

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 1 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

Referente a:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA
CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7 DEL
PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTON,
SITA EN LA CONFLUENCIA DE LA AVDA. JAIME
II, CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR.

USO: RESIDENCIAL EN MANZANA.

PROPONENTE:
CALLE MAYOR 11, S.L.

REDACCIÓN:
EXUS, EXTENSION URBANA S.L.

ARQUITECTO REDACTOR:
Juan Ignacio Navarro Gómez, Arquitecto Col. Nº 5.972

MARZO 2024

PEREZ
TORRES
JULIA -
74371924
K

Digitally signed
by PEREZ
TORRES JULIA -
74371924K
Date:
2024.03.15
11:03:31 +01'00'

Firmado digitalmente por
NAVARRO GOMEZ JUAN
IGNACIO - 21510584H
Fecha: 2024.03.15
09:12:03 +01'00'



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



ÍNDICE

I. INTRODUCCION

II. MEMORIA P.A.A.

- 0. PREVIO
- 1. ALTERNATIVA TECNICA
 - 1.1. INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN.
 - 1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.
 - 1.3. OBJETO.
 - 1.4. ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA QUE SE PROPONE.
 - 1.5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROGRAMA.
 - 1.6. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PROGRAMA EN EL ÁMBITO AFECTADO. AFECCIONES.
 - 1.7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.
 - 1.8. INCIDENCIA EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL EXISTENTES.
 - 1.9. CONTENIDO.
 - 1.10. PROCEDIMIENTO.
- 2. PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA
 - 2.1. OBJETO.
 - 2.2. DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE LA PERSONA ADJUDICATARIA Y LA PROPIEDAD, EXPRESANDO, EN SU CASO, LOS EVENTUALES ACUERDOS YA ALCANZADOS.-
 - 2.3. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.-
 - 2.4. AVANCE DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.-
 - 2.5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.
- 3. PROPUESTA DE CONVENIO
- 4. PLANOS DEL PROGRAMA
 - I-01. SITUACIÓN
 - I-02. EMPLAZAMIENTO REFERIDO AL PGOU.
 - I-03. PLANEAMIENTO VIGENTE: OI/5 - PLAN ESPECIAL CORNISA DE SAN ANTÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
 - I-04. TIRA DE CUERDAS GEOREFERENCIADO.
 - I-05. SUPERPOSICIÓN DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL VIGENTE CON ORTOFOTO SEGÚN VISOR CATASTRAL.
 - I-06. PARCELARIO CON REGULARIZACIÓN DE ALINEACIONES SEGÚN TIRA DE CUERDAS MUNICIPAL E IDENTIFICACIÓN DE TITULARIDADES Y SUPERFICIES.
- 5. ANEXOS
 - ANEXO I.- Relación de FICHAS CATASTRALES
 - ANEXO II.- Relación de NOTAS SIMPLES REGISTRALES

III.- ANTEPROYECTO EDIFICACION



PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

Referente a:

P.A.A. CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTON, SITA EN LA CONFLUENCIA DE LA AVDA. JAIME II, CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR.

USO: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

I. INTRODUCCIÓN

El presente documento comprende, de conformidad a lo previsto en el artículo 175 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), completo PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA (PAA) con objeto el desarrollo de las determinaciones urbanísticas previstas en la MANZANA N.º 7 según determina el PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTON del Alicante, de conformidad al documento de solicitud de inicio y Decreto de acuerdo de inicio del procedimiento, de la Concejala Delegada de Urbanismo, con fecha 15 de septiembre de 2023, y CSV 74f48e05-33d7-461a-be91- 940c15e489c5 cursado en el expediente n.º GES2023000015, bajo denominación "Actuación aislada manzana n.º 7 OI/5".

Se formula por la mercantil CALLE MAYOR 11, S.L., bajo el régimen de gestión por propietarios.

El fundamento y objeto del PAA corresponde, en definitiva, en poder edificar la MANZANA N.º 7 del P.E. de la Cornisa de San Antón sin dejar parcelas inedificables.

El PAA no comporta la modificación de condición alguna de ordenación urbanística, ni la ejecución de obras de urbanización, dada que el suelo ostenta condición de suelo urbanizado y, por tanto, su aprobación es exclusiva del Ayuntamiento de Alicante.

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 4 de 133		FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

Referente a:

P.A.A. CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTON, SITA EN LA CONFLUENCIA DE LA AVDA. JAIME II, CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR.

USO: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

II.M E M O R I A P.A.A.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



0. PREVIO

1. Por medio del presente se formula propuesta de programa de actuación aislada [en adelante **PAA**] de gestión por propietarios, de conformidad con la fundamentación seguidamente expuesta, con los siguientes objetivos:

- Regularización de las fincas, para la cesión registral al Ayuntamiento de Alicante de los suelos objeto de dominio público viario.
- Conformación de un único solar, para su edificación, realizando las tareas de gestión urbanística precisa para colmatar la manzana y no quedar ninguna parcela inedificable por razón de no cumplir con la parcela mínima prevista en el planeamiento.
- La reparcelación horizontal de la finca.

Fines previstos en los artículos 73.3 y 115.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante **TRLOTUP**).

2. La presente actuación no comporta ninguna afección al planeamiento vigente, y se solicita sobre manzana completa, suelo clasificado como urbano y con urbanización preexistente completa y abierta al uso público, debiendo regularizar jurídicamente las fincas iniciales para constituir una única finca de resultado que resulte conforme con las alineaciones del planeamiento vigente.

3. Según expresa el artículo 176.3 **TRLOTUP** el procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias será el establecido en el capítulo III del título III del libro I del **TRLOTUP**.

Mediante instancia con R.E. E2023044739 de fecha 13 de abril de 2023, la entidad MAYOR 11, S.L., presentó, de conformidad con lo previsto en el artículo 127. 2 **TRLOTUP**, solicitud de inicio del procedimiento, que expresa las características esenciales de la iniciativa y justifica la oportunidad de proponer la actuación urbanística. Mediante Decreto de la Concejala Delegada de Urbanismo, con fecha 15 de septiembre de 2023, se resolvió:

«Primero: Iniciar el procedimiento del Programa de Actuación Aislada, de la Manzana n.º 7 del Plan Especial de la Cornisa de San Antón, sita en la confluencia de la Avda. Jaime II, Calle Gallo y Calle de Trafalgar, en régimen de gestión por las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación, formulado por la mercantil CALLE MAYOR 11, S.L., con fecha 13 de abril de 2023 y n.º de registro E2023044739.

*Segundo: Requerir a la mercantil promotora para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico-Económica, del Programa de Actuación Aislada, con el contenido al que se refiere el artículo 175 del **TRLOTUP**. Habrán de tenerse en cuenta las consideraciones que constan en el informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística, de 16 de mayo de 2023.»*

Que, como fundamento de la expresada resolución, antecedió con fecha 16 de mayo de 2023, con **CSV** n.º cf15f4b4-8f11-4fcb-bfa8-7c5ba7b25c69, informe de los SSTT Municipales favorable a la admisión a trámite, con las consideraciones en él comprendidas a cuyo cumplimiento responde el presente documento, dentro del plazo otorgado por la expresada resolución.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



1. ALTERNATIVA TECNICA

1.1. INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN.

A) La entidad CALLE MAYOR 11, S.L., propietaria mayoritaria de los suelos que conforman la MANZANA N.º 7 del P. E. Cornisa de San Antón, manzana comprendida en la confluencia de la Avenida de Jaime II, Calle Gallo y Calle de Trafalgar, quien formula programa de actuación aislada de gestión por propietarios sobre el citado ámbito.

Extracto del plano P6' de la Modificación n.º 1
PE de la Cornisa de San Antón. (ORIENTACION S/P).

Ortofoto extracta del Visor Cartográfico de la
GVA. (ORIENTACION S/P)

El suelo privativo del citado ámbito, una única manzana urbanizada, comprende actualmente ocho parcelas catastrales que, a su vez, se corresponden con ocho fincas registrales conforme se expresa en las imágenes y TABLA adjunta, con indicación de titularidad, superficie catastral y registral vigente.

Parcelación catastral
Fuente: Visor catastral. (ORIENTACION NORTE)

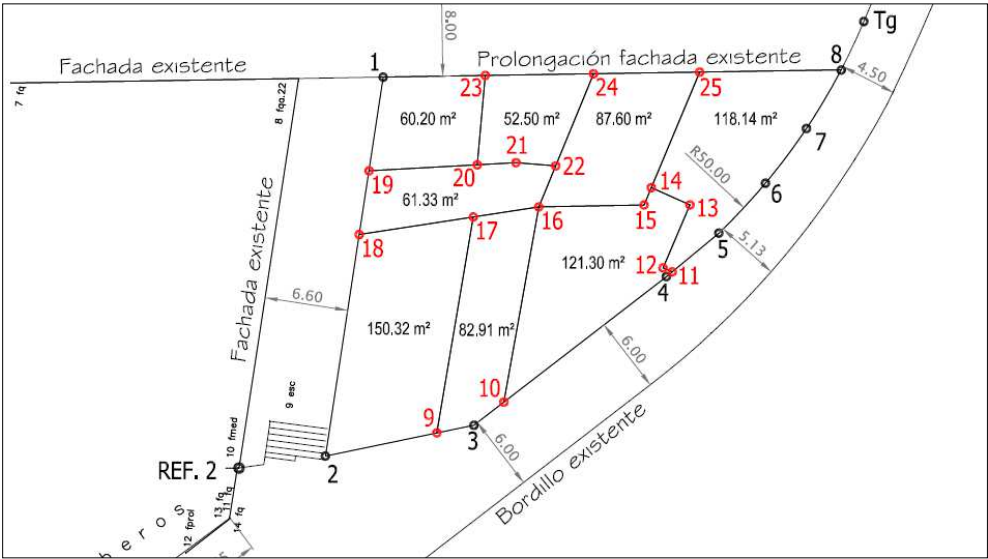
Parcelación catastral sobre ortofoto
Fuente: Visor catastral. (ORIENTACION NORTE)



CUADRO RESUMEN SUPERFICIES:

TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL (REG. DE LA PROPIEDAD 1 DE ALICANTE)	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	SUPERFICIE OBJETIVA CON TIRA DE CUERDAS A ALINEACIONES OFICIALES MANZANA 7 PE BARRIO SAN ANTON.
CALLE MAYOR 11, SL	0077211YH2407E0001HM	95.556	50 m²	52,50 m²	52,50 m²
	0077202YH2407E0001IM	8.579	90 m²	87,60 m²	87,60 m²
	0077203YH2407E0001JM	96.359	97 m²	194,77 m²	118,14m²
	0077206YH2407E0001ZM	88.170	103 m²	142,61 m²	121,30 m²
	0077207YH2407E0001UM	94.044	85 m²	84,78 m²	82,91 m²
	0077208YH2407E0001HM	109.006	142 m²	153,70 m²	150,32 m²
	0077210YH2407E0001UM	114.231	66 m²	79, 04 m²	60,20 m²
Desconocido	0077201YH2407E0001XM	433	72 m²	66,87 m²	61,33 m²
TOTAL SUPERFICIES:			705 M²	862,23 M²	734,30 M2

Seguidamente identificadas a partir de la tira de cuerdas efectuada por el Ayuntamiento de conformidad con el **PLANO I-05**:



La total superficie de las parcelas lucrativas de la manzana según Catastro es de 705 m², según superficie objetiva derivada de la tira de cuerdas efectuada por el Ayuntamiento de conformidad con el **PLANO I-05** es de 734,30 m² y, a su vez, registralmente, las fincas que forman el ámbito constan en conjunto inscritas con una superficie de 862,23 m², al no haber sido regularizadas con la debida constancia registral de las cesiones derivadas al dominio público viario colindante que se ha producido con el devenir de los tiempos, hoy perfectamente delimitado al constar ejecutada la obra de urbanización (encintado de aceras) que define el dominio público.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



Se adjunta como **ANEXO I** relación de FICHAS CATASTRALES, como **ANEXO II** relación de NOTAS SIMPLES REGISTRALES y en **PLANOS**:

- I-01. SITUACIÓN
- I-02. EMPLAZAMIENTO REFERIDO AL PGOU.
- I-03. PLANEAMIENTO VIGENTE: OI/5 - PLAN ESPECIAL CORNISA DE SAN ANTÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
- I-04. TIRA DE CUERDAS GEOREFERENCIADO.
- I-05. SUPERPOSICIÓN DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL VIGENTE CON ORTOFOTO SEGÚN VISOR CATASTRAL.
- I-06. PARCELARIO CON REGULARIZACIÓN DE ALINEACIONES SEGÚN TIRA DE CUERDAS MUNICIPAL E IDENTIFICACIÓN DE TITULARIDADES Y SUPERFICIES.

B) Régimen Propiedad:

De conformidad con lo expuesto, la entidad **CALLE MAYOR 11, SL** ostenta en el ámbito la propiedad de siete de las ocho parcelas catastrales y registrales que, según medición derivada de las alineaciones correctas a viario, supone disponer en propiedad de un **91,65 %** del total ámbito.

C) Parcela titularidad desconocida.

La parcela catastral n.º 0077201YH2407E0001XM, correspondiente a la finca registral n.º 433 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Alicante consta catastralmente como de **titularidad DESCONOCIDA** y registralmente inscrita a favor de nueve titulares diversos, todos ellos por título de herencia, con fecha de inscripción desde el año 1933 y alteración de titularidad más actualizada al año 1959, en concreto:

- Doña MANUELA IBORRA ALBERT, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **una novena parte** de esta finca por título de **HERENCIA**, según la inscripción 9ª, de **fecha 3 de Abril de 1933**, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña CASTAÑO MENDOZA, MARIANO, el 23 de Septiembre de 1931.
- Doña RAFAELA IBORRA ALBERT, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **una novena parte** de esta finca por título de **HERENCIA**, según la inscripción 9ª, de **fecha 3 de Abril de 1933**, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de **Herencia** otorgada en Alicante, ante Don/Doña CASTAÑO MENDOZA, MARIANO, el 23 de Septiembre de 1931.
- Don JEREONIMO PEREZ IBORRA, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **dos doceavas partes** de esta finca por título de **HERENCIA**, según la inscripción 10ª, de **fecha 27 de Octubre de 1947**, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña LAMBERTO GARCIA ATANCE, el 14 de Agosto de 1947.
- Doña ROSARIO PEREZ IBORRA, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **dos doceavas partes** de esta finca por título de **HERENCIA**, según la inscripción 10ª, de **fecha 27 de Octubre de 1947**, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña LAMBERTO GARCIA ATANCE, el 14 de Agosto de 1947.



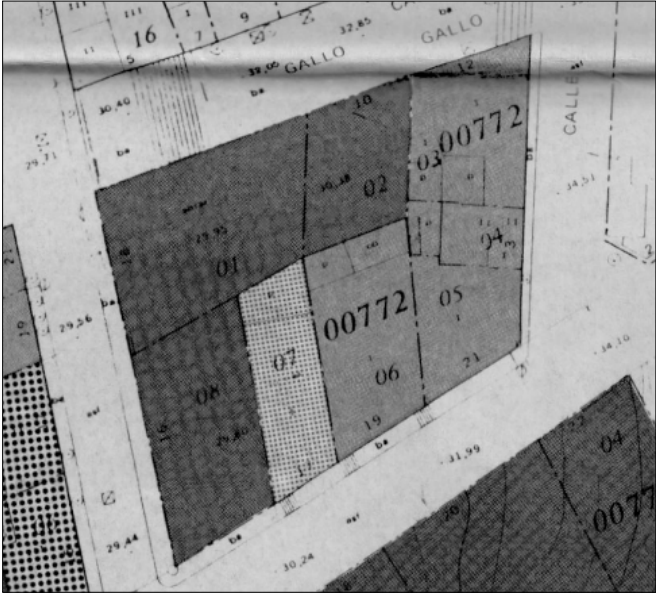
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>



- Doña DELFINA GARCIA IBORRA, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **cuatro treinta y seisavos partes** de esta finca por título de **HERENCIA**, según la inscripción 11ª, de **fecha 8 de Enero de 1948**, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña LAMBERTO GARCIA ATANCE, el 14 de Agosto de 1947.
- Doña CLOTILDE GARCIA IBORRA, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **cuatro treinta y seisavos partes** de esta finca por título de **HERENCIA**, según la inscripción 11ª, de **fecha 8 de Enero de 1948**, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña LAMBERTO GARCIA ATANCE, el 14 de Agosto de 1947.
- Don RAFAEL GARCIA IBORRA, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **cuatro treinta y seisavos partes** de esta finca por título de **HERENCIA**, según la inscripción 11ª, de **fecha 8 de Enero de 1948**, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña LAMBERTO GARCIA ATANCE, el 14 de Agosto de 1947.
- Doña MANUELA IBORRA ALBERT, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **una dieciochoavas partes** de esta finca por título de **HERENCIA**, según la inscripción 12ª, de **fecha 5 de Junio de 1959**, al folio 143, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña JOSE MARIA MARTINEZ FEDUCHI, el 16 de Abril de 1959.
- Doña RAFAELA IBORRA ALBERT, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **una dieciochoavas partes** de esta finca por título de **HERENCIA**, según la inscripción 12ª, de **fecha 5 de Junio de 1959**, al folio 143, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña JOSE MARIA MARTINEZ FEDUCHI, el 16 de Abril de 1959.

