



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

Proyecto de Expropiación forzosa

VÍA PARQUE, TRAMO 1: CALLE BENEJAMA, nº 3



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

Impr.: 02.22. (janamo)

Departamento Técnico
DE GESTIÓN URBANÍSTICA

SERGIO MANSANET IVORRA - FRANCISCO NIETO TORRES - ARQUITECTOS MUNICIPALES

FEBRERO 2022

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 2 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26





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.....	17
4.2 PREMIO DE AFECCIÓN.....	21
5. INDEMNIZACIÓN DE OTROS DERECHOS.....	21
5.1 Edificaciones existentes.....	21
5.2 Instalaciones y plantaciones.....	21
5.3 Derechos de terceros incompatibles con la expropiación.....	21
6. AFECCIONES REGISTRALES COMPATIBLES CON LA EXPROPIACIÓN.....	22
7. HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA.....	23
8. CUADRO RESUMEN VALORACIÓN.....	24
B. PLANOS.....	25
1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	26
2. PGMO. CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO.....	27
3. PGMO. CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO.....	28
4. PGMO. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	29
5. ÁMBITO.....	30
6. PARCELARIO CATASTRAL.....	31
7. PARCELA 1.....	32
C. ANEXOS.....	33





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

I. ARCHIVOS GML E INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA.....	34
II. CERTIFICACIÓN REGISTRAL.....	49
III. CERTIFICACIÓN CATASTRAL.....	53
IV. TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO.....	56
V. JUSTIFICACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN.....	66
VI. CERTIFICACIÓN REGISTRAL FINCA Nº 7537.....	67



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, PGMO 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.



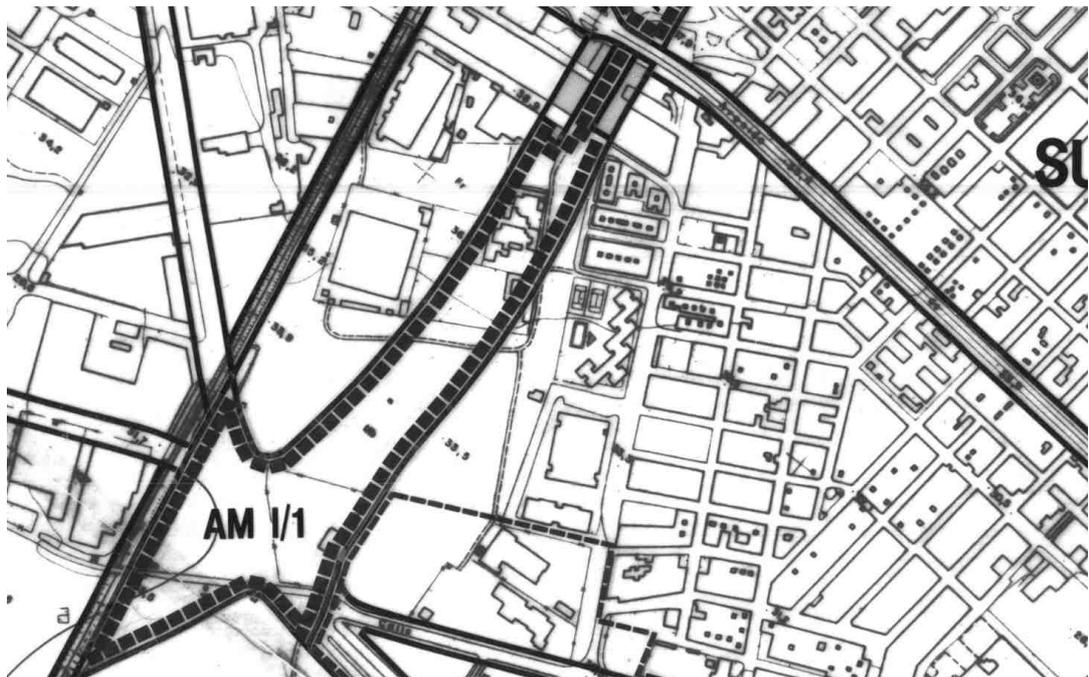
Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

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

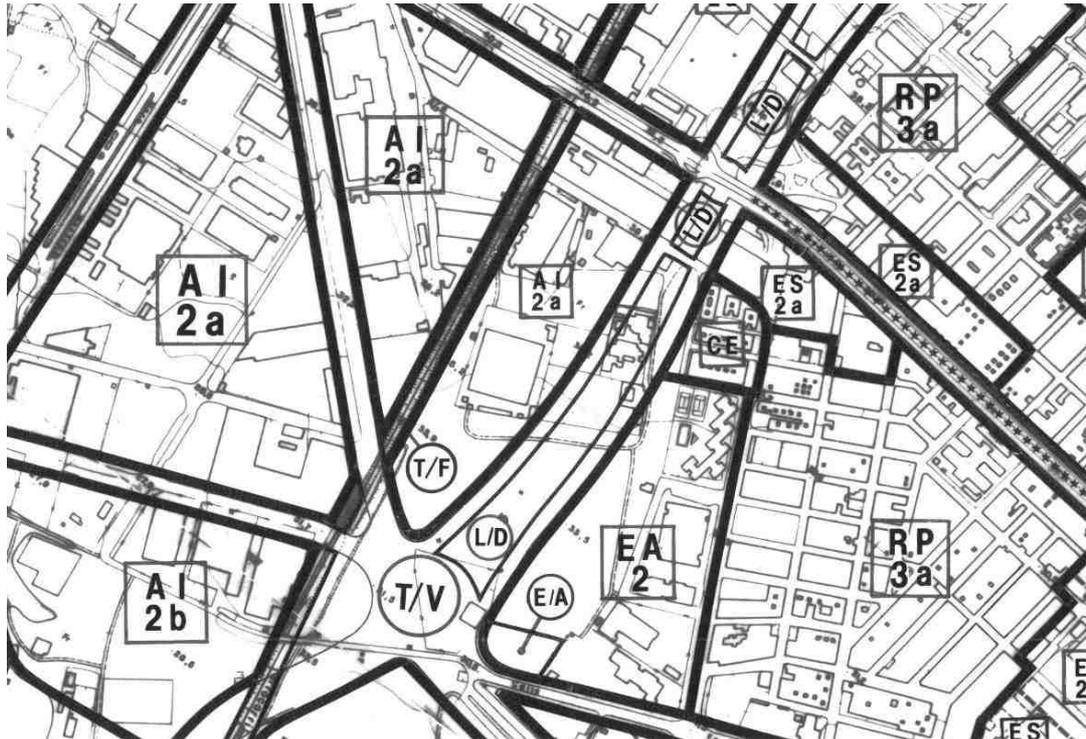




Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

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 Río Muni, se encuentra pavimentada únicamente en su parte central con dos carriles de doble sentido. En el lado oeste se encuentra la construcción a expropiar, con forma trapezoidal irregular.

