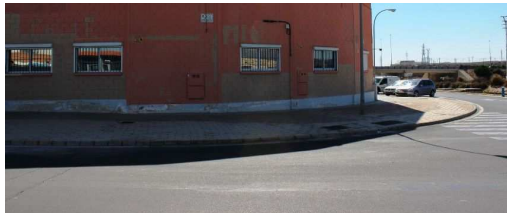
<https://www.idealista.com/inmueble/34005707/>



966 536 231 Profesional
Francisco Moreno

Ébano estudio inm...
Alicante / Alacant

Ref.: VO-0002



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Nave en venta en calle de las comunicaciones

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.

Magnifica 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

i Anuncio actualizado hace más de 3 meses

Ubicación

Calle de las comunicaciones, 2

Barrio Babel

Distrito Benalúa-La Florida-Babel-San Gabriel

Alicante / Alacant

L'Alacantí, Alicante

Código Seguro de Verificación: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 63 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Nave en venta en Carrera l'del Asteroide, Ciudad de Asís - Fon...

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

idealista

📞 965 092 067

Profesional
Angela Serrano Verdú

Inmobiliaria Bancaria
Alcoy / Alcoi

Ref.: 675878



Nota personal

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

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

Certificación energética: no

Segunda mano/buen estado

indicado

Construido en 2005

i Anuncio actualizado hace más de 5 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: 5fe4678f-d0b1-4212-a18c-3c79ced470b0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_13889846
Fecha de impresión: 10/03/2022 09:26:22
Página 64 de 67

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES, 08/03/2022 10:08
2.- SERGIO MANSANET IVORRA, 08/03/2022 11:43



Nave industrial en venta en Calle Arquitecto Juan Blas, Ciudad ... <https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/alicante---a...>

PUBLICIDAD

Nave industrial en
venta en Alicante -
Alicante - Poligono...

233.900 €

Nave industrial en
venta en Alicante -
Alicante - Ciudad d...

630.000 €

Nave industrial en
venta en Alicante -
Alicante - Ciudad d...

700.000 €

Nave industrial en
venta en Alicante -
Alicante - Poligono...

280.500 €



Municipio, barrio, CP...



Publica

Acceder

[← Volver](#)

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 polígono 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

[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 dar me de alta en fotocasa[Contactar](#)

966 534 618

Referencia: 468

Inmueble

<https://www.todopisos.es/inmueble/912880?9c6f60b103bff48b...>

1 / 3



Nave industrial en Alicante

00789

450.000 €548 €/m² [Haz una contraoferta](#)↘ 821 m² 🏠 0 🚗 2

Ofertas destacadas en Alicante

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 m²

Superficie Despacho 2: 38 m² Superficie Despacho 3: 38 m² Superficie Despacho 4 (oficina técnica): 19

m² Superficie vestuario (zona taquillas + aseo + ducha): 17 m² Superficie Patio trasero descubierto: 26

m² Superficie Patio trasero cubierto 1: 26 m² Superficie Patio trasero cubierto 2: 10 m² Altura máx. Nave: —

11 m Altura de los dos puentes grúa (a las vías, es decir, en su punto más bajo): 8 m Carga Máx. del puente

grúa 1: 10 Toneladas (10.000 kgs.) Carga Máx. del puente grúa 2: 3,2 Toneladas (3.200 kgs.) Potencia

Contratada: 26,4 KW trifásica

[Contactar](#)



Inmueble

<https://www.todopisos.es/inmueble/5321153?9c6f60b103bff48...>

1 / 3



Nave industrial en Alicante

3295

250.000 €407 €/m² [Haz una contraoferta](#)📏 614 m² 🏠 0 📍 2

Ofertas destacadas en Alicante

Descripción

Disponibile 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 servicios: médicos, escolares, comerciales, ocio... Excelentes comunicaciones. A tan solo 15 km del aeropuerto de Alicante, junto a las carreteras A-31, A-70 y A-79 y con transportes públicos varios, tales como ferrocarril y líneas de autobuses urbanos e interurbanos. Actualmente la nave está alquilada, se vende en rentabilidad. Inmueble también disponible en arrendamiento, consúltenos

[Contactar](#)



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

V. JUSTIFICACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN

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 CERTIFICACIÓN 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