Constatándose que la expresada parcela:

- C.1) Resulta actualmente de titularidad desconocida y así queda recogido en el Catastro.
- C.2) Ni conforme Castro ni conforme Registro de la Propiedad concuerda su superficie con la real de la parcela (ocurre lo mismo con otras parcelas del ámbito), derivada de las vicisitudes acaecidas en el desarrollo urbanístico de Alicante, constando en Registro una descripción que se mantiene desde el año 1933, cuando la realidad física y jurídica ha resultado alterada por la demanialización del suelo hoy infraestructura viaria que conforma la Manzana n.º 7 del Plan Especial de la Cornisa de San Antón.
- En igual situación obran otras parcelas del ámbito, regularizando con el presente PAA la debida constatación jurídica de cesión de suelos de destino público y ámbito superficiario lucrativo conformado por el perímetro definido con la tira de cuerdas municipal.
- C.3) En la determinación parcelaria de origen del Plan Especial de la Operación Integrada n.º 5 (OI/5) "Cornisa del Barrio San Antón", la expresada parcela no consta individualizada, sino en conjunto con otras propiedades dentro de la parcela n.º 1 del catastro antiguo según Plano I-2 del Plan Especial, hoy propiedad de Calle Mayor 11, S.L.:



LEYENDA	
	HASTA 1949
	1950 - 1969
	1970
	EDIFICIO EN RUINAS
	SOLAR
	EN CONSTRUCCION
Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayunta- miento en sesión de <u>3 NOV. 1989</u>	
EL SECRETARIO GENERAL,	

Plano estructura parcelaria Plan Especial de la **Operación Integrada n.º 5 (OI/5)**
"Cornisa del Barrio San Antón"

C.4) Tras la regularización de alineaciones, la superficie comprobada de la parcela es de 61,33 m², que **resulta inedificable** según la normativa urbanística de aplicación, al no constar como parcela independiente a la aprobación del PE "Cornisa del Barrio San Antón" y no cumplir con la parcela mínima prevista en éste para la manzana donde se enclava según será seguidamente expresado.

1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

La propuesta de PAA no comporta alteración alguna del régimen urbanístico, esencialmente contenido en el **Plan Especial de la Operación Integrada n.º 5 (OI/5) "Cornisa del Barrio San Antón"**.

El citado plan especial fue aprobado definitivamente el 3 de Noviembre de 1989 por acuerdo del Ayuntamiento Pleno y posteriormente modificado [Modificación n.º 1] por acuerdo del Pleno en sesión ordinaria de junio de 2008.

La manzana objeto de PAA se identifica en el citado plan especial como **MANZANA A7** con las siguientes parámetros (art. 4.8 NNUU):

- 4.8.1. Superficie de Parcela:
La superficie mínima de parcela será de 65 m²,
La longitud máxima de parcela en alineación de fachada a cada calle será de 16 m.

- 4.8.2. Ocupación de Parcela:
En cualquier planta la ocupación podrá ser de hasta el 100%.



4.8.3. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de **3 plantas**.
La altura mínima de la edificación será de **1 planta**.

Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.

Con la siguiente alineación [Subsanación Mod. n.º 1 PE “Cornisa Barrio San Antón, Plano P6’]:

A8	REFERENCIA A LAS ORDENANZAS	
	RESIDENCIAL	
L/V	JARDIN	
L/P	PARQUE URBANO	ESPACIO LIBRE

NOTA: Este plano sustituye al plano P6 del P.E. Cornisa Barrio San Antón de Marzo de 1989

PROYECTO:
**SUBSANACIÓN ERROR MATERIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1.
PLAN ESPECIAL CORNISA BARRIO SAN ANTÓN**

PLANO:
P6’ **USOS PORMENORIZADOS, ZONIFICACIÓN, ALINEACIÓN Y RASANTES EDIFICACIÓN**

Escema: Ayuntamiento de Alicante

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO
Servicio Técnico
Oficina de Proyectos Urbanos

ESCALA
1/500

FECHA
JUNIO 2012

Autores
MANUEL BELTRÁN MARTÍNEZ
#011109

Director P. Morales

Plano **P6’** USOS PORMENORIZADOS, ZONIFICACIÓN, ALINEACIÓN Y RASANTES EDIFICACIÓN.
Subsanación error material de la Modificación puntual nº 1 PLAN ESPECIAL CORNISA BARRIO DE SAN ANTON.

Del mismo modo, de conformidad con el art. **51.3** de las NNUU del PGOU:

3. No podrá edificarse una parcela que linde con otra parcela vacante no edificable.

Esta obligación de agrupación con la parcela colindante inedificable podrá ser eximida cuando la unión dé lugar a una parcela que por su forma y dimensión no resultase racional su aprovechamiento ni diese unos resultados aceptables desde el punto de vista urbanístico.

Igualmente podrá hacerse excepción de la obligación de agruparse con una parcela inedificable cuando ésta linde con otra parcela vacante con la que pueda unirse y formar una parcela igual o mayor a la mínima, siempre que esta última unión no dé como resultado una parcela que su aprovechamiento sea irracional, por las circunstancias anteriormente dichas, en cuyo caso la parcela no edificable deberá agruparse con la parcela colindante vacante que la unión sea más racional para su aprovechamiento urbanístico o produzca una mejor imagen urbana



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



1.3. OBJETO.

A) La finalidad del Programa de Actuación Aislada es el permitir la completa edificación de la MANZANA 7 comprendida entre Avenida de Jaime II, Calle Gallo y Calle de Trafalgar, mediante:

(I) la regularización de las fincas existentes en su superficie y cesión gratuita al Ayuntamiento de Alicante de la parte de las fincas con destino consolidado en viario público mediante su segregación y cesión registral.

(II) la completa edificación de la manzana no dejando una parcela, de titular desconocido, que por sus características no cumple con la parcela mínima de las normas urbanísticas de aplicación y, que, a su vez imposibilita la edificación de las colindantes, mediante una reparcelación horizontal de la finca de resultado.

B) Se fundamenta en lo dispuesto en los artículos 73.3 y 115.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), donde se expresa que:

3. Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:

a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.

b) La urbanización y edificación de parcelas incluidas en pequeñas áreas urbanas de municipios de carácter rural con escasa población, en los términos previstos en el artículo 35.1.k de este texto refundido.

c) La reparcelación horizontal de la finca, en los supuestos de programa de actuación aislada en que sea necesaria.

d) La regularización de linderos, cuando esta se requiera aun estando ejecutada la urbanización perimetral y no haya acuerdo voluntario entre las personas afectadas.

1.4. ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA QUE SE PROPONE.

A) ALCANCE.- El programa de actuación aislada que se propone tiene un alcance limitado, sin que comporte alteración de los instrumentos de planeamiento ni suponga la ejecución de obras de urbanización dado que los viales que definen el ámbito están urbanizados, recibidos por la administración y abiertos al uso público, consecuentemente el alcance se limita regularizar linderos con el dominio público y la edificación de la manzana sin que quede ninguna parcela remanente -de titular desconocido- como inedificable.

A tal efecto, debe cumplirse por medio del programa ambos objetos, teniendo en cuenta que el artículo 6 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar licencias urbanísticas y ambientales y figuras afines determina que :



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



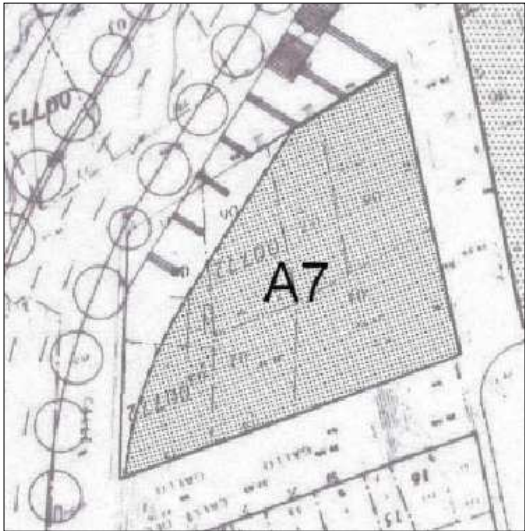
3. En los proyectos de edificación y, en su caso, de obras ordinarias de urbanización que se sometan a licencia municipal, deberán indicarse con toda claridad y precisión las alineaciones correspondientes como elemento integrante de dichos proyectos, así como los terrenos susceptibles de cesión a viario o adquisición de sobrante de vía pública.

Y dado que no resulta viable realizarlo directamente mediante licencia, dada la pendencia de una finca y sus colindantes que quedarían inedificables al albur de no poder dejar parcela en tal condición en los términos del expresado artículo 51 de las NNUU del PGOU de Alicante, donde define la parcela como la unidad territorial susceptible de un uso pormenorizado y de una titularidad común, y para poder albergar en ellas la edificación, cuando ese sea el destino que señale la ordenación vigente, las parcelas deberán tener la aptitud específica que supone el cumplimiento de las condiciones derivadas del régimen del suelo de que se trate.

La parcela con referencia catastral actual 0077201YH2407E0001XM, de la que únicamente se tiene constancia registral con su última inscripción de fecha 16 de abril de 1959, y consecuentemente, sobre la que no se han hecho constar registralmente las secciones y urbanización más reciente de las calle de Trafalgar, una vez realizados los ajustes pertinentes derivados de la ejecución de la urbanización perimetral, no cumple con la parcela mínima, ostentando una superficie 61,80 m² respecto a una parcela mínima de 65 m².

Dada la situación de titular desconocido y la proscripción de dejar finca inedificable se precisa la tramitación de PAA con las preventivas garantías que la legislación otorga.

B) ÁMBITO. - Se circunscribe a la Manzana n.º 7 del Plan Especial de la Cornisa de San Antón, conformada por la intersección de la Avenida de Jaime II, Calle Gallo y Calle de Trafalgar, y a la Modificación Puntual n.º 1 del citado plan, aprobado por el Pleno en sesión de 17 de junio de 2008.



Extracto del Plano **P6**´ USOS PORMENORIZADOS, **ZONIFICACIÓN, ALINEACIÓN Y RASANTES** EDIFICACIÓN. Subsanación error material de la Modificación puntual nº 1 PLAN ESPECIAL CORNISA BARRIO DE SAN ANTON.



Con los siguientes parámetros básicos:

- 4.8 Manzana A7
- 4.8.1. Superficie de Parcela
*La superficie mínima de parcela será de 65 m²,
La longitud máxima de parcela en alineación de fachada a cada calle será de 16 m.*
- 4.8.2. Ocupación de Parcela
En cualquier planta la ocupación podrá ser de hasta el 100%,
- 4.8.3. Altura de la edificación
*La altura máxima de la edificación sobre rasante será de 3 plantas.
La altura mínima de la edificación será de 1 planta.*
- *Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.*

Del mismo modo, y dado los objetivos señalados, las **Sentencias de 27 de septiembre de 2005** (Ponente: Basanta Rodríguez, Amalia) y de **24 de noviembre de 2017** (Desamparados Iruela Jiménez) ambas dictada por el **Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana** determinan que el **ámbito de un Programa de Actuación Aislada debe ser el mínimo para no dejar inedificables las parcelas colindantes.**

En otras ocasiones y como así se ha pronunciado la sentencia del TSJ CV de fecha de 26 de mayo de 2017 (Ponente Estrella Blanes Rodríguez) el ámbito del PAA exige que se configure un área de reparto con todas las fincas afectadas, siendo necesario actuar de forma conjunta para que pueda ser edificadas calculando el aprovechamiento tipo todo ello con objeto de que a cada propietario le corresponda un aprovechamiento subjetivo, idéntico o similar, con independencia del aprovechamiento objetivo que el plan permita construir a cada una de sus fincas.

C) CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA.

El programa de Actuación Aislada que se plantea no establece modificación alguna de la ordenación, consecuentemente no plantea alternativa técnica a la regulación urbanística vigente, sino que se fundamenta en poder dar cumplimiento a la misma mediante la correcta determinación de superficie y alineaciones registrales y catastrales, como dar solución al impedimento de no dejar parcela inedificable.

Dado que el objeto último del PAA es permitir la edificación del ámbito, se adjunta como elemento integrante de la Alternativa Técnica, como **APARTADO III - ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN** de conformidad al artículo 175.a.1º TRLOTUP.

Anteproyecto de edificación o de rehabilitación, acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Ambos documentos contendrán la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.



1.5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROGRAMA.

La presente propuesta de PAA tiene como finalidad la edificación de la manzana n.º 7 de Plan Especial de la Cornisa de San Antón, en cumplimiento del derecho/deber previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (art. 17.1) de edificar en el suelo en condición básica de urbanizado.

Como ha sido expuesto, no comporta la modificación de determinación alguna de ordenación ni la ejecución de obras de urbanización por cuanto, el desarrollo del PAA incorporará en momento procedimental oportuno un Proyecto de Reparcelación, a través del cual se procederá al reparto de aprovechamientos y cargas, además de operarse la cesión gratuita, para su coordinación registral, al Ayuntamiento de Alicante de las superficies de suelo que, aún constando hoy en Registro como privativas, son de titularidad pública, con obra de urbanización ejecutada y abierta al uso público, ajustándose al desarrollo propio de las licencias de edificación sobre suelo urbano, mediante la presentación de un anteproyecto de edificación y subsiguiente petición de licencia de obra mayor, a cursar conforme el procedimiento y plazos legalmente establecidos, como por los previstos en la Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas y Ambientales y figuras afines, en su redacción de aplicación al momento oportuno (última, BOP de Alicante n.º 149 de 07 de agosto de 2020)

1.6. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PROGRAMA EN EL ÁMBITO AFECTADO. AFECCIONES.

Carece de afección territorial alguna, siendo un suelo urbano sellado y consolidado.

1.7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

Carece de características para producir efecto alguno desfavorable en el medio ambiente o elementos estratégicos del territorio.

Afecta favorablemente a la imagen urbana y viene a cumplir con las previsiones contenidas en el Plan Especial de la Cornisa de San Antón como modelo de ciudad, y dar cumplimiento a las previsiones de ejecución del planeamiento, cumpliendo simultáneamente con lo establecido en el plan de protección del Castillo de Santa Bárbara.

1.8. INCIDENCIA EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL EXISTENTES.

No supone incidencia alguna con los instrumentos de planificación urbanística ni sectorial existentes.

1.9. CONTENIDO.

El Programa de Actuación Aislada, comprende:

A) Alternativa técnica: aportado adjunto **ANTEPROYECTO de edificación**, dando cumplimiento a la ejecución del planeamiento y al artículo 73.3 TRLOTUP que determina un objetivo principal centrado en la edificación del solar de resultado.



B) Proposición jurídico-económica, que contempla los siguientes aspectos:

- 1.º Desarrollo de las relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.
 - 2.º Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.
 - 3.º Avance de la equidistribución de beneficios y cargas.
 - 4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica:
- En desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de las fincas, estimación

C) Propuesta de Convenio Urbanístico: de conformidad con lo previsto en el artículo 175 TRLOTUP a suscribir entre el adjudicatario y la administración actuante, en el que constan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

D) Asimismo, adjudicado y suscrito el Convenio para el desarrollo de la PAA se aportará Proyecto de Reparcelación, consistente en la adjudicación de edificación de uso y tipología acorde al plan de una obra nueva a cambio de las primitivas propiedades, con observancia de la proporcionalidad y equidad en su valor, previa comunicación del derecho de participación en el programa o indemnización sustitutoria.

1.10. PROCEDIMIENTO.

Extractado, por su claridad y concisión, conforme Decreto La Concejala Delegada de Urbanismo, con fecha 15 de septiembre de 2023 de admisión a trámite, si bien con especial referencia -salvo mejor criterio- a la competencia del órgano de aprobación:

«1. Según el apartado 4 del artículo 46 del TRLOTUP, los programas de actuación, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial.

En consecuencia, en este caso, dado que se respeta la planificación urbanística vigente, no se precisa de tal procedimiento.

2. Establecida esta premisa, se recuerda que, según el artículo 176 del TRLOTUP, el procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión por las personas propietarias será el establecido en el capítulo III del título III del libro I, cuyos trámites más relevantes son los siguientes:

2.1. Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, (art. 61.1. a) del TRLOTUP), asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 del texto refundido, que, en síntesis, son:

- Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.
- Notificación a los titulares catastrales y registrales.
- Anuncios en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana» y en prensa escrita de gran difusión.
- Puesta a disposición del público de los documentos.

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 17 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



- 2.2. Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas (art. 61.1. b) TRLOTUP).*
- .3. Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta, antes de adoptarlos, se comunicará a los interesados y, se someterán a información pública por el plazo de 20 días (Art. 61.1. c) TRLOTUP).*
- 2.4. Aprobación del PAI por el Pleno del Ayuntamiento (Art. 60.1. d) TRLOTUP).*
- 2.5. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia.»*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



2. PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA

ÍNDICE

- 2.1.- OBJETO.
- 2.2.- DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE LA PERSONA ADJUDICATARIA Y LA PROPIEDAD, EXPRESANDO, EN SU CASO, LOS EVENTUALES ACUERDOS YA ALCANZADOS.
 - 2.2.1. Disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.-
 - 2.2.2. Modo de retribución a la persona adjudicataria.
- 2.3.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 - 2.3.1.- COSTES FIJOS, descripción
 - 2.3.1.- COSTES VARIABLES, descripción
 - 2.3.3.- Estudio económico de la actuación
 - 2.3.4.- Costes de construcción (VC)
 - 2.3.5.- Valor de repercusión (VRS)
 - 2.3.6.- RESUMEN. Costes de programación
 - 2.3.7. Retasación de costes y revisión de precios
- 2.4.- AVANCE DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.
 - 2.4.1. Propiedad del suelo.
 - 2.4.2. Determinación del coeficiente de canje.
- 2.5. - ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.-



2.1. OBJETO.

A) La Proposición Jurídico-Económica es el documento del Programa que determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de su ejecución.

Las previsiones a considerar a través de la proposición jurídico-económica depende de la clase de PAA, sin perjuicio de acudir, como regla general, a lo previsto en el art. 117 TRLOTUP, el cual dispone, que todo programa¹ comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica, siendo que, en su Apartado 4º, señala que la proposición jurídico-económica, para los supuestos como el presente de gestión por propietarios se formalizará mediante memoria y un convenio urbanístico.

Igualmente, regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el TRLOTUP y en la legislación del Estado, y contendrá:

- a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 del TRLOTUP, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.*
- b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.*
- c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación.*
- d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

Si bien, en el presente debemos tener en cuenta, y con carácter prevalente sobre el régimen genérico expresado, dada la condición de Programa de Actuación Aislada cuyo objeto es la edificación del suelo lucrativo, deben recogerse con carácter esencial las previsiones del art. 175.c. TRLOTUP, de modo que la proposición jurídico-económica debe contemplar los siguientes aspectos:

- 1.º Desarrollo de las relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.
- 2.º Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.
- 3.º Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por persona propietaria, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de persona o entidad beneficiaria privada de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución a la persona adjudicataria, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultante, de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

¹ Si bien el artículo se refiere a los PAI, la aplicación supletoria del régimen de éstos a los PAA hace igualmente aplicable sus previsiones en el presente programa.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

En el presente caso, el uso se considera homogéneo como residencial.