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 afección de los terrenos a dotación pública, así como la necesidad de ocupación de los bienes incluidos en la relación de afectados, está implícita en la aprobación del planeamiento 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 se redacta atendiendo a la solicitud de la Jefatura del Servicio de Gestión del día 9 de marzo de 2022, y comprende tanto la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación de la finca nº 46721 (parcela con referencia catastral 6971602YH1467B) 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

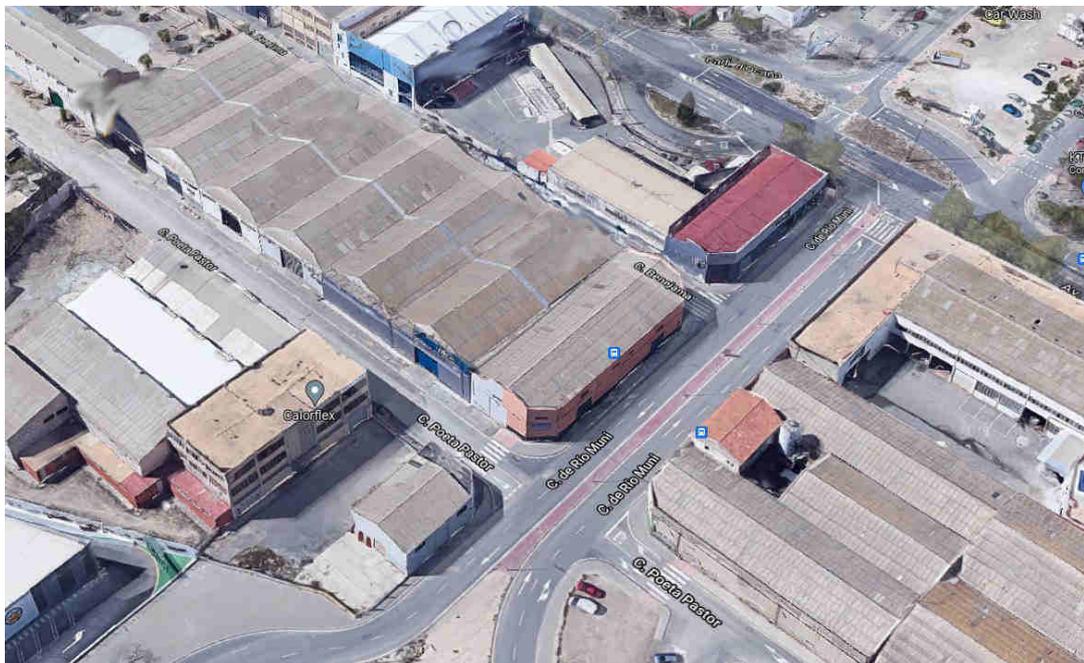
El ámbito de expropiación se corresponde con la nave industrial con dirección calle Benejama nº 3 que se encuentra afectada parcialmente por el trazado de la Vía Parque. El ámbito referido se refleja en el plano 5 ÁMBITO, con expresión del ámbito de actuación con un trazado continuo color rojo.

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

Al Norte linda con la calle Benejama, al Este con la finca registral nº 23769, que corresponde con la referencia catastral 6971603YH1467B; al Sur con la calle del Poeta Pastor; y al Oeste con resto de parcela finca registral nº 46.721, con referencia catastral 6971602YH1467B.

El ámbito tiene una superficie total de 516,47 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

A partir de los datos obtenidos en la información registral, complementados con los disponibles en la sede Electrónica del Catastro, se ha confeccionado la relación de bienes y derechos inicial del presente Proyecto de Expropiación. A su vez, se ha obtenido su representación gráfica y superficies insertando el levantamiento planimétrico del estado actual sobre la cartografía municipal. Ver planos nº 6 PARCELARIO CATASTRAL y 7 PARCELA 1. Se adjuntan a este documento como Anexo II la certificación registral y como Anexo III la certificación catastral.

PARCELA 1

Descripción: Nave industrial, situada en la partida Llano del Espartal, en concreto en la calle Benejama, nº 3, del término de Alicante. Nave diáfana de forma rectangular, con acceso por la citada calle Benejama 3 y,asimismo, por calle Poeta Pastor.

Procedencia y titularidad: Es la finca de Alicante nº 46721, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante número siete, Tomo 1849, Libro 819, Folio 197. Está inscrita a favor de:

SOROMERAL SL con C.I.F.: B03825262, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO

Se corresponde parcialmente con la referencia catastral nº 6971602YH1467B0001MI.

Afección y superficie: Afectada parcialmente por la presente expropiación. Ocupa una superficie de quinientos dieciséis metros cuadrados con cuarenta y siete centímetros cuadrados (516,47 m²), según levantamiento planimétrico realizado.

Linderos actualizados:

Norte, con calle Benejama, en una línea recta de 15,21 metros con calle Río Muni.

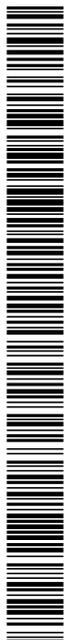
Este, con nave industrial, finca registral nº 23769, que corresponde con la referencia catastral 6971603YH1467B, calificada como viario, en una línea recta de 43,13 metros.

Oeste, con construcción industrial de la que se segrega, en una línea quebrada formada por tres segmentos: chaflán de 5,00 metros, recta de 36,30 metros y chaflán de 5,00 metros.

Sur, con calle Poeta Pastor, en una línea de 15,19 metros.

Resto de la parcela:

Parcela de terreno en término de Alicante, partida Llano del Espartal, calle Benejama, tres, de una extensión superficial de doscientos cuarenta y tres metros cuadrados con noventa y dos





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

centímetros cuadrados (243,91 m²), de forma hexagonal, que linda, Norte, con calle Benejama; por Este con parcela de la que se segrega (Parcela 1 del Proyecto de Expropiación forzosa Vía Parque, Tramo 1: calle Benejama, nº 3); por Sur, con calle Río Poeta Pastor; y por Oeste, con nave industrial número dos en línea de 43 metros aproximadamente.

Cargas vigentes:

- Constituida en la inscripción 2ª:

a favor de PROCEDENCIA, determinada servidumbre para abrir acequia que consta de la inscripción 7ª, finca 7.537, folio 50, libro 385 de Alicante único.-

“POR PROCEDENCIA: SERVIDUMBRE, constituida por don Juan Esquerdo Saez, en escritura otorgada en Alicante el 23 de Diciembre de 1.932 ante su Notario don Mariano Castaño Mendoza, sobre la finca número 7.537, a favor de don José Durá Candela, de: "abrir en la acequia de doscientos cuarenta metros sobre el límite del monte de las Atalayas, propio de Don Juan de Dios Lledó y enfrente del trastallador, raja o abertura principal existente en dicha acequia, para el desagüe en las grandes avenidas, otro de sesenta y ocho centímetros de altura del piso o fondo de la acequia por la anchura que juzgue por conveniente con el fin de que dicho señor Durá o las personas de que éste traigan causa, puedan aprovechar los sobrantes de dichas aguas que hoy vierten al barranco por las rajadas, trastalladoras, o aberturas existentes en la citada acequia, viniendo obligado el señor Durá a cuidar y conservar por su cuenta la mencionada acequia de doscientos cuarenta metros de la finca "Balsas de García", desde la boquera o trastallador, cuya servidumbre se establece hasta el punto de origen de la misma. El predio dominante es la finca registral 28.591, obrante al folio 242 del tomo 562 del Archivo. La constitución de ésta servidumbre no implica la seguridad en el disfrute de los sobrantes de las aguas que está condicionada a la previa obtención por don José Durá de la oportuna concesión y que una vez obtenida podrá utilizar en la forma que más conveniente le parezca, los referidos sobrantes. Resulta de la inscripción 7ª de la finca 7.537, folio 50, del libro 385 del Archivo de Alicante.”



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 BENEJAMA, nº 3					
Nº	Titular	Emplaza_miento	Ref. Catastral	Datos Registrales Reg. Prop. Nº 3	Suelo a expropiar		Observaciones
					Superficie (m²)	Edificado	
1	SOROMERAL SL	C/ Benejama, nº 3	6971602YH1467B	Finca: 46721	516,47	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 PGM0.

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 en la que, tanto cuando se redactó el plan general como en la actualidad, existe una construcción industrial ocupando la totalidad del suelo a ocupar (516,47 m² según medición realizada).