4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.

5.º En su caso, plan de realojo y retorno.

B) El presente documento comprende la Proposición Jurídico-económica que formula la entidad "CALLE MAYOR, 11, S.L." en los términos legalmente previstos, significando que no se formula "plan de realojo o retorno" en tanto en cuanto el ámbito del programa es un suelo vacante sin edificación.

2.2. DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE LA PERSONA ADJUDICATARIA Y LA PROPIEDAD, EXPRESANDO, EN SU CASO, LOS EVENTUALES ACUERDOS YA ALCANZADOS. -

La entidad CALLE MAYOR, 11, S.L. ostenta la propiedad del 91,65 % del total suelo del ámbito que, junto con la parcela catastral con ref. n.º 0077201YH2407E0001XM de titularidad desconocida como propiedad, comprende el total ámbito, sin afección a suelo público. Dada su actual condición de titular desconocido y sin domicilio posible a efecto de dirigirnos, no resulta posible alcanzar eventuales acuerdos.

Del mismo modo, de la titularidad registral, última inscripción en el año 1959 por título de herencia, no resulta posible la localización de los titulares tabulares, significando que "Calle Mayor 11, S.L." ha realizado los esfuerzos posibles para su localización y, desde hace años, manteniendo la parcela en condiciones de salubridad y cumplimiento de imagen urbana, sin que, en ningún momento, ningún titular tabular se haya dirigido a ésta.

2.2.1.- Disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.-

La financiación de la actuación será íntegramente a cargo de los titulares con derecho a aprovechamiento a los que se les adjudique unidad de resultado en el proyecto de reparcelación horizontal.

2.2.2.- Modo de retribución a la persona adjudicataria.

Establece el artículo 144 del TRLOTUP, la aplicación del Principio de libertad de pactos en las relaciones entre los propietarios y el urbanizador, esto es, dichas relaciones se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan, de aplicación supletoria a los Programas de Actuación Aislada.

En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en el TRLOTUP, de tal modo que, el artículo 146 del TRLOTUP regula las posiciones básicas de la persona propietaria ante el programa de actuación integrada y sus efectos.



Las personas propietarias que resulten afectadas por el programa pueden elegir entre adherirse a él de forma expresa o no adherirse; así y en caso de no adherirse al programa de actuación integrada.

La reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan. La adhesión al programa implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en el TRLOTUP y en la legislación estatal de suelo.

Las personas propietarias que se adhieren al programa de actuación integrada están obligadas a asumir las cargas y obligaciones establecidas en él, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, la de retribuir al agente promotor por programa el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias, conforme los costes aprobados, en justa proporción a su adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.

El artículo 149.1 del TRLOTUP preceptúa que las personas propietarias retribuyen por los gastos presupuestados como máximos en el programa en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 del TRLOTUP.

Por su parte, el artículo 156 del TRLOTUP regula el pago de la retribución al agente urbanizador, así y de conformidad al mismo:

- I. Cuando la persona propietaria opte por la retribución en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.*
- II. Cuando la persona propietaria opte por la retribución en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente promotor del programa, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente.*

En lo no previsto en el artículo 156 del TRLOTUP respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

2.3. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.-

Los costes derivados del PAA comprenden la edificación del inmueble sobre la parcela resultante, habida cuenta que, conforme el art. 73.3 TRLOTUP las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares, de modo que no cabe la tramitación de PAA que única y exclusivamente pretenda obtener suelos dotacionales, completar la urbanización o regularizar linderos, si al final no se acaba edificando o quede al albur de una futura e incierta solicitud de la licencia de edificación.

Asimismo, comprende los costes de redacción de los proyectos técnicos, dirección facultativa para la ejecución de la obra, costes de licencias y tasas, gastos de gestión y beneficio de la entidad promotora del programa, de conformidad a lo previsto en los artículos 176 punto 3 y 5 del TRLOTUP, donde se determina que "Los programas de actuación aislada se regirán en lo no previsto en este capítulo por la regulación establecida en este texto refundido para los programas de actuación integrada".



El artículo 150 del TRLOTUP establece las cargas, que equivalen en los PAA a los costes del programa, que desglosaremos seguidamente:

2.3.1.- COSTES FIJOS, descripción:

a) - 1.- OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (en tabla resumen), del solar resultante de la manzana 7 del PE de la Cornisa del Barrio San Antón, que se define como aquellas obras necesarias para el desarrollo de la edificación propuesta conforme al ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN adjunto a la Alternativa Técnica, con expresión de las correspondientes mediciones, precios unitarios y precios descompuestos, cuya síntesis se establece en el estudio económico para establecer el valor de repercusión del suelo.

La manzana cuenta con la consideración de solar encontrándose completamente urbanizada, por lo que los posibles costes urbanización, exclusivamente de conexión se consideran repercutidos en el modulo considerado.

b) - 2.- COSTES DE REDACCIÓN DE PROYECTOS, D.F., C. CALIDAD y O.C.T,s (en tabla resumen)

Esta partida, , comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección del proyecto, diferentes proyectos técnicos del programa (programa, proyecto de reparcelación...), topografía, dirección de obras, control de calidad, adoptando los criterios de valoración del Colegio de Arquitectos de la Comunitat Valenciana y los precios de mercado.

c) - 3.- TRIBUTOS QUE GRAVAN LA CONSTRUCCION.

Se calcularán conforme a la ordenanza fiscal del municipio.

d) - GASTOS DE GESTIÓN, GASTOS GENERALES, INCLUIDOS LOS DE FINANCIACIÓN, GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA DEL PAA (incluidos en el coeficiente K=1,40).

Cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a la promoción del producto inmobiliario:

Los gastos financieros, prestamos promotor, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar la actuación, costes notariales y registrales, ventas etc.; así como la seguridad, mantenimiento y conservación de la edificación hasta la obtención de la licencia de primera ocupación.

e) BENEFICIO EMPRESARIAL (incluidos en el coeficiente K=1,40) La adopción de la iniciativa y riesgo empresarial, comporta su vez el legítimo derecho a reclamar un beneficio empresarial derivado del programa y la promoción y desarrollo del producto inmobiliario.

2.3.2.- COSTES VARIABLES, descripción.

Se prevé un coste, correspondiente al vallado existente en las parcelas catastrales de la entidad CALLE MAYOR 11, S.L. que, por resultar incompatibles con el desarrollo de las obras deben ser indemnizadas.

La cuantía, se considera incluido en los costes de edificación como parte del proceso edificatorio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



2.3.3 Estudio económico de la actuación.

A) Los Ingresos de la Actuación

Procede, ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción y retribuir a la propiedad del suelo. Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como el valor de repercusión del suelo.

La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1.º La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes a la venta del producto inmobiliario (VV)
- 2º El estudio de Mercado realizado para la obtención del valor de repercusión del suelo, únicamente analiza muestras de uso residencial, considerando
- 3º El valor de repercusión, se calcula a partir de un método de valoración conocido como Método Residual Estático.
El método residual estático se calcula conforme a lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Valoraciones aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, regulador de la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado. El artículo 89 TRLOTUP se remite, para la valoración de bienes y derechos a la legislación estatal sobre valoraciones.

A.1) La Edificabilidad y superficie construida.

De acuerdo al planeamiento vigente, la edificabilidad y los usos de la manzana A7 son los expresados en el apartado 1.2 régimen urbanístico, que a continuación se resumen:

- 4.8.1. Superficie de Parcela
La superficie mínima de parcela será de 65 m²,
La longitud máxima de parcela en alineación de fachada a cada calle será de 16 m.
- 4.8.2. Ocupación de Parcela
En cualquier planta la **ocupación podrá ser de hasta el 100%**,
- 4.8.3. Altura de la edificación
La altura máxima de la edificación sobre rasante será de **3 plantas**.
La altura mínima de la edificación será de 1 planta.
- **Se permiten plantas de sótano.** No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.

En el siguiente cuadro se resume la superficie construida considerada de acuerdo con el Anteproyecto realizado a los efectos para la manzana A7:

RESUMEN PARAMETROS CORRESPONDIENTES M. A7	NORMATIVA	TOTAL	ANTEPROYECTO DE EDIFICACION
CLASIFICACION: SUELO URBANO	P.E. SAN ANTON		
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE (*SIN VUELOS)	OCUPACION 100 %	2.202,90 m2c.	2.187,20 m2c.
CASETONES Y ELEMNTOS DE INSTALACIONES SOBRE CUBIERTA NO COMPUTAN.	3 PLANTAS		
Con estimación de 4 % de Vuelos (terrazas –C-volados)	1,20 TERRAZAS	-	87,13 m2c
* La superficie construida de cuerpos volados abiertos (terrazas) computara a l 50 %	1,40 C. VOLADOS		
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE CON ESTIMACION DE VUELOS	-		2.265,45 m2c
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE (2 SOTANOS)	SE PERMITEN	1.468,6 m2c.	1.443,31 m2c.
TOTAL Nº VIVIENDAS	-	-	30 Ud.
TOTAL Nº PLAZAS DE GARAJE	-	-	31 Ud.
TOTAL Nº PLAZAS DE TRASTEROS	-	-	30 Ud.



A.2) Estudio de mercado

El precio final de mercado de una vivienda, se puede decir que está compuesto, a grandes rasgos, por tres componentes de valores:

VM = Valor de Mercado en Venta = Valor del Suelo + Coste de Construcción + Margen de beneficio del promotor.

El Valor de Mercado en Venta: Puede conocerse realizando un estudio de mercado de la zona y se establecen los precios a los que puedes vender cada uno de los productos, utilizando un mínimo de 6 testigos. En este caso se ha priorizado la cercanía de la muestra, para que la muestra resulte más exacta Al V.M.

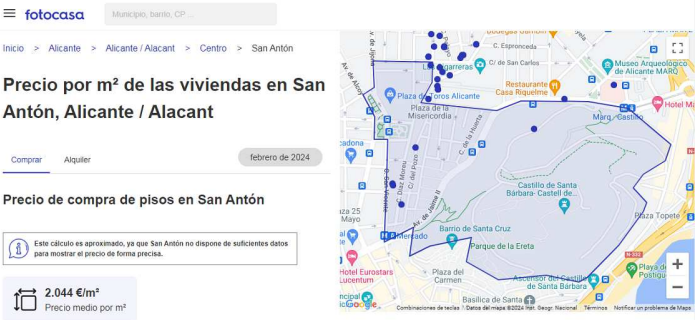
El Coste de Construcción: Acudiendo a la base de datos del I.V.E. 2024, se obtiene el MBC y el CUE, aplicando los correspondientes coeficientes, que correspondería con el P.E.M. actualizado, al que habría que sumar el 13 % de gastos generales, mas el 6% de B.I. del constructor.

Margen de Beneficio: Suele imponerse por el promotor, considerando un margen prudente en función del escenario económico y el mercado inmobiliario, que queda incluido en el coeficiente K = 1,4

A.2.1) A los efectos de obtener el valor de mercado de las viviendas, mantenemos el criterio de que el producto inmobiliario característico del sector se obtiene a partir de los testigos tomados en fecha del informe:

CALCULO VALOR DE VENTA M2 TECHO EDIFICADO												
MUESTRA	m2 const	m2 pp ec	precio viv	precio garaje	hab-baño	Garaje	ascensor	piso	VV m2 const	Fuente:	fecha	Identificación
C/ Trafalgar s/n	168	168	260.000	0,00	3 - 2	no	no	B+1	1.547,62	Tel 965.02.17.83	29/02/2024	Fuentes inmuebles
C/ del Gallo	50	60	187.000	0,00	1 - 1	no	si	Bajo ext.	3.116,67	Tel 965.024.884	29/02/2024	Uno inmobiliaria
C/ Trafalgar s/n	100	100	245.000	0,00	3 - 2	si opc.	si	Bajo ext.	2.450,00	Tel 965.024.672	29/02/2024	Azulcasa
C/ Diaz Moreau	120	138	279.000	0,00	3 - 2	no	si	quinto	2.021,74	Tel 865.44.04.88	29/02/2024	Immo beach
C/ La huerta (Obra N.)	60	60	165.000	0,00	2 - 1	no	no	Primero	2.750,00	Tel 865.734.462	29/02/2024	Alto inmobiliaria
C/ Diaz Moreau, 41	76	87,4	150.000	0,00	2 - 1	no	si	Primero	1.716,25	Tel 865.440.565	29/02/2024	Nucleo inmobiliaria
C/ Trafalgar s/n	50	57,5	192.000	0,00	1 - 1	no	no	sin esp.	3.339,13	www.todopisos.es	29/02/2024	Todopisos
* terraza computada al 50 %												
	89,14	95,84	211.142,86	0,00	-	si	si	varios	2.420,20	Euros	Varios	
									2.420,20	*se considera comision venta incluida		

Así, el precio medio de la zona de la muestra tomadas dentro del ámbito del barrio de San Antón, es de **2.420,20 Euros/m2**, que se ha obtenido sin el precio de las plazas de garaje, no incluidas en el precio. El precio medio estipulado en páginas especializadas para el barrio es de 2.044 e/m2, , superior a la media, por lo que el muestreo se considera correcto, dado la situación limítrofe y su posición relativa en el barrio:





Todas las muestras corresponden con tipologías existentes que se pueden materializar dentro del ámbito de la Manzana 7. Al precio así obtenido, se le considerado incluidas las comisiones, dado que no se trata de transacciones efectivas, sino de ofertas inmobiliarias, por lo que la posible rebaja se compensa con las comisiones de venta y las trasmisiones, adoptando finalmente un valor de mercado de:

VM = 2.420,20 e/m2

• A.2.2) A los efectos de obtener el **valor de los garajes**, mantenemos el criterio de obtener el valor de venta a partir de los testigos tomados en fecha del informe. La superficie de plazas con parte proporcional de espacios de circulación en garaje es de 33,31 m2/u con una superficie total de 1.032,46 para 31 plazas de garaje proyectadas.

CALCULO VALOR DE VENTA M2 GARAJE									
	m2 util	m2 pp ec	precio plaza	Garaje	ascensor	planta	VV m2 const	Fuente:	Identificacion
Díaz Moreu, 32	11	27,5	27.500	si	no	Bajo	1.000,00	particular	idealista ref.103258701
Díaz Moreu, 53	12,5	31,25	28.000	si	-	sin esp.	896,00	particular	629 67 68 69
C/ Doctor Gómez Ulla, 11	10,35	25,875	15.000	si	si	quinto	579,71	particular	655 60 86 43
B/ San Anton	11	27,5	33.053	si	montacoches	Bajo ext.	1.201,93	Profesional	Redeston - 965 02 41 75
C/ Espoz y Mina, San Anton	16	40	21.000	si	si	semi sotano	525,00	Profesional	La Llar - 865 560 483
C/ Capitan Segarra	10,35	25,875	23.000	si	si	Primero	888,89	Profesional	Thermocatering - 601 45 96 95
* terrazas computada al 50 %	11,87	29,67	24.592,17	si	si	varios	848,59		
			24.592,17				848,59	*se considera comision venta incluido	

Todas las muestras corresponden con tipologías existentes que se pueden materializar dentro del ámbito de la Manzana 7, sin poder determinar el precio exacto por m2, dado a la falta de datos exactos en cuanto a superficies de espacios de circulación de los testigos, practicando una aproximación que resulta cercana a los 30 m2 con parte proporcional de garajes, por lo que resulta muy similar a lo proyectado.

Al precio medio, se le considerado incluidas las comisiones, dado que no se trata de transacciones efectivas, sino de ofertas inmobiliarias, por lo que la posible rebaja se compensa con las comisiones de venta y las trasmisiones, adoptando finalmente un valor de mercado de para las plazas de garaje de 24.592,17 e/Ud.:

VM / plazas Ud. = 24.592,17 e/Ud.

• A.2.3) A los efectos de obtener el **valor de los trasteros**, mantenemos el criterio de que el producto inmobiliario característico del sector, **no obstante** ante la falta de testigos en el barrio de San Antón, se adopta un precio de venta medio de las muestras más cercanas disponibles y en barrios limítrofes o de las mismas características, según la muestra:

CALCULO VALOR DE VENTA M2 TRASTEROS									
	m2 util	m2 sc	precio plaza	ascensor	planta	VV m2 const	Fuente:	fecha	Identificacion
C/ trfalgar, 39	-	11,00	8.200	-	Sotano	745,45	particular	29/02/2024	idealista 639.363.632
C/ Doctor Buades, s/n	10	14,00	9.450	-	Sotano	675,00	Profesional	29/02/2024	Fuentes 965 02 17 83
C/ Teniente Llorca, 42	-	15,00	13.000	si	entrepanta	866,67	Profesional	29/02/2024	Futuroinversores 675 741 308
C/ Alferez Díaz sanchis, 97	7	8,05	6.600	si	sotano	819,88	Profesional	29/02/2024	Studio centro - 965 02 40 29
C/ Teulada s/n	3	4,05	2.800	si	sotano	691,36	Profesional	29/02/2024	Haya R.E. - 917 907 541
Av/ Novelda, 113	-	5,00	3.500	si	Sotano	700,00	Particular	29/02/2024	Idealista - Contacto chat
* terrazas computada al 50 %		9,52	7.258,33	si	varios	749,73	Varios		
			7.258,33			749,73	* no se considera comision venta o esta incluida		

Al precio medio, se le aplica el mismo criterio que en los apartados anteriores, adoptando finalmente un valor de mercado de para los trasteros de 749,73 e/m2 construido:

VM / trastero m2 = 749,73 e/m2c



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



• A.2.4) A los efectos de obtener el valor del local comercial, se adopta el valor del m2 de vivienda que corresponde al uso principal, ya este podría ser sustituido por usos residenciales y los valores de mercado son inferiores al uso residencial, correspondiendo esta fracción reservada como residual en el global de la promoción.

A3) Valor total en venta del producto inmobiliario.

De acuerdo con las superficies obtenidas del anteproyecto realizado se obtiene en valor de venta del producto inmobiliario, en función de su uso o destino específico y con el valor medio de las muestras tomadas:

VALOR TOTAL EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO.	TOTAL ANTEPROYECTO DE EDIFICACION M2C (INCLUIDO PP ESPACIOS COMUNES)	E/M2 – UD.	TOTAL:
TOTAL VALOR EN VENTA VIVIENDAS + LOCALCOMERCIAL	OCUPACION 100 % - 3 PLANTAS INCLUIDO ESTIMACION VUELOS	2.265,45 m2c	2.420,20 e/M2
TOTAL VALOR EN VENTA GARAJES	SITUACION EN 2 SOTANOS (Ud.)	31 Ud.	24.592,17 e/Ud.
TOTAL VALOR EN VENTA TRASTEROS	SITUACION EN 2 SOTANOS. 30 UD.	219 m2c	749,73 e/m2c
TOTAL VENTAS			6.409.390,23 Euros

2.3.4 Costes de construcción (VC)

Determinado el Valor de Mercado del producto inmobiliario, y a los efectos de determinar el Coste de construcción, se utilizaran los Módulo de edificación del IVE 2024.

• VIVIENDAS: Se adopta de un COSTE ejecución material de construcción para las viviendas sobre rasante (CUE)= de 1.159,20 e/m2 (Calculo según tabla anexa IVE 2024), al que se añaden los Gastos Generales y el Beneficio Industrial del constructor corresponde a coste de construcción por contrata de 1379,45.-€/m2. (según los coeficientes tipológicos aplicados):

CALCULO VALOR DE M2 COSTRUIDO RESIDENCIAL I.V.E. 2024																					
MBE	736	€/m2																			
Módulo Básico de Edificación vigente Enero 2024																					
CUE = MBE x Ct x Ch x Cu x Cv x Cs x Cc																					
El Coste Unitario de Ejecución (CUE) propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación de nueva planta a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.																					
<table><tr><td>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</td><td>Ch Nº DE PLANTAS</td><td>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</td></tr><tr><td>● (1.000) Entre medianeras ● (1.050) Abierta ● (1.100) En hilera ● (1.150) Unifamiliar aislada</td><td>● (0.975) nº de plantas<3 ● (1.000) 3 < nº de plantas<8 ● (1.025) nº de plantas>8</td><td>● (1.000) No ● (1.250) Si</td></tr><tr><td>Cv Nº DE VIVIENDAS</td><td>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</td><td>Cc CALIDADES</td></tr><tr><td>● (0.900) nº de viviendas>80 ● (1.000) 20 < nº de viviendas<80 ● (1.100) nº de viviendas < 20</td><td>● (0.950) S viviendas>70m² ● (1.000) 45m² < S viviendas < 70m² ● (1.050) S viviendas < 45m²</td><td>● (0.800) Básico ● (1.000) Medio ● (1.200) Alto</td></tr></table>										Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO	● (1.000) Entre medianeras ● (1.050) Abierta ● (1.100) En hilera ● (1.150) Unifamiliar aislada	● (0.975) nº de plantas<3 ● (1.000) 3 < nº de plantas<8 ● (1.025) nº de plantas>8	● (1.000) No ● (1.250) Si	Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Cc CALIDADES	● (0.900) nº de viviendas>80 ● (1.000) 20 < nº de viviendas<80 ● (1.100) nº de viviendas < 20	● (0.950) S viviendas>70m² ● (1.000) 45m² < S viviendas < 70m² ● (1.050) S viviendas < 45m²	● (0.800) Básico ● (1.000) Medio ● (1.200) Alto
Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO																			
● (1.000) Entre medianeras ● (1.050) Abierta ● (1.100) En hilera ● (1.150) Unifamiliar aislada	● (0.975) nº de plantas<3 ● (1.000) 3 < nº de plantas<8 ● (1.025) nº de plantas>8	● (1.000) No ● (1.250) Si																			
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Cc CALIDADES																			
● (0.900) nº de viviendas>80 ● (1.000) 20 < nº de viviendas<80 ● (1.100) nº de viviendas < 20	● (0.950) S viviendas>70m² ● (1.000) 45m² < S viviendas < 70m² ● (1.050) S viviendas < 45m²	● (0.800) Básico ● (1.000) Medio ● (1.200) Alto																			
CUE (PEM) =	736,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,25	1,20	=	1.159,20												
(G.G. + B.I.) =									0,00												
Total coste construccion viviendas sobre rasante =									1.159,20												



• **GARAJES:**), Se adopta de un COSTE ejecución material de construcción para los **garajes y trasteros bajo rasante (CUE)= de 515,20 e/m2 (Calculo según tabla anexa IVE 2024)**, al que se añaden los G.G. y el Beneficio Industrial del constructor corresponde a coste de construcción por contrata de 613,09.-€/m2. (Según los coeficientes tipológicos aplicados):

Fecha de cálculo Enero 2024 MBE 01/2024 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 515,20 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO

☐ FABRICACIÓN EN UNA PLANTA

☐ FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS

☐ ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS

☒ GARAJES

☐ APARCAMIENTOS

Se adopta directamente el precio establecido por el **IVE 2024** para **garajes**, que aparece en el epígrafe de uso industrial, como única referencia para el uso garaje.

Por tanto (CUE sobre rasante) = de 1.159,20 e/m2 * 1,19 = (Ccu) 1.379,448.-€/m2.

Por tanto (CUE bajo rasante) = de 515,20 e/m2 * 1,19 = (Ccu) 613,09.-€/m2.

Total m2 sobre rasante,

según anteproyecto: = 2.187,20 m2c x 1.159,20 e/m2 = 2.535.402,24 euros.

Total m2 sobre bajo rasante,

según anteproyecto: = 1.443,31 m2c x 515,20 e/m2 = 743.593,31 euros.

Total CUE (P.E.M.) =	= 2.535.402,24 + 743.593,31	=	3.278.995,55 Euros.
----------------------	-----------------------------	---	---------------------

media ponderada para el total construido de **903 euros/m2**, que se considera correcto considerando las circunstancias de la promoción (3 p/s/r y 2 p/b/r).

Para obtener el **VC**, a los costes de p, se aplicaran los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, de acuerdo con el **siguiente resumen: (* Tabla resumen costes VC)**

OBJETO		COSTE	% s/costes totales
1.- OBRAS DE CONSTRUCCIÓN			
	Presupuesto de Ejecución Material	3.278.995,55 €	76,11%
	Gastos Generales del constructor (13%)	426.269,42 €	9,89%
	B.I. del constructor (6%)	196.739,73 €	4,57%
	Presupuesto de Ejecución por Contrata	3.902.004,71 €	
	COSTE DE CONSTRUCCIÓN (PEC)	3.902.004,71 €	90,58%
2.- COSTES DE REDACCIÓN DE PROYECTOS, D.F., CONTROL DE CALIDAD y O.CT.			
	Topografía	2.500,00 €	0,06%
	Geotecnia	4.500,00 €	0,10%
	Redacción del PAA	15.000,00 €	0,35%
	Proyecto de Obras		
	Proyecto Basico	39.347,95 €	0,91%
	Proyecto de Ejecución	45.905,94 €	1,07%
	Proyectos de Instalaciones	12.788,08 €	0,30%
	SyS	13.771,78 €	0,32%
	Proyecto de Reparcelación	10.000,00 €	0,23%
	Dirección de obras Arquitecto	45.905,94 €	1,07%
	Dirección de ejecución material	45.905,94 €	1,07%
	Control de calidad en obra	4.590,59 €	0,11%
	Seguro decenal, OCTs	49.184,93 €	1,14%
	COSTES DE PROYECTOS	289.401,15 €	6,72%
3.- TRIBUTOS QUE GRAVAN LA CONSTRUCCION			
	ICIO	114.764,84 €	
	Tasas Municipales (OF Alicante)	1.855,36 €	
	COSTE TRIBUTOS	116.620,20 €	2,71%
4.-TOTAL COSTES VC			
	TOTAL COSTES SIN IVA	4.308.026,06 €	100,00%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



Los COSTES DE PROYECTOS que incluyen las OCT y seguro representan un 9% sobre el presupuesto de ejecución material calculado conforme a los módulos del I.V.E. 2024, se considera correcto.

Los costes de los TRIBUTOS MUNICIPALES se han calculado conforme a la ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Alicante, por lo que se consideran correctos.

Los porcentajes sobre los costes totales se expresan a modo informativo, no obstante suponen costes reales de mercado.

Por tanto **VC** = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, para la totalidad del producto inmobiliario:

$$Vc = 4.308.026,06.-\text{€}$$

2.3.5. Valor de repercusión (VRS)

Como se ha señalado, para obtener el Valor del Suelo, se acude al método Residual Estático El que se calcula conforme a lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Valoraciones aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, regulador de la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, donde se parte de la base de un valor final (el Valor de Mercado) y se le va descontando todos aquellos costes y gastos necesarios para su edificación, así como el Margen de Beneficio del promotor, de tal forma que lo que queda al final es un Valor Residual.

Este **Valor Residual**, se entiende que es lo que estaría dispuesto a pagar un promotor de tipo medio por el suelo, para vender a un precio impuesto por el mercado, con un margen de beneficio definido y los costes y gastos para la construcción. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (VV/K) - VC$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. *Sera el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo

K = Coefficiente 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.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los criterios establecidos en el reglamento de valoraciones, que no son aplicables en este caso.

Se adopta para este caso el **coeficiente K=1,4**, al no encontrarnos en los supuestos a) o b).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



A partir de los parámetros obtenidos, se aplica por tanto la fórmula del valor residual:

VV total = 6.409.390,23 Euros, para la totalidad del producto inmobiliario.

K = 1,4

VC total = 4.308.026,06 Euros (*Tabla resumen costes VC)

VRS = (VV/K)-VC = (6.409.390,23 Euros / 1,4) – 4.308.026,06 Euros = 270.109,82 €

VRS = 270.109,82 €

2.3.6. RESUMEN. Costes de programación.

Una vez determinado el valor de repercusión del suelo y por tanto el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, de acurdo a la realidad del mercado y las bases oficiales del IVE 2024, se comprueba que la promoción es viable, dado que se dispone del 91,65% del suelo por parte del promotor del programa, la mercantil **CALLE MAYOR 11, S.L.**, de acuerdo al siguiente resumen de superficies de suelo:

TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	FNCA REGISTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL m²	SUPERFICIE REGISTRAL m²	SUPERFICIE OBJETIVA m²	% SUELO DISPONIBLE	% SUELO DISPONIBLE POR PROPIETARIO	VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (Euros)
CALLE MAYOR 11, S.L	0077211YH2407E0001HM	95.556	50	52,5	52,5	7,15%	91,65%	247.549,78
	0077202YH2407E0001IM	8.579	90	87,6	87,6	11,93%		
	0077203YH2407E0001JM	96.359	97	194,77	118,14	16,09%		
	0077206YH2407E0001ZM	88.170	103	142,61	121,3	16,52%		
	0077207YH2407E0001UM	94.044	85	84,78	82,91	11,29%		
	0077208YH2407E0001HM	109.006	142	153,7	150,32	20,47%		
Desconocido	0077210YH2407E0001UM	114.231	66	79,04	60,2	8,20%	8,35%	22.560,04
	0077201YH2407E0001XM	433	72	66,87	61,33	8,35%		
TOTAL SUPERFICIES:			705	862,23	734,3	100,00%	100,00%	270.109,82

La propuesta de programación cuenta con los siguientes costes programáticos:

COSTES DEL PROGRAMA		
a) 1.- OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, (en tabla resumen) del solar resultante de la manzana 7 del PE de la Cornisa del Barrio San Antón, que se define como aquellas obras necesarias para el desarrollo de la edificación propuesta conforme al ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN adjunto a la Alternativa Técnica.	3.902.004,71 €	60,88%
b) 2.- COSTES DE REDACCIÓN DE PROYECTOS, D.F., C. CALIDAD y O.C.T.s (en tabla resumen). comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección del proyecto, diferentes proyectos técnicos del programa (programa, proyecto de reparcelación...), topografía, dirección de obras, control de calidad	289.401,15 €	4,52%
c) 3.- TRIBUTOS QUE GRAVAN LA CONSTRUCCION. Se calcularan conforme a la ordenanza fiscal del municipio.	116.620,20 €	1,82%
d) - GASTOS DE GESTIÓN, GASTOS GENERALES, INCLUIDOS LOS DE FINANCIACIÓN, GESTIÓN, VENTAS Y PROMOCIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA DEL PAA (incluidos en el coeficiente K=1,40). Los gastos generales, de estructura, financieros, prestamos promotor, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar la actuación, costes notariales y registrales, 5% sobre ventas inmobiliarias, etc.	549.376,30 €	8,57%
e) BENEFICIO EMPRESARIAL (incluidos en el coeficiente K=1,40) La adopción de la iniciativa y riesgo empresarial, comporta su vez el legítimo derecho a reclamar un beneficio empresarial derivado del programa y la promoción INMOBILIARIA y desarrollo del producto inmobiliario.	1.281.878,05 €	20,00%
F) VALOR DEL SOLAR	270.109,82 €	4,21%
VALOR TOTAL DE LA PROMOCION	6.409.390,23 €	100,00%
VP =COSTES DE PROGRAMACION	6.139.280,41 €	100,00%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



2.3.7. Retasación de costes y revisión de precios.

2.3.7.1. La determinación definitiva de los costes corresponderá al momento de emisión de licencia por el Ayuntamiento de Alicante, de conformidad a las consideraciones que estime oportunas para su concesión, de modo que el emplazamiento a las personas propietarias previsto en el artículo 147 TRLOTUP se referirá al coste efectivo de las obras previo obtención de licencia.

Las personas propietarias que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo.

Por otro lado, y en cuanto a la revisión de precios, será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público o, en su caso, a la norma de aplicación derivada por circunstancias excepcionales u otra consideración legal que arbitre una posible revisión de precios a favor del empresario constructor, sin perjuicio de la naturaleza de contrato privado que ostenta.

2.4. AVANCE DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.-

2.4.1. Propiedad del suelo: La mercantil "CALLE MAYOR 11, S.L." y los titulares desconocidos de la parcela catastral con n.º de referencia: 0077201YH2407E0001XM, son los únicos propietarios de terrenos que generan aprovechamiento.

Para el cálculo de los valores económicos del programa se han seguido los criterios que emanan del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Para calcular las compensaciones que debería recibir un propietario se ha calculado el valor unitario de suelo, partiendo del dato aquí obtenido, así como del valor en venta y el valor de construcción.

Para la valoración de las indemnizaciones que corresponde percibir a los propietarios por diferencias de adjudicación e indemnizaciones económicas sustitutivas, se ha realizado de acuerdo a lo establecido en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de OCTUBRE, que establece que "el suelo se tasarà por el valor que le corresponderà si estuviera terminada la actuación".

Para ello se han utilizado los criterios de valoración que establece actualmente el artículo 37 del mismo texto legal que sienta como criterio de valoración el resultante de la aplicación del método residual estático.

De conformidad con el apartado c) del citado precepto, se deberá descontar de dicho valor el de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

El propio artículo 89 TRLOTUP se remite, para la valoración de bienes y derechos a la legislación estatal sobre valoraciones.

Como hemos calculado anteriormente el **VRS = 270.109,82 €.**, correspondiente al valor de suelo total del ámbito, lo que supone una **cantidad unitaria por m2 de suelo neto de 367,85 e/m2** y un valor de suelo por metro cuadro de techo de 123,50 e/m2t.



El resumen de la cuenta de liquidación y de la valoración se refleja en el cuadro siguiente:

TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE OBJETIVA m²	SUPERFICIE A. REPERCELABLE	% SUELO DISPONIBLE	SUPERFICIE ASIGNABLE EN M2T.	% M2T DISPONIBLE POR PROPIETARIO	COSTES A ASUMIR C.L.P. (€)
CALLE MAYOR 11, SL	0077211YH2407E0001HM	95.556	52,5	52,5	7,15%	156,38	2.004,52	438.938,07
	0077202YH2407E0001IM	8.579	87,6	87,6	11,93%	260,93		732.399,52
	0077203YH2407E0001JM	96.359	118,14	118,14	16,09%	351,89		987.736,06
	0077206YH2407E0001ZM	88.170	121,3	121,3	16,52%	361,31		1.014.155,95
	0077207YH2407E0001UM	94.044	82,91	82,91	11,29%	246,96		693.187,71
	0077208YH2407E0001HM	109.006	150,32	150,32	20,47%	447,75		1.256.784,19
	0077210YH2407E0001UM	114.231	60,2	60,2	8,20%	179,31		503.315,65
Desconocido	0077201YH2407E0001XM	433	61,33	61,33	8,35%	182,68	182,68	512.763,27
TOTAL SUPERFICIES:			734,3	734,3	100,00%	2187,2	2.187,20	6.139.280,41

Se considera una CLP teórica, en tanto en cuanto, corresponderá aquella que derive de la aprobación del programa y posterior licencia y proyecto de reparcelación, en la medida que, conforme el artículo 148 TRLOTUP, las personas propietarias interesadas en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y costes, así como los correlativos derechos.

A tal fin, todo propietario dispondrá del plazo mínimo de dos meses desde que la Administración les notifique la aprobación del programa de actuación aislada y sus características económicas, en la forma regulada en el TRLOTUP (art. 147), sin perjuicio de que, dentro del primer mes de plazo, la persona propietaria podrá recabar información adicional, formular alegaciones o pedir prórroga.

Como de inicio se ha expresado, el presente programa afecta a parcela de titular desconocido y, tal y como prevé el artículo 94 TRLOTUP, la adjudicación se efectuará en favor de la Administración actuando con carácter fiduciario, a cuenta de su atribución a la verdadera persona propietaria cuando esta comparezca o acredite su derecho. De no formalizar expresa adscripción al programa, se procederá en la CLP a determinar tras la oportuna notificación, la consignación en la cuenta de depósito y consignaciones que el Ayuntamiento designe del valor resultante del montante indemnizatorio de conformidad a lo previsto en el art. 146.2 TRLOTUP.