La parcela a expropiar está situada en la calle Benejama, nº 3. Se ha plasmado en el *plano nº 1 – SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO*. Este suelo se encuentra integrado en la red de





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

dotaciones y servicios propios 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. Los terrenos a ocupar están clasificados como suelo urbano por el Plan General de Alicante, se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado y están edificados. Para la valoración de suelo urbanizado edificado, el artículo 37 del 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

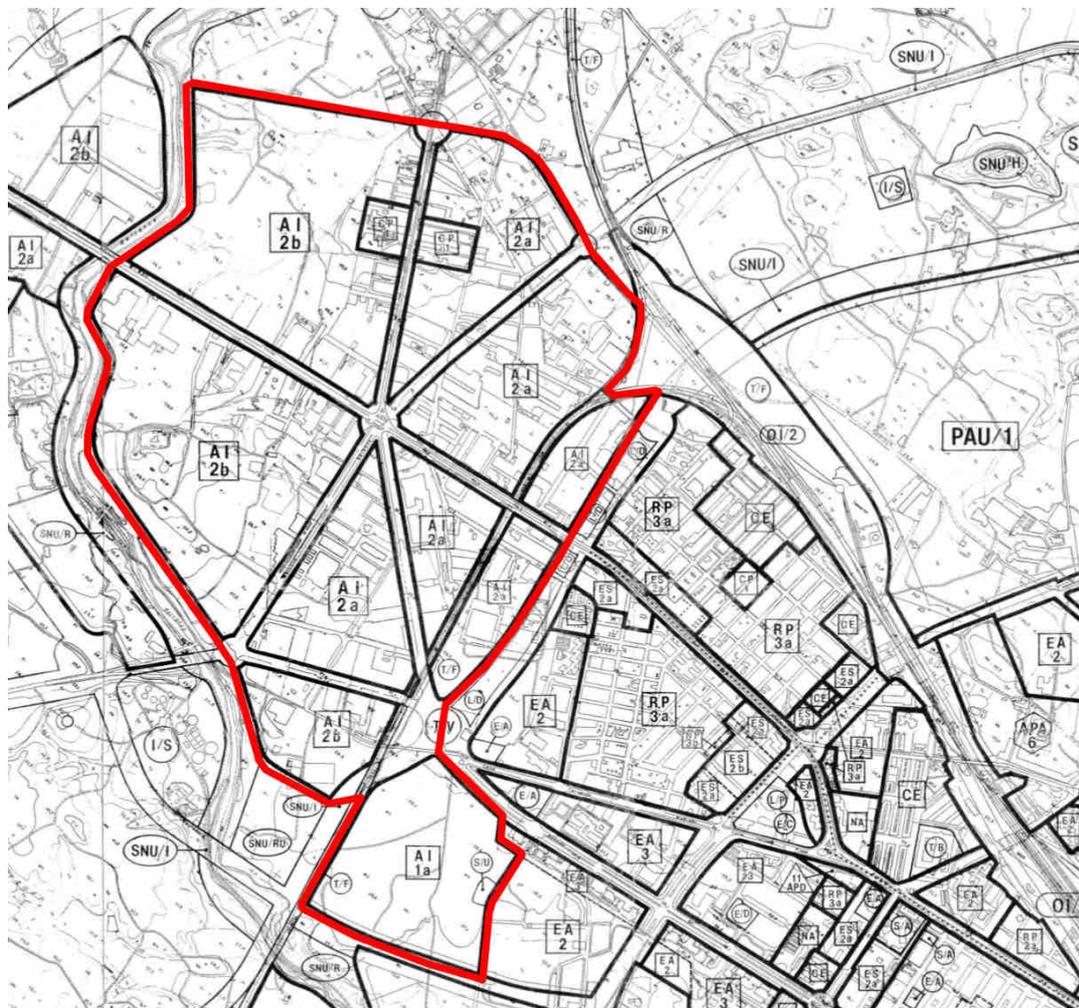


Imagen Calificación Global – En rojo perímetro de la zona donde se obtienen las muestras de zona industrial.

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



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 Ebanó, 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	Bancaria	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 **238.495,52 €** (obtenido de multiplicar 516,47 m² x 461,78 €/ m²).

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:

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

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





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

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 el presente ámbito de expropiación, justificado en que para esta tipología edificatoria supone unos gastos generales reducidos.

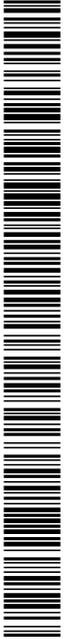
Vc: valor de la construcción.

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.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

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.

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:

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

$$Vv: 461,78 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$K: 1,2$$

$$Vc: 306,20 \text{ €/m}^2\text{c}$$





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

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.



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:

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

La tasación exclusivamente del suelo, determinada por el método residual, es de **26.299,78 €** ($516,47 \text{ m}^2\text{s} \times 0,6477 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} \times 78,62 \text{ €/m}^2\text{c}$).

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 **238.495,52 €** frente a los 26.299,78 € obtenidos por el método



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

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 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

La información registral incluye la carga "a favor de PROCEDENCIA, determinada servidumbre para abrir acequia que consta de la inscripción 7ª, finca 7.537, folio 50, libro 385 de Alicante único". Esta servidumbre se constituyó en 1933, por lo que es incompatible con el planeamiento, está obsoleta y actualmente en desuso (Anexo VI- Certificación registral finca nº 7537). El presente documento ha de servir para cancelarla. Como no se provocará ningún perjuicio a terceros, se estima que no corresponde ninguna indemnización.





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

6. AFECCIONES REGISTRALES COMPATIBLES CON LA EXPROPIACIÓN

De las cargas vigentes descritas en el capítulo 3 RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS, no se encuentra ninguna que se considere que sea compatible con la presente expropiación, por no encontrarse éstas incluidas en los terrenos a ocupar.

Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

7. HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA

EXPROPIACIÓN: calle Benejama nº 3**PARCELA:** Nº 1**PROPIETARIOS:** SOROMERAL SL

HOJA DE APRECIO

1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Superficie parcela: 760,38 m²s

Afección: Total

Superficie expropiada: 516,47 m²sEdificabilidad existente: 516,47 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	516,47 m ² c	461,78 €/m ² c	238.495,52 €
Premio de afección (5%)			11.924,78 €

TOTAL INDEMNIZACIÓN**250.420,30 €**



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	238.495,52 €	11.924,78 €	250.420,30 €
TOTAL			250.420,30 €

Firmado por SERGIO MANSANET
IVORRA - NIF:***1739**
el día 05/04/2022
con un certificado emitido por
ACCVCA-120

Firmado por FRANCISCO NIETO
TORRES - NIF:48639024G
el día 05/04/2022
con un certificado emitido por
ACCVCA-120

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 29 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

B. PLANOS

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: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 30 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26

Impr.: 02.22, (janamo)



EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALICANTE
Servicio de
Ordenación Urbánística

PROYECTO DE
EXPROPIACIÓN
CALLE BENEJAMA, 3

LEYENDA
AMBITO DE LA EXPROPIACIÓN



Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal

ESCALA
DIN. A3. VARIAS
FEBRERO 2022

TÍTULO DEL PLANO
SITUACIÓN Y
EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº
1
H.O.U.
1 DE 1