2.4.2. Determinación del coeficiente de canje.

El coeficiente de canje único se obtiene como el cociente entre el valor del coste del programa, y el valor del suelo afecto a la actuación. De tal modo que:

COSTES DEL PROGRAMA:	6.139.280,41 €
SUPERFICIES DEL AREA DE REPARTO (superficie de la manzana n.º 7 PE de la Cornisa San Antón (m2s):	734,30 m2
VRS= VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (€/M2S)	367,85 €
VP = VALOR DE COSTE DEL PROGRAMA (€/M2S)	8.360,73 €

Coeficiente de Canje (C) = Valor de repercusión de costes del programa / (Valor de repercusión del suelo + Valor de repercusión costes del programa)

COEFICIENTE DE CANJE C = (VP) / (VRS + VP) = 0,957857174

De tal modo que, en caso de retribución en suelo, la determinación del coeficiente de canje expresado significa que por cada metro cuadro de suelo entregado le corresponderá 0,042142826 metros de suelo, que derivará en la edificabilidad sobre rasante y parte de sótano de forma proporcional.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



2.5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.-

2.5.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Viene exigida por el artículo 175 TRLOTUP en el contexto de su proposición jurídico económica la inclusión de un Estudio de Viabilidad Económica que determine la viabilidad en términos de objetiva rentabilidad a efectos de asegurar una efectiva viabilidad de la propuesta. Como quiera que el TRLOTUP en el sistema de gestión por los propietarios no establece especiales condicionantes en materia de solvencia, este documento hace la función de poner a la vista la viabilidad objetiva de la actuación.

Si bien, con carácter previo, hay un factor que determina intrínsecamente la viabilidad de la propuesta, cual es que la petición de programación la cursa el 91,65 % de la propiedad del suelo, de modo que la viabilizarían de ésta queda fuertemente asentada por la propiedad que, si bien, más allá de la rentabilidad objetiva del ámbito frente a otras alternativas de inversión, promueve la puesta en valor del suelo y el desarrollo del planeamiento previsto a efecto de generar ciudad.

Como se ha dicho el engarce del coste de producción de suelo y la determinación de su valor a efecto de contabilizar ingresos, debe ponerse, aplicando el método residual, en relación con el producto final inmobiliario ha sido determinado un BENEFICIO EMPRESARIAL (incluido en el coeficiente K=1,40) correspondiente a la iniciativa y riesgo empresarial que comporta derivado del programa y la promoción INMOBILIARIA y venta del del producto inmobiliario, de 1.281.878,05 € que confirma la viabilidad de la programación propuesta.

2.5.2.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Del mismo modo, el artículo 175 TRLOTUP igualmente en el contexto de su proposición jurídico económica establece la inclusión de un Estudio de Sostenibilidad Económica, cuya finalidad es analizar la capacidad económica del municipio, en el momento de la puesta en marcha en relación con la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias del programa.

En el presente caso, al tratarse de un programa de actuación aislada dentro del casco urbano del municipio de Alicante, que afecta a suelo urbano consolidado por la urbanización ya ejecutada, el desarrollo del programa no supone ningún coste añadido al erario público, ni se desarrolla obra de urbanización que comporte coste de mantenimiento, más bien al contrato, el desarrollo del mismo comportará un mayor ingreso público a razón de los tributos que nacen con el desarrollo promocional en relación a los activos (inmuebles en división horizontal) que resultan de éste.

Fdo. Juan Ignacio Navarro GómezCalle Mayor 11, S.L.
Arquitecto Col. n.º C.O.A.C.V. 05972



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



3. PROPUESTA DE CONVENIO

En Alicante, a ____ de _____ de 2024.

PREÁMBULO

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento, de lo previsto en el artículo 167. b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y de lo acordado en aplicación de esta, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alicante, adoptado en sesión de fecha [*] de aprobación del Programa para el desarrollo de la Actuación Aislada de la Manzana nº7 del Plan Especial de la Cornisa de San Antón, sita en la confluencia de la Avda. Jaime II, Calle Gallo y Calle Trafalgar.

En dicho acuerdo el Ayuntamiento resolvió adjudicar este Programa, para su gestión por propietarios, a la mercantil CALLE MAYOR 11, S.L., con CIF n.º B53194205 y domicilio en Carrer Major de la Vila, n.º 5 Bajo (03202) de Elche.

Este Convenio tiene por objeto regular las relaciones y compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la mencionada Actuación Aislada, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legalmente determinada, y al efecto,

COMPARECEN

De una parte, DON [*], Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el que se encuentra asistido en este acto del Órgano de Apoyo de la Junta de Gobierno Local, en su condición de fedatario público derivado de las competencias asignadas por la condición de municipio de gran población de la ciudad de Alicante, a los solos efectos de autorizar, con las garantías y responsabilidad inherentes, las actas de este convenio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.h), relativo a las funciones de fe pública, del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

De otra parte, DOÑA JULIA PEREZ TORRES, mayor de edad, con domicilio a estos efectos [*], con DNI nº [*].

INTERVIENEN

DON [*] lo hace en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, de acuerdo con las atribuciones que le confiere el artículo 124 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y facultado por acuerdo plenario de fecha [*].

DOÑA JULIA PEREZ TORRES, interviene en nombre y representación de la mercantil **CALLE MAYOR 11, S.L.**, en su condición de Administrador Solidario, nombrado por plazo indefinido, por acuerdo de Junta General de Socios de 14 de junio de 2013, elevado a público en escritura autorizada el 21 de junio de 2013, por el Notario de Valencia, Sr. Valiente Fábrega, protocolo nº 713, quedando inscrito en el Registro Mercantil de ALICANTE al Tomo 3492 , Folio 97, Sección 8, Hoja 42600, Inscripción 14ª.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



Y, de conformidad en la representación y facultades en las que actúan,

MANIFIESTAN

- I. Que, por CALLE MAYOR 11, S.L. se presentó en fecha 13 de abril de 2013, solicitud de inicio de procedimiento para el desarrollo de programa de actuación aislada de la manzana nº7 del Plan Especial de la Cornisa de San Antón, sita en la confluencia de la Avda. Jaime II, Calle Gallo y Calle Trafalgar, que fue admitida a trámite por Decreto de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 15 de septiembre de 2023.
- II. Que, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día [*] cuya certificación obra con CSV n.º [*] adoptó, entre otros acuerdos, ACORDAR la aprobación del Programa de Actuación Aislada de la Manzana nº7 del Plan Especial de la Cornisa de San Antón y su desarrollo de gestión por régimen de propietarios a favor de CALLE MAYOR 11, S.L. de conformidad a lo previsto en el citado Acuerdo y propuesta de Programa formalizado por la citada entidad.

Los comparecientes, declarando tener plena capacidad jurídica y de obrar, convienen en obligarse con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - ÁMBITO.

Resulta el ámbito de este convenio el suelo que comprende la **Manzana n.º 7 del Plan Especial de la Cornisa de San Antón**, sita en la confluencia de la Avda. Jaime II, Calle Gallo y Calle Trafalgar; suelo que ostenta clasificación urbanística de urbano y calificación global de residencial, sin perjuicio de sus usos compatibles. La superficie de suelo de la actuación se corresponde con **734,30** m² de conformidad a la Alternativa Técnica aprobada, determinada por las alineaciones a los viales públicos existentes que conforman la expresada manzana, dado que las obras de urbanización están efectuadas y abiertas al uso público, configurando sobre el ámbito su condición jurídica de solar, si bien, motivado la necesidad de conformar programa de actuación integrada, a razón de la precisa:

- (i) La regularización registral del suelo lucrativo en su superficie y cesión gratuita al Ayuntamiento de Alicante de la parte de las fincas con destino consolidado en viario público mediante su constancia (segregación y cesión) registral.
- (ii) Alcanzar la completa edificación de la manzana no dejando parcela inedificable que, por sus características, no cumple con la parcela mínima de las normas urbanísticas de aplicación, mediante una reparcelación horizontal.

SEGUNDA. COMPROMISOS DEL PROMOTOR DEL PPA.

1. De conformidad a los artículos 73.3 del T.R. de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), es responsabilidad del promotor del programa la edificación del solar resultante de la actuación, previa obtención de la licencia de obras, dado que no resulta posible su obtención directa sin la tramitación del presente, conllevando como fin complementario, la regularización registral de las fincas iniciales afectas, para su correcta conformación y cesión pública en lo correspondiente al suelo de dominio público, viales, ya ejecutado y la reparcelación horizontal de la finca de resultado, de modo que, en cumplimiento de las previsiones del PGOU de Alicante, no quede finca inedificable en la manzana, quedando ésta como no edificable y sus colindantes, por la proscripción de dejar finca en tal situación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



2. Es responsabilidad de CALLE MAYOR 11, S.L. la de financiar el coste de las inversiones y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa.
3. CALLE MAYOR 11, S.L. cumplirá sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el Programa de Actuación Aislada y al marco legal de aplicación, y a los compromisos contraídos al aprobarse dicho Programa

TERCERA. COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1. El Ayuntamiento de Alicante, con carácter general, actuará como Administración actuante, con plena observancia de los principios generales establecidos en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
2. En especial, el Ayuntamiento de Alicante adquiere el compromiso de que tramitará y aprobará los instrumentos de desarrollo del Programa de Actuación Aislada con la mayor celeridad y eficacia posible.
3. El Ayuntamiento de Alicante se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al Urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último para el buen fin del Programa de Actuación Integrada.

CUARTA.- RELACIONES DEL PROMOTOR DEL PAA CON LOS PROPIETARIOS.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 115.4 TRLOTUP, en relación con el artículo 144 del mismo texto legal, las relaciones de los propietarios afectados por el Programa de Actuación Aislada y el Promotor del PAA se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.
2. El PAA incorporará, en momento procedimental oportuno, Proyecto de Reparcelación, a través del cual se procederá al reparto de aprovechamientos y de cargas entre propietarios, además de operarse la cesión gratuita, para su correcta constancia registral, y a favor del Ayuntamiento del exceso de finca que hoy conforman los suelos dotacionales perimetrales.
3. La retribución al Promotor del PAA por parte de los propietarios será en cualquiera de las tres modalidades previstas en el artículo 149.2 TRLOTUP, esto es, (i) en metálico, o (ii) en terrenos, o (iii) en la modalidad de retribución mixta, siendo los propietarios los que, al momento procedimental oportuno, y en función del aprovechamiento de origen quienes elijan, en primer término, participar y adherirse al Programa y, tras ello, de así hacerlo, elegir entre estas en su condición de titular de suelo inicial.
4. El cobro de las cuotas de urbanización exigirá previamente de autorización administrativa en los términos del artículo 156.2 TRLOTUP.

QUINTA.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

1. Los derechos y deberes de los propietarios se regularán por lo dispuesto en la legislación de aplicación y determinaciones del programa aprobadas por el Ayuntamiento de Alicante.



SEXTA.- DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA.

1. El PAA tiene como finalidad la edificación de la manzana n.º 7 de Plan Especial de la Cornisa de San Antón, en cumplimiento del derecho/deber previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre;

por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (art. 17.1) de edificar en el suelo en condición básica de urbanizado, sin que comporte la modificación de determinación alguna de ordenación ni la ejecución de obras de urbanización por cuanto, el desarrollo del PAA incorporará un Proyecto de Reparcelación, a través del cual se procederá al reparto de aprovechamientos y cargas, además de operarse la cesión gratuita al Ayuntamiento de los citados suelos dotacionales, ajustándose al desarrollo propio de las licencias de edificación sobre suelo urbano, mediante la presentación de un proyecto básico de edificación y solicitud de licencia de obra mayor.

2. Una vez aprobado y asignado el Programa de Actuación Aislada en sede municipal, la firma del convenio de programación tendrá lugar en el plazo de quince (15) días hábiles a contar desde la publicación del acuerdo de programación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133.1.c TRLOTUP.

3. Una vez suscrito el convenio urbanístico, la propuesta de Proyecto de Reparcelación se presentará en el plazo de dos meses contados desde la conclusión del emplazamiento a las personas propietarias previsto en el artículo 147 TRLOTUP, dando cumplimiento a las previsiones del artículo 101 TRLOTUP.

4. La licencia de obra mayor se cursará con carácter previo a la comunicación del art. 147 TRLOTUP, habida cuanto de su condición legal de cursarse «salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros», de modo que el Proyecto de Reparcelación quedará definido en la forma previamente autorizada por el Ayuntamiento de Alicante para la construcción del inmueble sobre la parcela resultante, de modo que las determinaciones del proyecto que comporten modificación, en exceso o defecto, de los costes de construcción a razón de las determinaciones de la licencia, quedarán debidamente reflejadas en el proyecto de reparcelación.

5. La licencia se cursará conforme el procedimiento y plazos legalmente establecidos, como por los previstos en la Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas y Ambientales y figuras afines, en su redacción de aplicación al momento oportuno (última, BOP de Alicante n.º 149 de 07 de agosto de 2020).

6. La edificación, se cursará en los plazos concretados en la licencia municipal. En defecto de tales plazos se entenderá que el Promotor del PAA dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y de veinticuatro meses para terminirlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses, de conformidad a lo previsto en el artículo 188.2 TRLOTUP.

SÉPTIMA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN POR EL PROMOTOR DEL PROGRAMA.

1. Dado que las obras ejecutadas no superaron el umbral previsto para su licitación, no resulta de aplicación aquí lo previsto en el artículo 163.2 TRLOTUP.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



OCTAVA.- EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA HASTA SU FINALIZACIÓN.

- 1. El Programa de Actuación Aislada se llevará a cabo conforme al presente convenio urbanístico, la proposición jurídico-económica, los demás documentos técnicos y jurídicos integrantes del Programa -así como los establecidos para su desarrollo por medio de la licencia de obra mayor, de primera ocupación u otras autorizaciones- y al acuerdo de aprobación de la programación.
- 2. En cuanto a las circunstancias que puedan surgir durante la ejecución del Programa de Actuación Aislada y hasta su finalización, tales como modificaciones del Programa, retasación de cargas, se estará a lo establecido al respecto por el TRLOTUP.

NOVENA.- CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA.

- 1. Cuando el promotor del programa haya concluido la obra de edificación, lo comunicará al Ayuntamiento de Alicante a efecto de dar por concluido el programa, acreditándolo con la aportación de certificado de fin de obra debidamente suscrito por la dirección facultativa, con independencia de la solicitud de licencia de primera ocupación o acto de autorización equivalente.

DÉCIMA.- VIGENCIA, CADUCIDAD Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA.

- 1. La vigencia del presente Programa será la resultante de los plazos previstos en el presente Convenio y demás que se otorguen en los actos de ejecución del programa, sin perjuicio de las prórrogas por razones motivadas sobrevenidas o de interés público.
- 2. Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa de Actuación Aislada las previstas en el artículo 171 TRLOTUP, así como las consecuencias previstas, en lo que resulte de aplicación, del artículo 172 del TRLOTUP.

DÉCIMO PRIMERA.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

El presente convenio urbanístico de programación atenderá a lo dispuesto en el TRLOTUP y demás normativa de derecho público y privado que , en su caso, resulte de aplicación. Todo conflicto o litigio resultante de la ejecución, validez, existencia, alcance, contenido, suspensión, resolución o interpretación de este convenio urbanístico, se someterá a los Juzgados competentes de la ciudad de Alicante, con renuncia expresa a su propio fuero.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, se suscribe el presente convenio urbanístico, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

El Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Fdo. El Alcalde-Presidente

Calle Mayor 11, S.L.
Fdo. Julia Pérez Torres

El titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local
Fdo.
(DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)

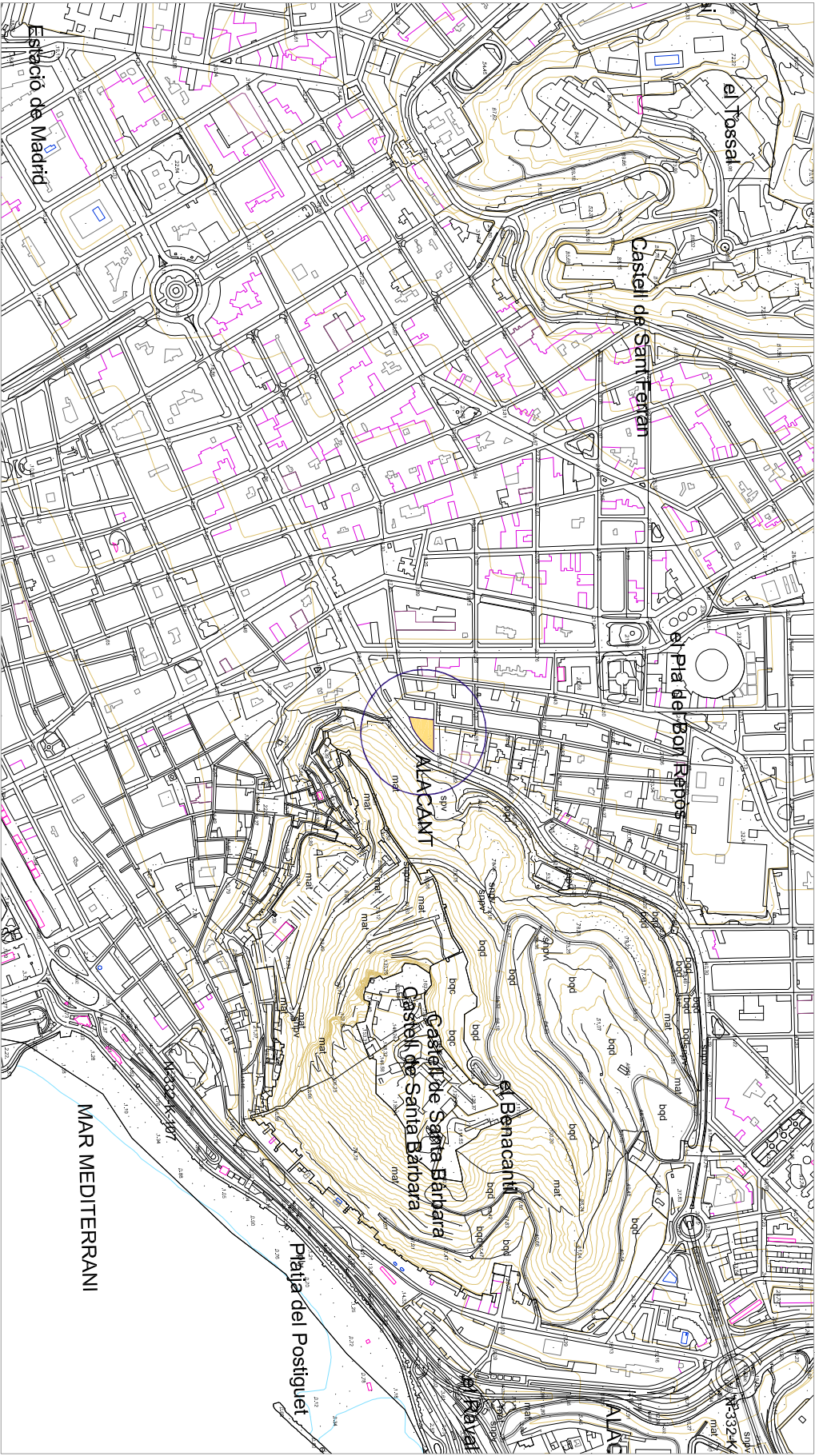


4. PLANOS DEL PROGRAMA

- I-01. SITUACIÓN
- I-02. EMPLAZAMIENTO REFERIDO AL PGOU.
- I-03. PLANEAMIENTO VIGENTE: OI/5 - PLAN ESPECIAL CORNISA DE SAN ANTÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
- I-04. TIRA DE CUERDAS GEOREFERENCIADO.
- I-05. SUPERPOSICIÓN DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL VIGENTE CON ORTOFOTO SEGÚN VISOR CATASTRAL.
- I-06. PARCELARIO CON REGULARIZACIÓN DE ALINEACIONES SEGÚN TIRA DE CUERDAS MUNICIPAL E IDENTIFICACIONES DE TITULARIDADES Y SUPERFICIES.

Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 39 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03

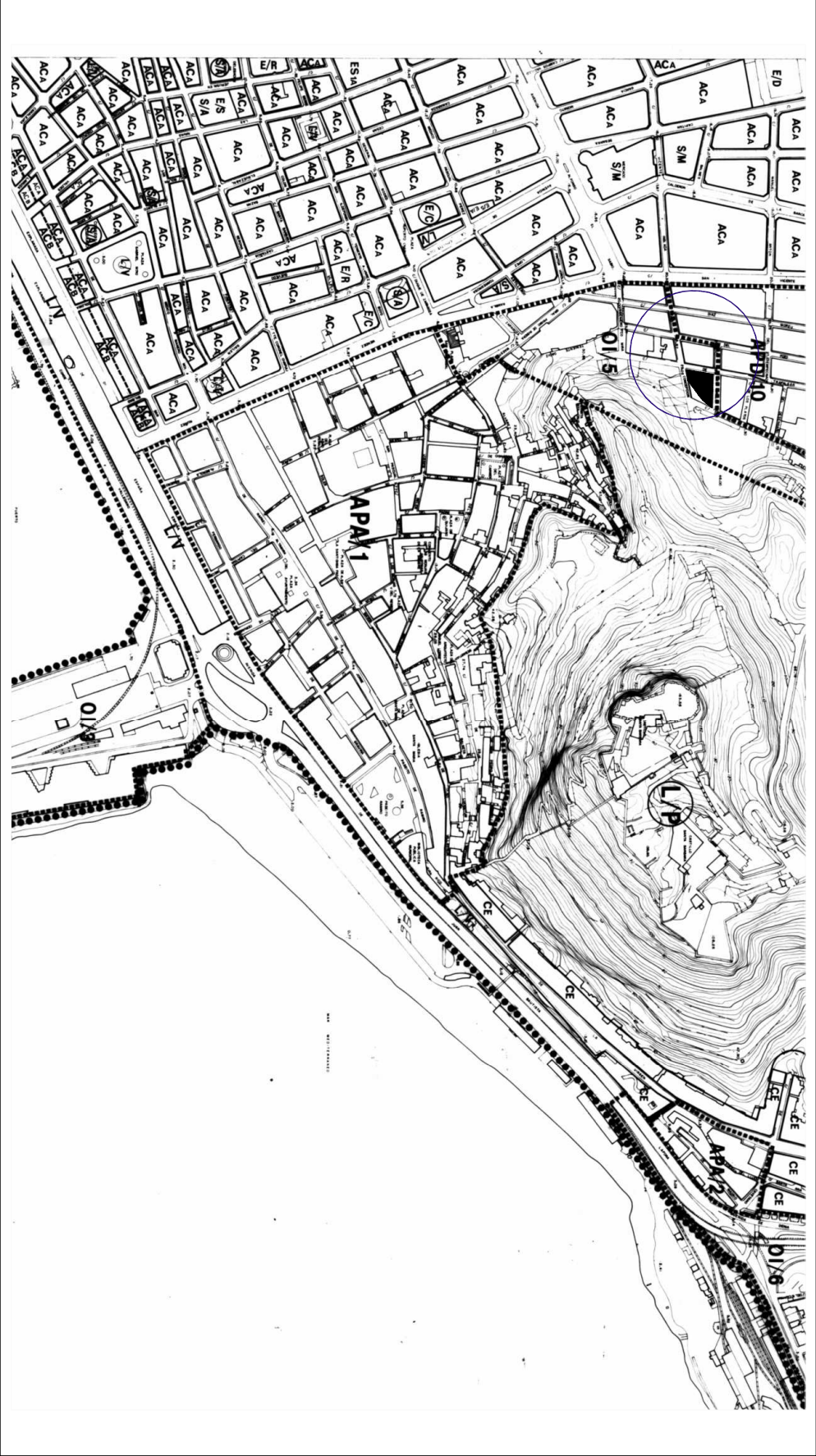


PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTONIO	
Situación: CONFUENCIA DE LA AVDA. JAIME II CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR.	Arquitecto: Juan I. Navarro Gómez
Plano: SITUACIÓN	Escala: 1/5.000 Fecha: marzo 2024 Nº de Plano: I-01
C/ Valdés, nº 10, 1º B. 03001 Alicante	
PropONENTE: CALLE MAYOR 11, S.L.	



Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 40 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTONIO	
Situación: CONFUENCIA DE LA AVDA. JIMÉNEZ CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR.	Arquitecto: Juan I. Navarro Gómez
Plano: EMPLAZAMIENTO REFERIDO AL PGOU	Escala: 1/5.000
	Fecha: marzo 2024
	Nº de Plano: I-02
	Colegiado nº 05972
PropONENTE: CALLE MAYOR 11, S.L.	C/ Valdés, nº 10, 1º B. 03001 Alicante

Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 41 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7
DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTONIO

Situación: CONFLUENCIA DE LA AVDA. JAIME II,
CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR.
Plano: PLANEAMIENTO VIGENTE: OI/5
PLAN ESPECIAL CORNISA DE SAN ANTÓN
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

Arquitecto: Juan I. Navarro Gómez
Escala: 1/500
Fecha: marzo 2024
Nº de Plano: I-03

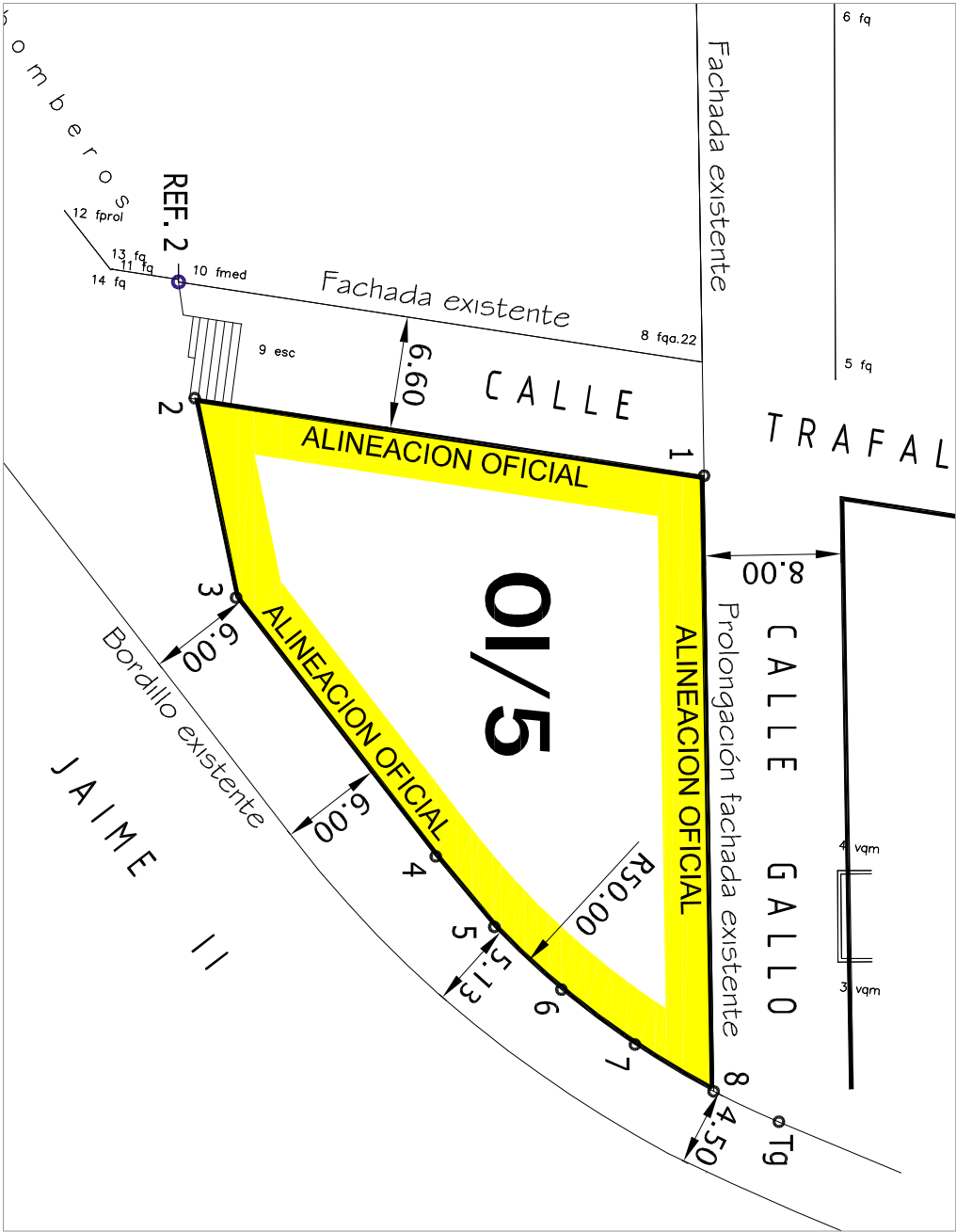
Colegiado nº 05972

Proponente: CALLE MAYOR 11, S.L. C/ Valdés, nº10, 1º B, 03001 Alicante

Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 42 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03

NOTA:
LA ALINEACION OFICIAL ESTÁ INDICADA
EN EL TERRENO MEDIANTE VARILLAS
● VARILLA



N	X	Y	CENTESI	HORARI
EST. 902	720692.33	4248757.75		
REF. 1	720685.75	4248793.50	388.41	36.35
REF. 2	720622.71	4248725.76	272.58	76.82
1	720634.13	4248756.73	288.89	58.21
2	720629.53	4248726.70	270.76	70.03
3	720641.55	4248729.19	267.47	58.49
4	720656.53	4248740.84	271.99	38.53
5	720660.72	4248744.37	274.51	34.32
6	720664.41	4248748.33	279.27	29.46
7	720667.66	4248752.66	287.04	25.19
8	720670.41	4248757.31	288.73	21.92

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFÍA

SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE: AVDA. J A I M E II
EMPLAZAMIENTO: CALLE TRAFALGAR Y CALLE GALLO - ALICANTE
SOLICITANTE: D. JOSE MANUEL PEREZ FERNANDEZ

FECHA: 08/04/2023
ENTR: 08/04/2023

CO: 1. 08/32

CO: 1. 10/2

FECHA: 08/04/2023

FECHA: 08/04/2023

ESCALA: 1/500

ESCALA: 1/2000

FECHA: 08/04/2023

FECHA: 08/04/2023

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7
DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTONIO

Situación: CONJUNCIÓN DE LA AVDA. J A I M E II
CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR.
Plano: TIRA DE CUERDAS GEOREFERENCIADO
Arquitecto: Juan I. Navarro Gómez
Escala: 1/250
Fecha: marzo 2024
Nº de Plano: I-04
Colegiado nº 05972
C/ Valdés, nº10, 1º B. 03001 Alicante



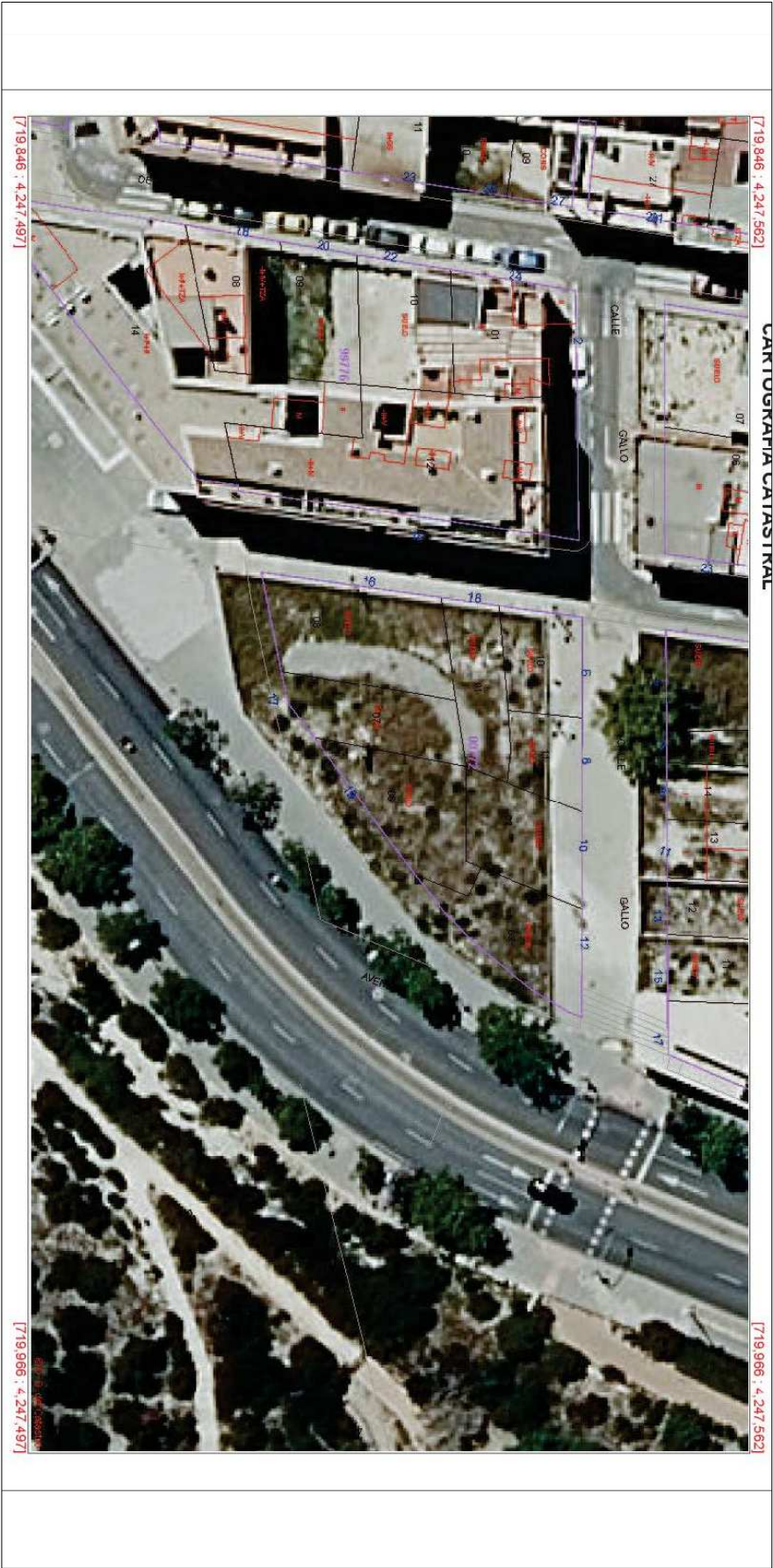
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 43 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