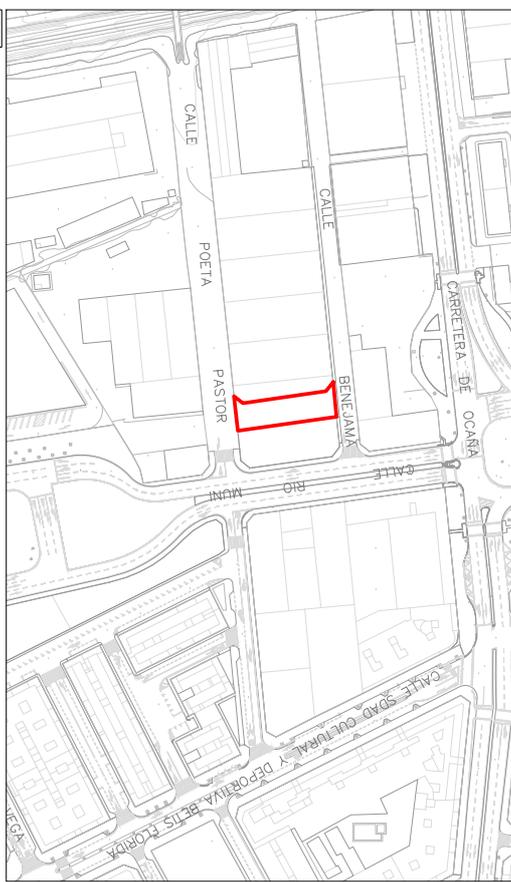
1
1
ESCALA A3: 1/20.000
0 5 10 50m



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



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



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>



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
 Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
 Página 32 de 77

FIRMAS
 1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
 2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26

Impr.: 02.22, (Janamo)



EXCELENTÍSIMO
 AYUNTAMIENTO DE
 ALICANTE
 Servicio de Urbanismo
 Concejalía de Urbanismo

PROYECTO DE
 EXPROPIACIÓN
 CALLE BENEJAMA, 3



Sergio Mansanet Ivorra
 Arquitecto municipal

Francisco Nieto Torres
 Arquitecto municipal

ESCALA
 DIN A3 1/5.000
 0 20 40 60 80 100 120 m
 FEBRERO 2022

TÍTULO DEL PLANO
 PGMO. CALIFICACIÓN
 GLOBAL DEL SUELO

PLANO Nº
 3
 HOJA
 1 DE 1

1 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO
 3 ESCALAS 1/5.000



2 LEYENDA
 3

LEYENDA	DETERMINACION
URBANO	504.45
ES COMERCIALES	COMER
ZONAS	*****
AREA GENERAL	AC
ENSANCHOS	ES
RENOVACION DE PERIFERIAS	RP
CONSERVACION DE PERIFERIAS	CP
EDIFICACION ABIERTA	EA
NUCLEOS PERIFERICOS	NP
VIVIENDA UNIFAMILIAR	VU
AREAS INDUSTRIALES	AI
NUCLEOS SEGUNDA RESIDENCIA	AI SR
CONSERVACION EDIFICACION	CE
NOMINATIVA ANTERIOR	NA
AREAS	
DE PLANEAMIENTO ANTERIOR	APA
DE PLANEAMIENTO ABIERTO	APD
URBANIZABLE	
SECTORES PROGRAMADOS	PP
PRIMER CUATRENIUM	1º
SEGUNDO CUATRENIUM	2º
AREAS NO PROGRAMADAS	PAU
NO URBANIZABLE	SNU
COMUN	
RUSTICO	RU
ACTIVIDADES DIVERSAS	AD
PROTECCION DE	
RAMBLAS	R
PANALES	P
HITOS	H
INFRAESTRUCTURAS	I
CAMINOS RURALES	C
OPERACIONES INTEGRADAS	OI
SISTEMAS GENERALES	
TRANSPORTES	T
REO VIAJA	V
TERMINAL AUTOBUSES	B
INSTALACIONES FERROVIARIAS	F
INSTALACIONES PORTUARIAS	P
ESTACIONAMIENTOS	E
INFRAESTRUCTURAS	I
SERVICIOS	S
ESPACIOS LIBRES	L
URBANO	L
PARQUE URBANO	P
AREAS AJORNADAS	A
DEPOSITO	D
EQUIP COMUNITARIOS	E
DOCENTE	D
ASISTENCIAL	A
SANITARIO	S
SOCIOCULTURAL Y OTROS	C
RELIGIOSO	R
SERVICIOS URBANOS	S
MERCADO	M
CENICIENTOS	C
OTROS SERVICIOS	O
SERVICIOS DE ADMINISTRACION	A



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
 Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
 Página 33 de 77

FIRMAS
 1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
 2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26

Impr.: 02.22, (janamo)



EXCELENTÍSIMO
 AYUNTAMIENTO DE
 A L I C A N T E
 Servicio de Urbanismo
 Concejalía de Urbanismo
 Orden Urbanística

PROYECTO DE
 EXPROPIACIÓN
 CALLE BENEJAMA, 3



Sergio Mansanet Ivorra
 Arquitecto municipal

ESCALA
 DIN A3 1:2.000
 FEBRERO 2022

TÍTULO DEL PLANO
 PGMO. CALIFICACIÓN
 PORMENORIZADA

PLANO Nº
 4
 HOJA
 1 DE 1

1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
 4 ESCALAS 1:2.000



2
 4
 LEYENDA

LEYENDA		ZONAS	
LIMITES	●●●●●	●●●●●	AREA CENTRAL
SUELO URBANO	—	—	ENSANCHES
AREAS Y OPERACIONES	—	—	RENOVACION PERIFERIAS
GRADOS Y NIVEL	—	—	CONSERVACION PERIFERIAS
CODIGOS	—	—	EDIFICACION ABIERTA
ZONAS	—	—	NUCLEOS PERIFERICOS
AREAS PLANEAMIENTO ANTERIOR	—	—	VIVIENDA UNIFAMILIAR
AREAS PLANEAMIENTO DIFERIDO	—	—	AREAS INDUSTRIALES
OPERACIONES INTEGRADAS	—	—	NUCLEOS SEGUNDA RESIDENCIA
SISTEMA GENERAL	—	—	CONSERVACION EDIFICACION
SISTEMA LOCAL	—	—	NORMATIVA ANTERIOR
SYSTEMAS	—	—	
TRANSPORTES	—	—	
AC RED VIARIA	T/	—	ESPACIOS LIBRES
ES TERMINAL AUTOBUSES	V	—	LITORAL
RP INSTALACIONES FERROVIARIAS	B	—	PARQUE URBANO
CP ESTACIONAMIENTOS	P	—	AREAS AJARDINADAS
EA INFRAESTRUCTURAS	E	—	DEPORTIVO
NP SERVICIOS	I/	—	EQUIPAMIENTOS
VU SERVICIOS	S	—	DOCENTE
AI SERVICIOS	S/	—	ASISTENCIAL
AI MERCADO	M	—	SANTUARIO
SR CEMENTERIOS	C	—	SOCIOCULTURAL Y OTROS
CE OTROS SERVICIOS	U	—	RELIGIOSO
NA SERVICIOS ADMINISTRACION	A	—	



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 35 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26

Impr.: 02.22, (janamo)



EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALICANTE
Servicio de
Orden Urbanístico

PROYECTO DE
EXPROPIACIÓN
CALLE BENEJAMA, 3

LEYENDA
 AMBITO DE LA EXPROPIACIÓN



Sergio Mansanet Ivorra
Arquitectomunicipal

ESCALA
DIN. AS. 1:500
0 1 2 3 10m
FEBRERO 2022

TÍTULO DEL PLANO
PARCELARIO CATASTRAL

PLANO Nº
6
H.O.U.A.
1 DE 1

1 PLANTA GENERAL
6 ESCALAS 1/1.000



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
 Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
 Página 36 de 77

FIRMAS
 1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
 2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



EXELENTE
 AYUNTAMIENTO DE
 ALICANTE
 Concejalía de Urbanismo
 Servicio de
 Gestión Urbanística

PROYECTO DE
 EXPROPIACIÓN
 CALLE BENEJAMA, 3

LEYENDA
 AMBITO DE LA EXPROPIACIÓN



Sergio Mansanet Ivorra
 Arquitecto municipal
 Francisco Nieto Torres
 Arquitecto municipal

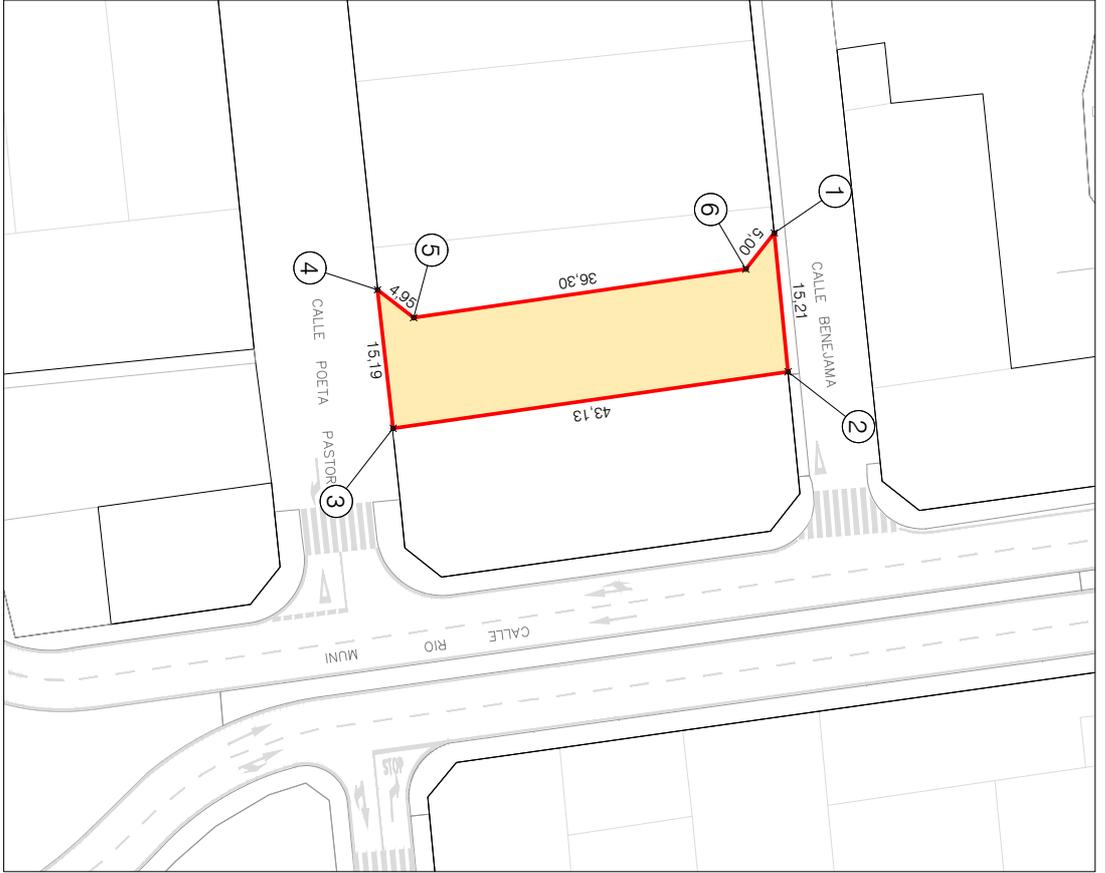
ESCALA
 DIN:AS: 1:500
 0 1 2 3 10m
 FEBRERO 2022

TITULO DEL PLANO

PARCELA 1

PLANO Nº
 HOJA
 7
 1 DE 1

1 PARCELA
 7 ESCALAS: 1:500



Coordenadas Georreferenciadas de la parcela		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	716.935.89	4.246.972.74
2	716.951.02	4.246.974.23
3	716.957.18	4.246.931.54
4	716.942.08	4.246.929.85
5	716.945.12	4.246.933.76
6	716.939.84	4.246.969.68
Superficie parcela:		516,47 m ²

2 TABLA
 7

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 37 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



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 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución 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: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.0_LWPOLYLINE">
      <gml:boundedBy>
        <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:lowerCorner>716935.89 4246929.85</gml:lowerCorner>
          <gml:upperCorner>716957.18 4246974.23</gml:upperCorner>
          <!--20220218_INSPIRECOIGTATNL_2_1_20200423-->
        </gml:Envelope>
      </gml:boundedBy>

      <cp:areaValue uom='m2'>516</cp:areaValue>

      <cp:beginLifespanVersion>2022-02-18T13:33:11</cp:beginLifespanVersion>
      <cp:endLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated" />
      <cp:geometry>
        <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.0_LWPOLYLINE"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:surfaceMember>
            <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.0_LWPOLYLINE"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
              <gml:patches>
                <gml:PolygonPatch>
                  <gml:exterior>
                    <gml:LinearRing>
                      <gml:posList srsDimension="2" count="7">716935.89
4246972.74 716951.03 4246974.23 716957.18 4246931.54 716942.08 4246929.85 716945.12
4246933.76 716939.84 4246969.68 716935.89 4246972.74</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">
```



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 40 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

```
<base:Identifier>
  <base:localId>0_LWPOLYLINE</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.0_LWPOLYLINE"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
    <gml:pos>716946.54 4246952.04</gml:pos>
  </gml:Point>
</cp:referencePoint>
</cp:CadastralParcel>
</gml:featureMember>

</gml:FeatureCollection>
```

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 41 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



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_1">
      <gml:boundedBy>
        <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:lowerCorner>716933.63 4246932.79</gml:lowerCorner>
          <gml:upperCorner>716954.65 4246977.11</gml:upperCorner>
          <!--20220218_INSPIRECOIGTATNL_2_1_20200423-->
        </gml:Envelope>
      </gml:boundedBy>

      <cp:areaValue uom='m2'>516</cp:areaValue>

      <cp:beginLifespanVersion>2022-02-18T13:33:11</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"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
              <gml:patches>
                <gml:PolygonPatch>
                  <gml:exterior>
                    <gml:LinearRing>
                      <gml:posList srsDimension="2" count="7">716933.63
4246975.72 716948.77 4246977.11 716954.65 4246934.39 716939.55 4246932.79 716942.61
4246936.68 716937.56 4246972.64 716933.63 4246975.72</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">
```



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 42 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

```
<base:Identifier>
  <base:localId>PARCELA_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.PARCELA_1"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
    <gml:pos>716944.14 4246954.95</gml:pos>
  </gml:Point>
</cp:referencePoint>
</cp:CadastralParcel>
</gml:featureMember>

</gml:FeatureCollection>
```

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 43 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

GML COORDENADAS CATASTRALES – RESTO 1 PARCELA

```
<?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.6971602YH1467B">
      <gml:boundedBy>
        <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:lowerCorner>716841.60 4246922.95</gml:lowerCorner>
          <gml:upperCorner>716942.61 4246975.72</gml:upperCorner>
          <!--20220218_INSPIRECOIGTATNL_2_1_20200423-->
        </gml:Envelope>
      </gml:boundedBy>

      <cp:areaValue uom='m2'>4176</cp:areaValue>

      <cp:beginLifespanVersion>2022-02-18T13:33:11</cp:beginLifespanVersion>
      <cp:endLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated" />
      <cp:geometry>
        <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.6971602YH1467B"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:surfaceMember>
            <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.6971602YH1467B"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
              <gml:patches>
                <gml:PolygonPatch>
                  <gml:exterior>
                    <gml:LinearRing>
                      <gml:posList srsDimension="2" count="41">716933.63
4246975.72 716937.56 4246972.64 716942.61 4246936.68 716939.55 4246932.79 716939.55
4246932.75 716936.73 4246932.45 716934.15 4246932.18 716930.90 4246931.84 716929.66
4246931.71 716927.42 4246931.47 716926.41 4246931.36 716923.69 4246931.08 716923.09
4246931.01 716920.97 4246930.79 716919.89 4246930.68 716918.60 4246930.54 716917.44
4246930.42 716912.61 4246929.90 716900.23 4246928.59 716895.06 4246928.04 716889.54
4246927.46 716882.16 4246926.70 716880.36 4246926.51 716864.04 4246924.79 716846.23
4246922.95 716845.79 4246927.59 716845.42 4246931.45 716844.92 4246936.13 716844.54
4246936.09 716844.10 4246940.74 716843.85 4246943.24 716843.29 4246948.99 716842.16
4246960.10 716841.60 4246965.84 716859.60 4246967.74 716877.92 4246969.70 716889.54
4246971.02 716895.79 4246971.74 716914.23 4246973.70 716932.42 4246975.59 716933.63
4246975.72</gml:posList>
                    </gml:LinearRing>
                  </gml:exterior>
                </gml:PolygonPatch>
              </gml:patches>
            </gml:Surface>
          </gml:surfaceMember>
        </gml:MultiSurface>
      </cp:geometry>
    </cp:CadastralParcel>
  </gml:featureMember>
</gml:FeatureCollection>
```





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

```
</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>6971602YH1467B</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.6971602YH1467B"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
    <gml:pos>716892.10 4246949.34</gml:pos>
  </gml:Point>
</cp:referencePoint>
</cp:CadastralParcel>
</gml:featureMember>

</gml:FeatureCollection>
```

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 45 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

GML COORDENADAS CATASTRALES – RESTO VIAL

```
<?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_VIARIO">
      <gml:boundedBy>
        <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:lowerCorner>716933.63 4246932.75</gml:lowerCorner>
          <gml:upperCorner>716954.66 4246977.59</gml:upperCorner>
          <!--20220218_INSPIRECOIGTATNL_2_1_20200423-->
        </gml:Envelope>
      </gml:boundedBy>

      <cp:areaValue uom='m2'>40</cp:areaValue>

      <cp:beginLifespanVersion>2022-02-18T13:33:11</cp:beginLifespanVersion>
      <cp:endLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated" />
      <cp:geometry>
        <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.RESTO_VIARIO"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
          <gml:surfaceMember>
            <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.RESTO_VIARIO"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
              <gml:patches>
                <gml:PolygonPatch>
                  <gml:exterior>
                    <gml:LinearRing>
                      <gml:posList srsDimension="2" count="10">716939.55
4246932.79 716939.55 4246932.75 716945.45 4246933.37 716954.66 4246934.34 716954.04
4246940.54 716950.42 4246977.59 716933.63 4246975.72 716948.77 4246977.11 716954.65
4246934.39 716939.55 4246932.79</gml:posList>
                    </gml:LinearRing>
                  </gml:exterior>

                  </gml:PolygonPatch>
                </gml:patches>
              </gml:Surface>
            </gml:surfaceMember>
          </gml:MultiSurface>
        </cp:geometry>
      </cp:CadastralParcel>
    </gml:featureMember>
  </gml:FeatureCollection>
```





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

```
<cp:inspireId xmlns:base="urn:x-inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2">
  <base:Identifier>
    <base:localId>RESTO_VIARIO</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_VIARIO"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
    <gml:pos>716944.14 4246955.17</gml:pos>
  </gml:Point>
</cp:referencePoint>
</cp:CadastralParcel>
</gml:featureMember>

</gml:FeatureCollection>
```

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 47 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



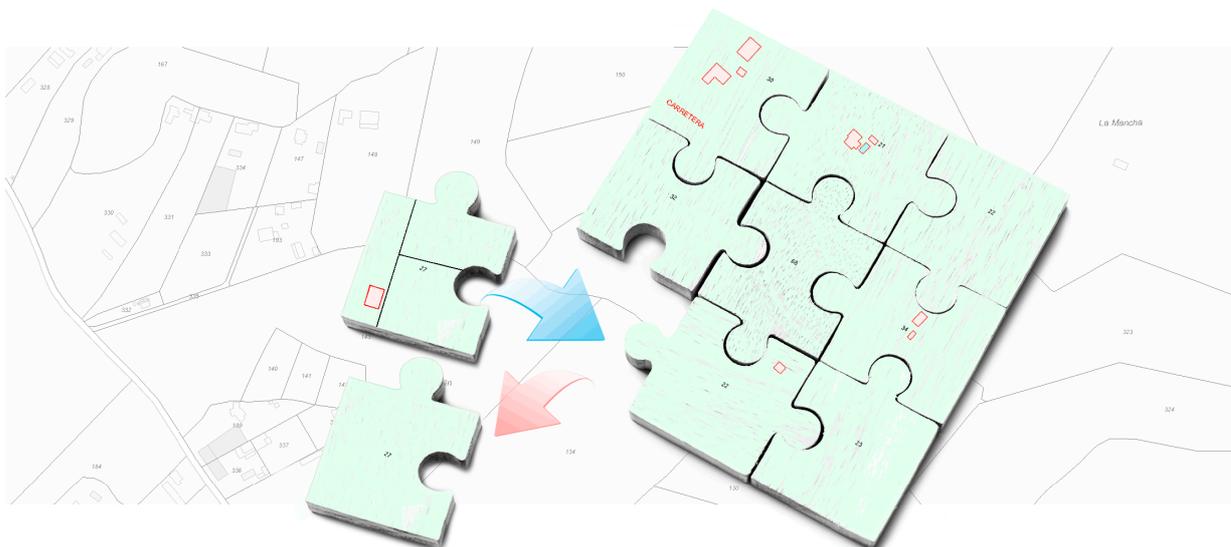
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: MYGGWG5JFD3FAV2S



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

Tipo de operación

DIVISIÓN

Solicitante del IVG

NIETO TORRES FRANCISCO

Titulación: Arquitectura
Colegio profesional: COACV

Universidad: UCAM
Número colegiado: 14610



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 48 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: MYGGWG5JFD3FAV2S

Nueva parcelación

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(716823 : 4247017)

(716972 : 4247017)



(716823 : 4246883)

(716972 : 4246883)

ESCALA 1:800



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: MYGGWG5JFD3FAV2S (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/02/2022



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 49 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: MYGGWG5JFD3FAV2S

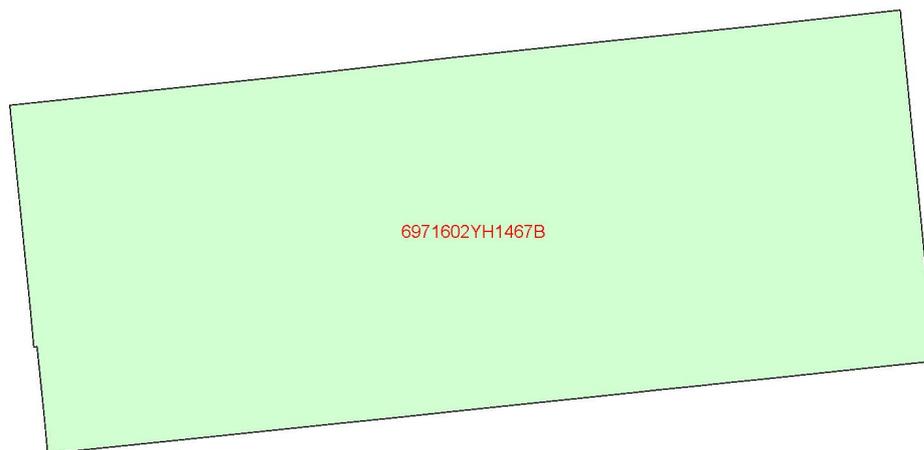
Parcelación catastral

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(716823 ; 4247017)

(716972 ; 4247017)



6971602YH1467B

(716823 ; 4246883)

(716972 ; 4246883)

ESCALA 1:800



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: MYGGWG5JFD3FAV2S (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/02/2022



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 50 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: MYGGWG5JFD3FAV2S

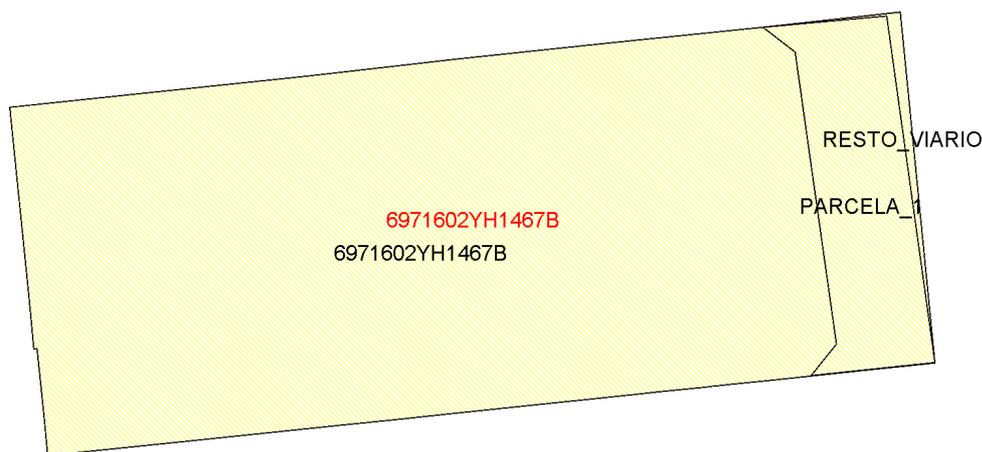
Superposición con cartografía catastral

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(716823 : 4247017)

(716972 : 4247017)



(716823 : 4246883)

(716972 : 4246883)

ESCALA 1:800



Leyenda

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

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

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: MYGGWG5JFD3FAV2S (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/02/2022



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 51 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



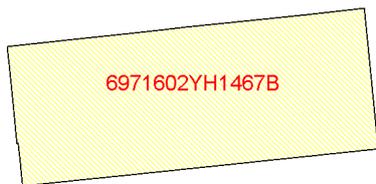
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: MYGGWG5JFD3FAV2S

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 6971602YH1467B

Dirección CL BENEJAMA 3 [A]

ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

AFECTADA TOTALMENTE

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: MYGGWG5JFD3FAV2S (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/02/2022

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 52 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: MYGGWG5JFD3FAV2S

Parcelas resultantes

	<p>Parcela PARCELA_1 superficie 516 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 6971602YH1467B RESTO_VIARIO</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 6971603YH1467B</p>
	<p>Parcela 6971602YH1467B superficie 4177 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: PARCELA_1 RESTO_VIARIO</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 6971601YH1467B</p>
	<p>Parcela RESTO_VIARIO superficie 40 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: PARCELA_1 6971602YH1467B</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 6971603YH1467B</p>

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: MYGGWG5JFD3FAV2S (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/02/2022



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 53 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



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: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-95450654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 54 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



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: F25PQ25N6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 55 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO SIETE**CRISTINA EUGENIA SÁNCHEZ LÓPEZ-MUELAS**

Fecha: diez de noviembre del año dos mil veintiuno

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Tomo: 1849 Libro: 819 Folio: 197, finca de Alicante nº: 46721.

CODIGO REGISTRAL UNICO: 03042000178133

DESCRIPCIÓN

URBANA.- NAVE INDUSTRIAL NUMERO UNO en parcela de terreno en término de Alicante, partida Llano del Espartal, CALLE BENEJAMA, TRES. De forma rectangular.- Constituye una nave diáfana.- Tiene su acceso por la citada calle Benejama tres, y asimismo por calle Poeta Pastor.- Ocupa una total extensión superficial aproximada de SETECIENTOS SESENTA METROS TREINTA Y OCHO DECIMETROS Y SESENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS.- Linda: Norte, calle Benejama, en línea de 17,6834 metros aproximadamente; Sur, calle Poeta Pastor en línea de 17,6834 metros aproximadamente; Este, propiedad particular desconocida en línea de 43 metros aproximadamente; y Oeste, nave industrial número dos en línea de 43 metros aproximadamente.-

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

TITULARIDAD

SOROMERAL SL con C.I.F.: B03825262, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO

- Adquirida por Aportacion Capital S, en escritura otorgada en Alicante, de fecha 29 de Diciembre de 1992, ante su Notario Don JULIO SAINZ RODRIGUEZ.

- Inscripción 3ª. En la fecha 21 de Agosto de 2006, al tomo 1849, libro 819, folio 197.

CARGAS VIGENTES

- Constituida en la inscripción 2ª:

a favor de PROCEDENCIA, Determinada servidumbre para abrir acequia que consta de la inscripción 7ª, finca 7.537, folio 50, libro 385 de Alicante único.-

Al margen de la inscripción/ anotación 3, aparece extendida nota de fecha 21/08/06, según la cual:

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

DOCUMENTOS PENDIENTES**NO hay documentos pendientes de despacho**<http://www.registradores.org>

Pág. 2

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

CSV: 9212100125562546

Huella: 11ea07e3-7f89d4bd-220458c8-e5c6afcd-140c18fb-03bc439c-b8bc30fd-fdf75e20

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 56 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



INFORMACIÓN REGISTRAL

SIN MAS CARGAS

---FIN DE LA NOTA SIMPLE---

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

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100125562546
Huella: 11ea07e3-7f89d4bd-220458c8-e5c6afcd-140c18fb-03bc439c-b8bc30fd-fdf75e20

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 57 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



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: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 58 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26

22/12/21 14:00

Sede Electrónica del Catastro - Consulta y certificación de Bien Inmueble

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha
22/12/2021
Hora
14:00:36

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
6971602YH1467B0001MI
Localización
CL BENEJAMA 3(A)
03007 ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Clase
Urbano
Uso principal
Industrial
Superficie construida(*)
4.733 m²
Año construcción
1980
Valor catastral
537.135,02 €
Año valor
2021
Valor catastral suelo
44.015,43 €
Valor catastral construcción
493.119,59 €
Fecha de modificación en Catastro
28/01/2015
Fecha de la alteración
30/12/1995
Expediente
1391611.3/14

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal
Localización



Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 59 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26

22/12/21 14:00

Sede Electrónica del Catastro - Consulta y certificación de Bien Inmueble

CL BENEJAMA 3(A)
ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie gráfica
4.733 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social
SOROMERAL, SL
NIF/NIE
B03825262
Domicilio fiscal
CL GENERAL LACY 13 ALACANT-ALICANTE
03003 ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Derecho
100,00% de Propiedad
Fecha de modificación en Catastro
25/08/2011
Fecha de la alteración
29/12/1992
Expediente
593821.3/11

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1	00	01	784
INDUSTRIAL	1	00	02	792
INDUSTRIAL	1	00	03	803
INDUSTRIAL	1	00	04	783
INDUSTRIAL	1	00	05	791
INDUSTRIAL	1	00	06	780

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 60 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



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: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
 Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
 Página 61 de 77

FIRMAS
 1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
 2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26

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 m² construidos, 1.000 m²
útiles
2 plantas
Segunda mano/buen estado
Distribución 3 estancias
2 aseos o baños

Situado a pie de calle
Hace esquina
Última actividad: taller
Certificación energética: en trámite

Edificio

Bajo
Fachada de 21 m. lineales

Equipamiento

Almacén/archivo
Sistema de alarma
Salida de humos

 Anuncio actualizado hace 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



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

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

idealista

966 535 497

Profesional
Mar de CasasMar 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

📌 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 m ² construidos, 745 m ² 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



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

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

idealista

966 536 231

Profesional
Francisco MorenoÉbano 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.

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

Características básicas

580 m² construidos, 400 m²

útiles

2 plantas

Segunda mano/para reformar

Distribución más de 10

estancias

3 aseos o baños

Situado a pie de calle

Hace esquina

Última actividad: ALMACEN Y

OFICINAS

Certificación energética:

inmueble exento

Edificio

Bajo

Fachada de más de 12 m. lineales

Equipamiento

Almacén/archivo

Puerta de seguridad

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: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 66 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



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: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 67 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26

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

JBLICIDAD

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 darme 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

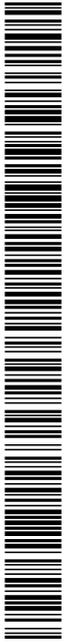
m² Superficie vestuario (zona taquillas + aseo + ducha): 17 m² Superficie Patio trasero descubierto: 26

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 INVESTIGACIÓN Y FORMACIÓN

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 ALMACÉNAMIENTO

- FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
- FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
- ALMACÉNAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS

- GARAJES
- APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE

- ESTACIONES DE SERVICIO
- ESTACIONES

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 71 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

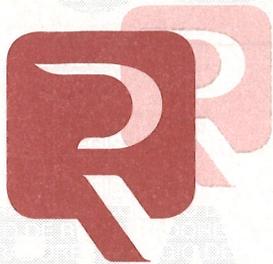
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

VI. CERTIFICACIÓN REGISTRAL FINCA Nº 7537

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: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 72 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



CERTIFICACIÓN



CRISTINA EUGENIA SÁNCHEZ LÓPEZ-MUELAS, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO SIETE.

Certifico en virtud de lo interesado en la instancia que precede he examinado el archivo de este registro con respecto a las fincas que la misma comprende, y resulta:

Que las dos fotocopias adjuntas comprenden la reproducción literal de la inscripción 7ª de la finca 7537, a los folios 50 y 51 del libro 385 de Alicante Único, única solicitada.-

No se certifica del dominio y de las cargas por no haberse solicitado expresamente.-

Y PARA QUE CONSTE, siendo lo dicho conforme con el Registro, al día de la fecha antes de la apertura del Diario, y no apareciendo documento alguno presentado relativo a dicha finca, extendiendo la presente y la firmo en Alicante, a veinticuatro de marzo del año dos mil veintidós.-

Hons. nº 2-2º inciso, 2º D. Ad 3ª, ley 8/1989.-
Nums. Arancel 4 Minuta adjunta.-

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos 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. 17/02/98)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.



- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

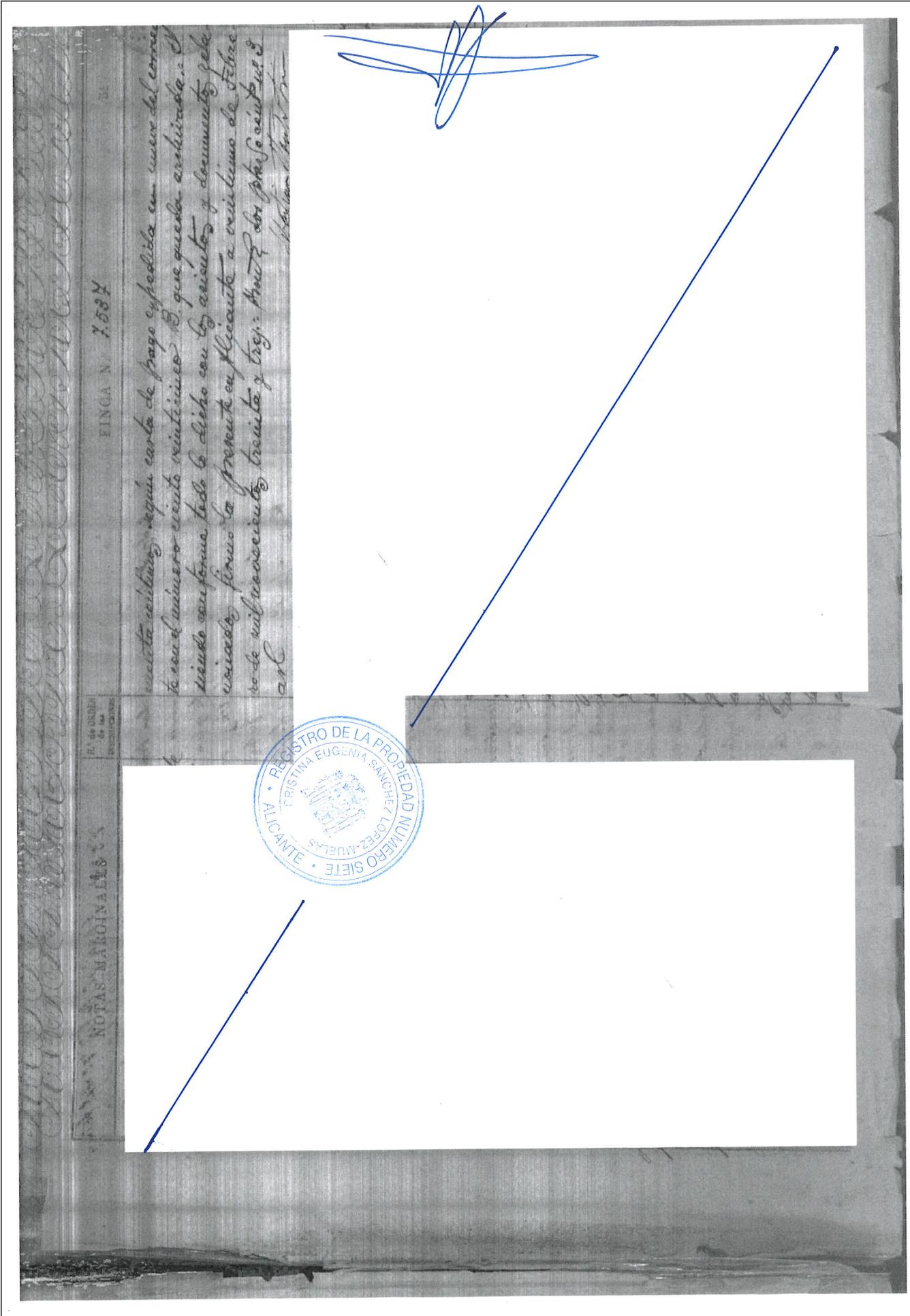
En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Código Seguro de Verificación: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 76 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



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: 455a0753-ab4f-4fe8-9142-954590654dc2
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2022_14088727
Fecha de impresión: 11/04/2022 10:27:40
Página 77 de 77

FIRMAS
1.- SERGIO MANSANET IVORRA, 05/04/2022 14:10
2.- FRANCISCO NIETO TORRES, 05/04/2022 14:26



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>