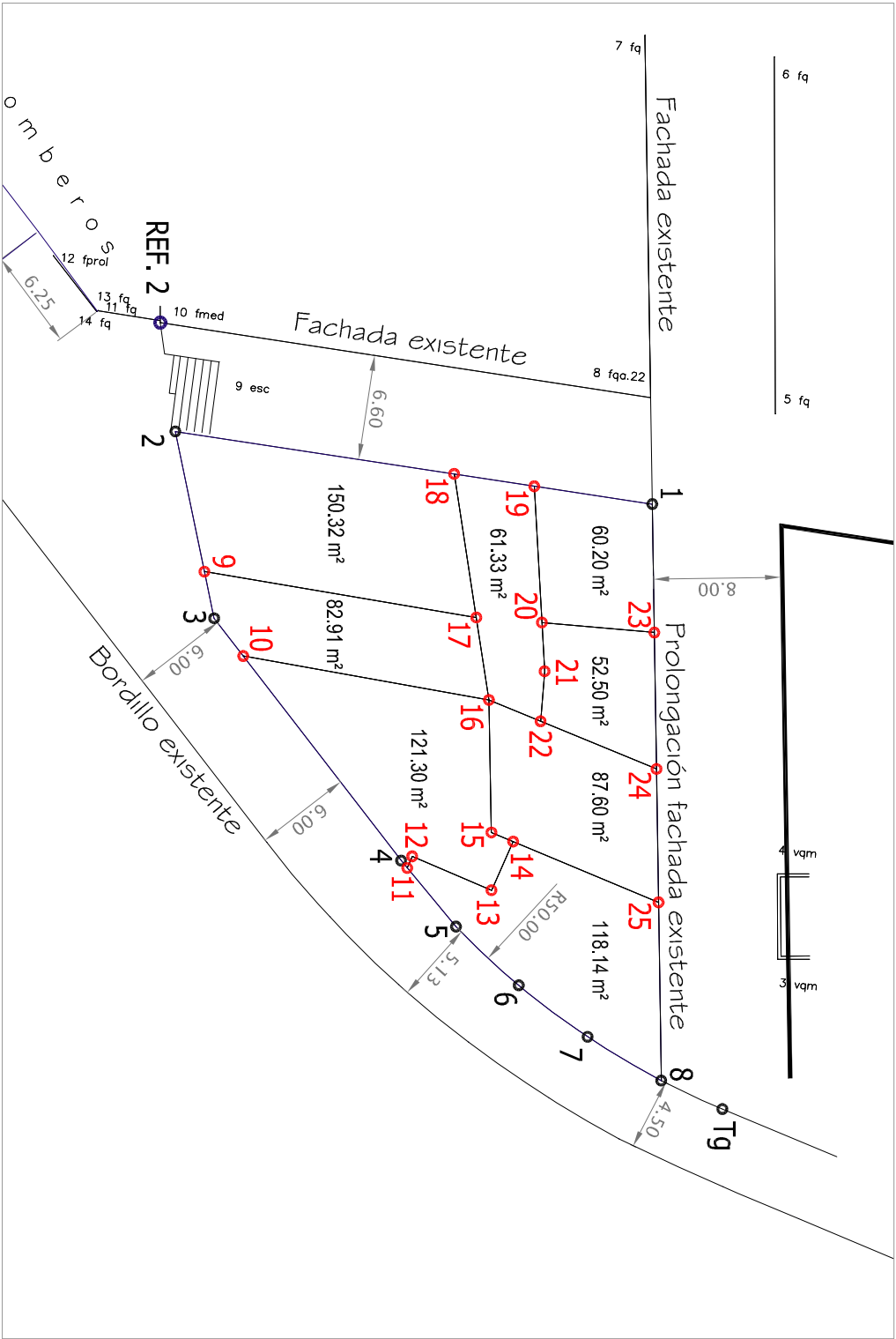
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Original Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTONIO	
Situación:	CONFLUENCIA DE LA AVDA. JAIME II, CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR.
Plano:	SUPERPOSICIÓN DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL VIGENTE CON ORTOFOTO SEGUN VISOR CATASTRAL
Arquitecto:	Juan I. Navarro Gómez
Escala:	1/500
Fecha:	marzo 2024
Nº de Plano:	I-05
C/ Valdés, nº10, 1º B, 03001 Alicante	



Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 44 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



NOTA:
LA ALINEACION OFICIAL ESTÁ INDICADA
EN EL TERRENO MEDIANTE VARILLAS
● VARILLA
○ PUNTOS DELIMITACIÓN PARCELAS INTERIORES

PUNTOS ALINEACION OFICIAL MANZANA			
Nº	X	Y	0 - NORT
EST. 902	720692.33	4248757.75	
REF.1	720685.75	4248793.50	
REF.2	720622.71	4248725.76	
1	720634.13	4248756.73	
2	720629.53	4248726.70	
3	720641.55	4248728.19	
4	720656.63	4248740.84	
5	720660.72	4248744.37	
6	720664.41	4248746.33	
7	720667.66	4248752.66	
8	720670.41	4248757.31	

PUNTOS DELIMITACIÓN PARCELAS INTERIORES			
Nº	X	Y	0 - NORT
9	720638.38	4248728.54	
10	720643.69	4248730.98	
11	72067.03	4248741.30	
12	720666.30	4248741.62	
13	720668.43	4248746.61	
14	720655.37	4248747.97	
15	720654.80	4248746.60	
16	720646.46	4248746.45	
17	720641.27	4248745.65	
18	720632.23	4248744.26	
19	720633.01	4248749.31	
20	720641.58	4248749.78	
21	720644.66	4248749.95	
22	720647.80	4248749.70	
23	720642.21	4248756.86	
24	720650.80	4248757.00	
25	720659.20	4248757.13	

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7
DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTONIO

Situación:	CONSECUENCIA DE LA AVDA. JUAN DE LOS RÍOS	Arquitecto:	Juan I. Navarro Gómez
Plano:	PARCELARIO CON REGULARIZACIÓN DE ALINEACIONES MUNICIPALES E IDENTIFICACIONES DE TITULARIDADES Y SUPERFICIES	Escala:	1/250
		Fecha:	marzo 2024
		Nº de Plano:	1-06
			Colegiado nº 05972
Proponente:	CALLE MAYOR 11, S.L.		C/ Valdés, nº10, 1º B. 03001 Alicante





5. ANEXOS

- ANEXO I.- Relación de FICHAS CATASTRALES
- ANEXO II.- Relación de NOTAS SIMPLES REGISTRALES

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 46 de 133		FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



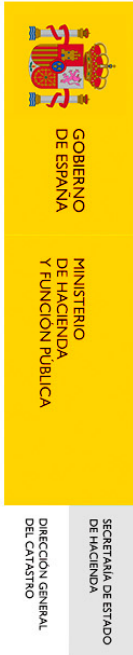
PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

Referente a:

P.A.A. CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7
DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN
ANTON, SITA EN LA CONFLUENCIA DE LA AVDA.
JAIME II, CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR.

USO: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

ANEXO I. RELACIÓN DE
FICHAS CATASTRALES



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GALLO 8 Suelo
03004 ALCANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

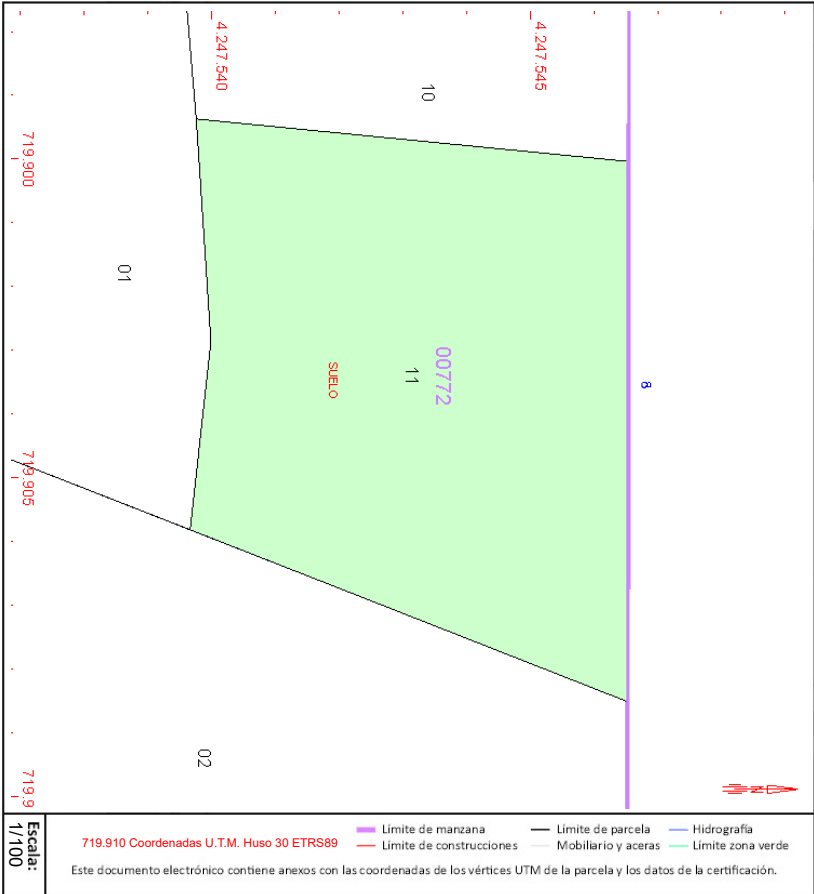
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0077211YH2407E0001HM

PARCELA

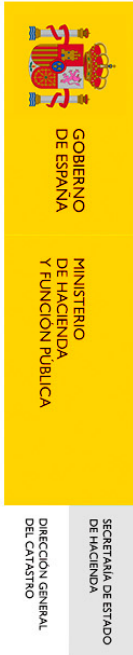
Superficie gráfica: 50 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Jueves , 13 de Abril de 2023





DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GALLO 6 Suelo
03004 ALCANTE/ALACANT [ALICANTE]

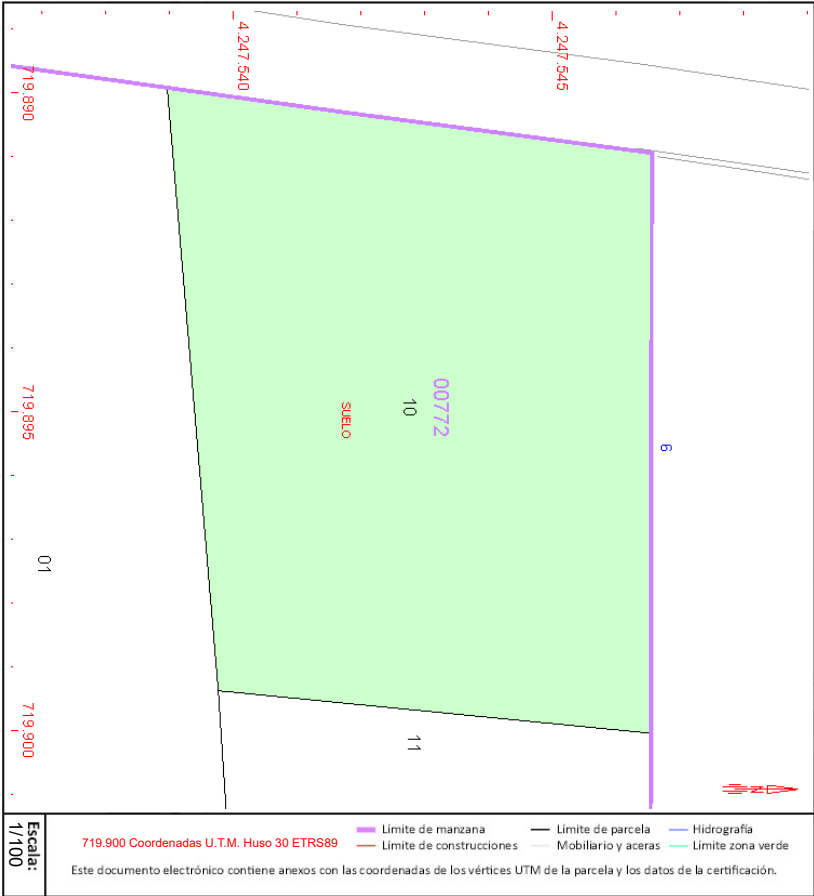
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0077210YH2407E0001UM

PARCELA

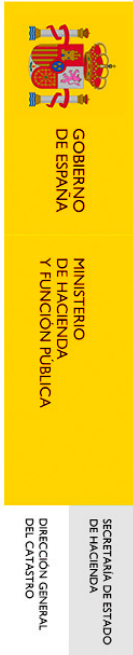
Superficie gráfica: 66 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Jueves , 13 de Abril de 2023





DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

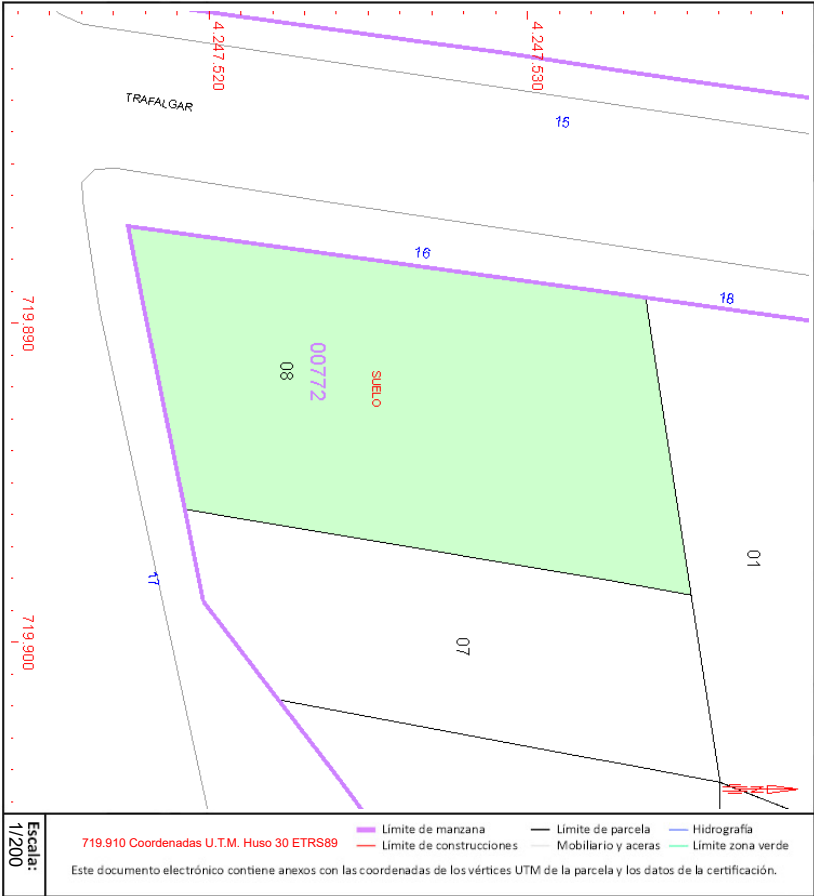
Localización:
CL TRAFALGAR 16 Suelo
03004 ALCANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 142 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:

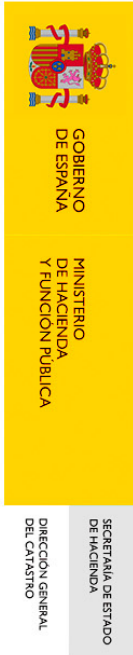
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 0077208YH2407E0001HM



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

Jueves , 13 de Abril de 2023





DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV JAIME II 17 Suelo
03004 ALCANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

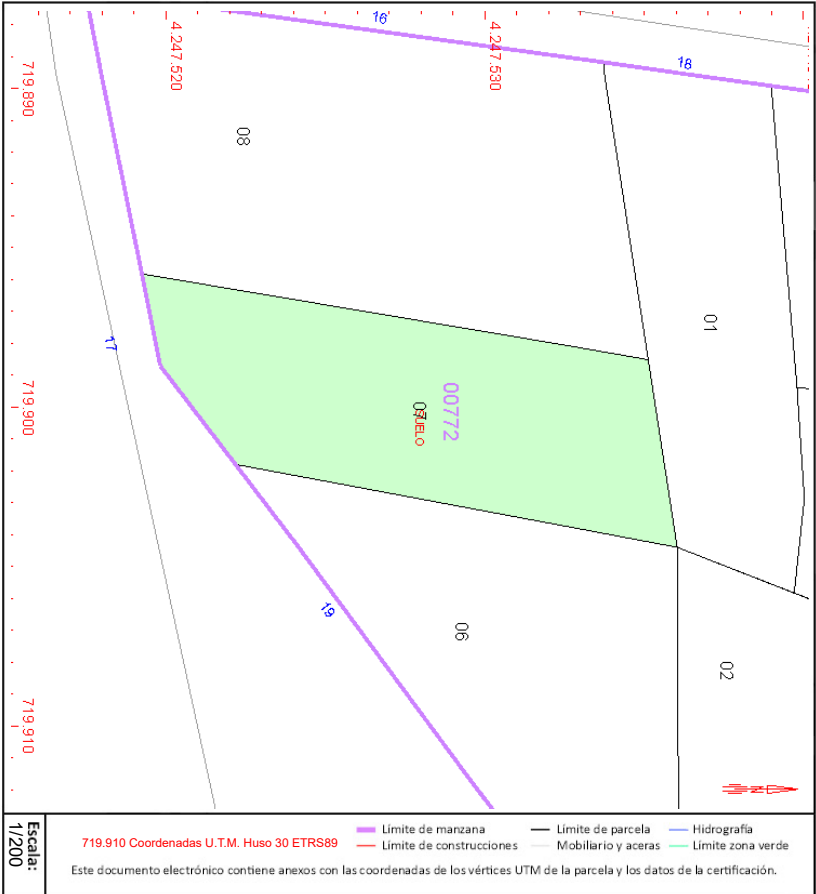
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 85 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0077207YH2407E0001UM



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

Jueves , 13 de Abril de 2023



FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03

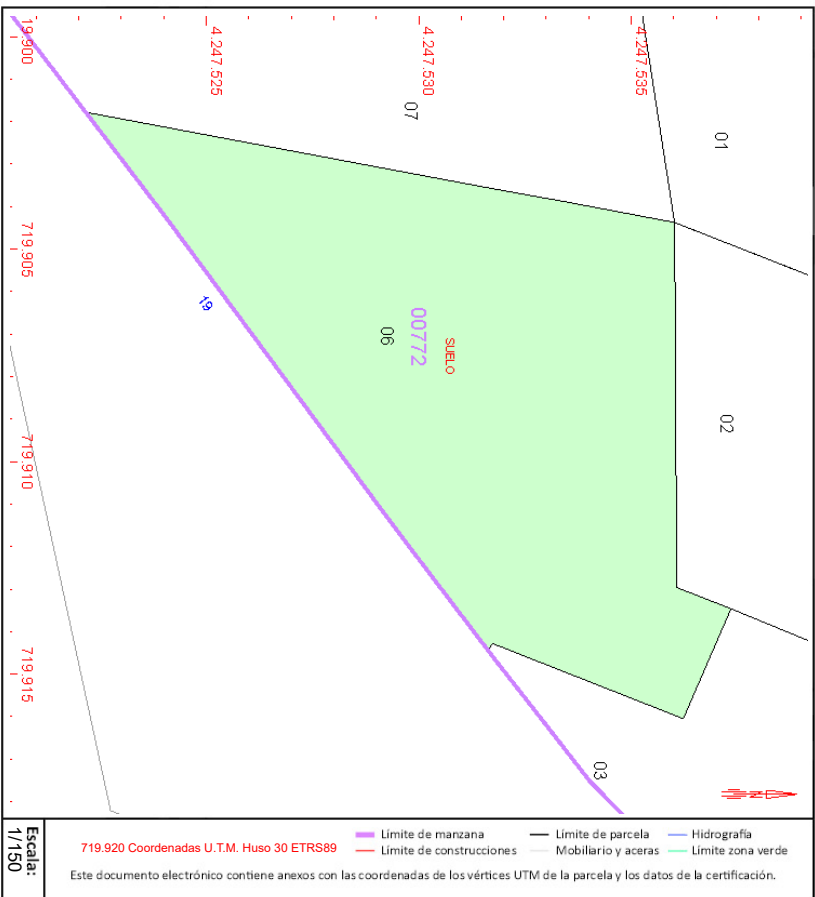


Año construcción:

Referencia catastral: 0077206YH2407E0001ZM

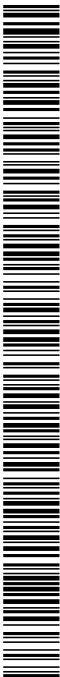
Participación del inmueble: 100,00 %

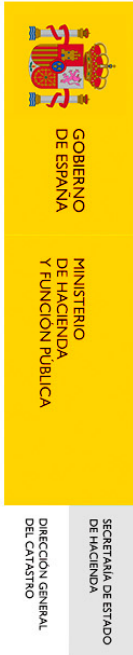
Tipo:



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

Jueves , 13 de Abril de 2023





DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GALLO 12 Suelo
03004 ALCANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

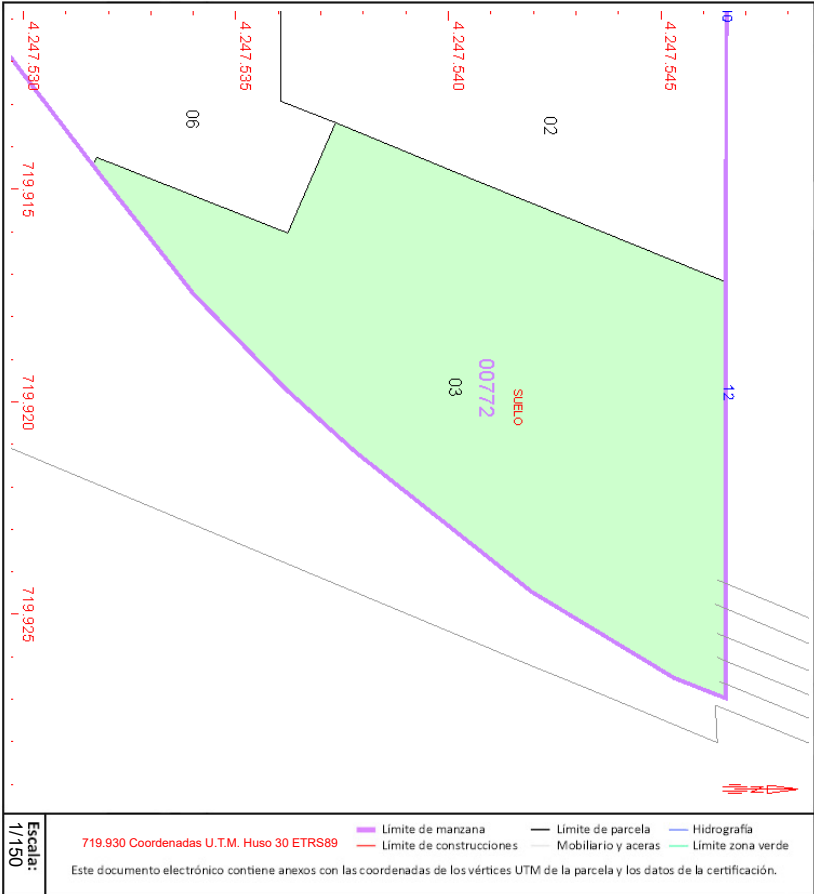
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 97 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

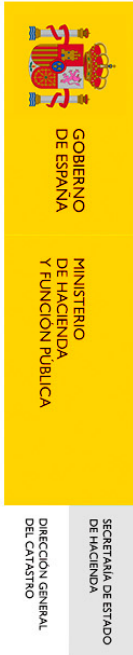
Referencia catastral: 0077203YH2407E0001JM



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

Jueves , 13 de Abril de 2023





DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

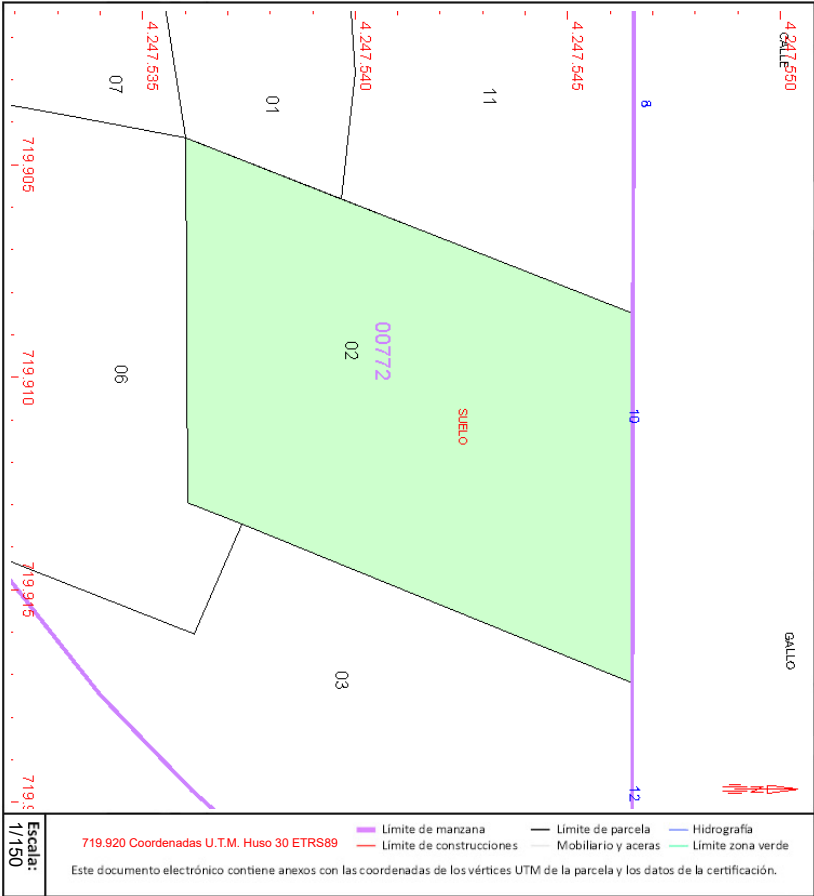
Localización:
CL GALLO 10 Suelo
03004 ALCANTE/ALACANT [ALICANTE]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0077202YH2407E0001IM

PARCELA

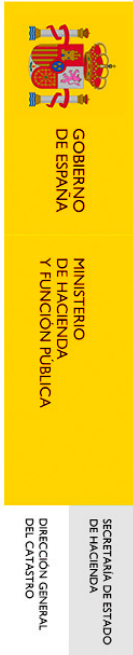
Superficie gráfica: 90 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Jueves , 13 de Abril de 2023





DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TRAFALGAR 18 Suelo
03004 ALCANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

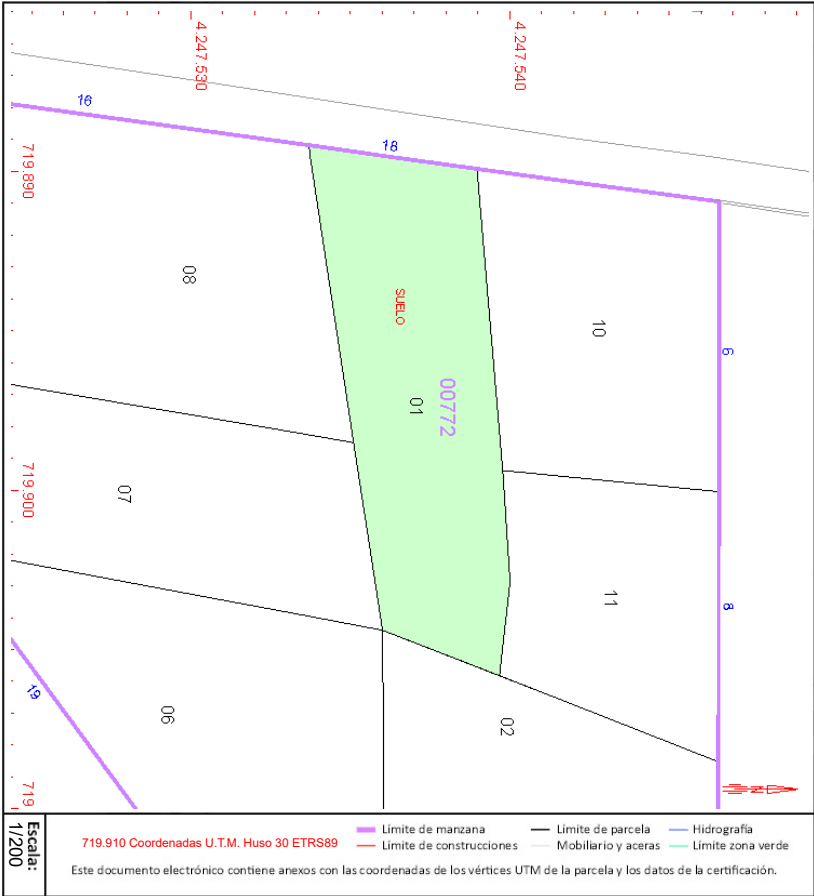
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0077201YH2407E0001XM

PARCELA

Superficie gráfica: 72 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Jueves , 13 de Abril de 2023



DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 55 de 133		FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

Referente a:

P.A.A. CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTON, SITA EN LA CONFLUENCIA DE LA AVDA. JAIME II, CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR.

USO: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

ANEXO II. RELACIÓN DE NOTAS SIMPLES REGISTRALES

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTON, SITA EN LA CONFLUENCIA DE LA AVDA. JAIME II, CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO UNO
JOSÉ RAMÓN MARTÍN MARCO

Fecha: veintinueve de marzo del año dos mil veintitrés
Solicitante: ART. 19 BIS DE LA L.H.

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 3817 Libro: 2889 Folio: 206 Inscripción: 2 Fecha: 29/03/2023 Finca: 114231
(CRU:0302000041756)

DESCRIPCION

URBANA: **Parcela de terreno irregular**, antes casa de planta baja, piso alto y un interior, sita en la **calle Trafalgar, número veinte**, barrio de San Antón, término municipal de Alicante. Tiene una superficie de **setenta y nueve metros cuatro decímetros cuadrados**. Linda: derecha saliendo, calle del Gallo, con la que forma ángulo; izquierda, con la número 14, hoy 18, de José Iborra; espaldas, casa de José Amat y número 6 de la calle Huerta. Dá 7,60 metros a la calle Trafalgar, y 10,40 metros a la calle del Gallo.

Antes fue la registral 6594/Gral, hoy la de este número.

La finca no está coordinada gráficamente con el Catastro de conformidad con el artº 9 de la L.H.

TITULARIDAD

CALLE MAYOR 11 SL, con C.I.F. número B53194205, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de COMPRAVENTA, según la inscripción 2ª, de fecha 29 de marzo de 2023, al folio 206, del Libro 2889 Tomo 3817 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Alicante/Alacant, ante Don FRANCISCO JAVIER GARACH AGUADO, con número de protocolo 471, el 23 de febrero de 2023

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/anotación 2, aparece extendida nota de fecha 29/03/23, según la cual: Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**.

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

ADVERTENCIA: 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

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 57 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>

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.-

- 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



DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 58 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOSE RAMON MARTIN MARCO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE 1

ARQUITECTO MORELL, 19
03003 - ALICANTE (ALICANTE)
Teléfono: 965227043
Fax: 965920778

Correo electrónico: alicante1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MARÍA FRANCISCA TORRES CANDELA

con DNI/CIF: 21980277M

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F34TP48U9**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C.S.V.: 20302028B142F177

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO UNO
JOSÉ RAMÓN MARTÍN MARCO

Fecha: veintiuno de febrero del año dos mil veintitres

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 3542 Libro: 2614 Folio: 15 Inscripción: 10 Fecha: 09/03/2009 Finca: 94044 (CRU:03020000668410)

DESCRIPCION

URBANA:Una casa sita en la calle de La Concepción, señalada con el numero diecisiete de policia, compuesta de planta baja y piso alto, en Alicante.- Ocupa una superficie de ochenta y cuatro metros setenta y ocho decímetros cuadrados y linda:izquierda,casa de herederos de Vicente Llorca y Vicente Boix; derecha,otra del Señor Bañó; y espaldas, casa de José Iborra. en la calle de Trafalgar

Referencia Catastral: 0077207YH2407E0001UM

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con el art. 9 L.H.

TITULARIDAD

CALLE MAYOR 11, S.L., con N.I.F. número B53194205, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de COMPRAVENTA, según la inscripción 10ª, de fecha 9 de Marzo de 2009, al folio 15, del Libro 2614 Tomo 3542 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Benidorm, ante Don ÁNGEL MANUEL PURAS RIPOLLÉS, el 9 de Enero de 2009

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/anotación 8, aparece extendida nota de fecha 23/11/07, según la cual:
Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose declarado **EXENTA** por autoliquidación, de la que se archiva copia. Alicante a 23 de Noviembre de 2.007.

Al margen de la inscripción/anotación 10, aparece extendida nota de fecha 09/03/09, según la cual:
Afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 7.500 euros.

- Al margen de la inscripción/anotación 10 aparece extendida nota de fecha 03/04/12:
Certificación artículo 32 del RH: Expedida **certificación** prevenida en el artículo 32 del RH.solicitada por el **AYUNTAMIENTO DE ALICANTE** por estar la finca afectada al **EXPEDIENTE DE EXPROPIACION** de las fincas situadas en la **AVENIDA JAIME II Y CALLES GALLO Y TRAFALGAR**.

SIN MAS CARGAS



C.S.V.: 20302028B142F177

WWW.REGISTRADORES.ORG



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



INFORMACIÓN REGISTRAL

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

--- 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.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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.-

- 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



C.S.V.: 20302028B142F177

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 61 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



INFORMACIÓN REGISTRAL

para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALICANTE 1 a día veintiuno de febrero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 20302028B142F177

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20302028B142F177

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 62 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOSE RAMON MARTIN MARCO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE 1

ARQUITECTO MORELL, 19
03003 - ALICANTE (ALICANTE)
Teléfono: 965227043
Fax: 965920778

Correo electrónico: alicante1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MARÍA FRANCISCA TORRES CANDELA

con DNI/CIF: 21980277M

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F34TP49M5**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C.S.V.: 2030202849FF2BBC

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO UNO
JOSÉ RAMÓN MARTÍN MARCO

Fecha: veintiuno de febrero del año dos mil veintitres

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 2551 Libro: 1623 Folio: 59 Finca: 88170 (CRU:03020000597451)

DESCRIPCION

URBANA: **Solar** sito en el **número diecinueve de la calle Concepción,-hoy Avenida Jaime II**. Tiene una superficie de **ciento cuarenta y dos metros sesenta y un decímetros cuadrados**. Linda: frente, calle de su situación; derecha entrando, en parte calle La Huerta, hoy Avenida Rey Jaime II, y en parte finca registral 91.803; izquierda, catastral 0077207YH2407E0001UM, propiedad de la mercantil Calle Mayor 11,S.L.; fondo, propiedad de la mercantil Calle Mayor 11,S.L.,-catastral 0077202YH2407E0001IM-, y en parte con propiedad de Don Daniel y Doña Julia Pérez Torres.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con el art. 9 L.H.

TITULARIDAD

CALLE MAYOR 11, S.L., con C.I.F. número B53194205, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de APORTACION, según la inscripción 4ª, de fecha 30 de marzo de 2009, al folio 59, del Libro 1623 Tomo 2551 del Archivo, y en virtud de la escritura de Aportacion otorgada en Elche, ante Don MANUEL FERRER GOMEZ, con número de protocolo603, el 09 de marzo de 2009

CALLE MAYOR 11, S.L., con C.I.F. número B53194205, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de AGREGACION, según la inscripción 5ª, de fecha 18 de abril de 2011, al folio 59, del Libro 1623 Tomo 2551 del Archivo, y en virtud de la escritura de Agregacion otorgada en Alicante/Alacant, ante Don JOSÉ NIETO SÁNCHEZ, con número de protocolo267, el 01 de marzo de 2011

CARGAS VIGENTES

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/92067, Asiento de Nota Marginal 3 con Fecha 18/04/2011, TOMO: 2688, LIBRO: 1760, FOLIO: 27, Titulo COMPRAVENTA Asiento 839 y Diario 112, Notario DON JOSÉ NIETO SÁNCHEZ, N° de Protocolo 267/2011, Fecha de Documento 01/03/2011 :

Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de 244,58 EUROS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Alicante a 18 de Abril de 2.011.

Al margen de la inscripción/anotación 4, aparece extendida nota de fecha 30/03/09, según la cual:



C.S.V.: 2030202849FF2BBC



INFORMACIÓN REGISTRAL

Afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 19.008,87 euros.

Al margen de la inscripción/ anotación 5, aparece extendida nota de fecha 18/04/11, según la cual:
Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de 244,58 EUROS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Alicante a 18 de Abril de 2.011.

- Al margen de la inscripción/ anotación 5 aparece extendida nota de fecha 03/04/12:
Certificación artículo 32 del RH: Expedida **certificación** prevenida en el **artículo 32 del RH solicitada por el AYUNTAMIENTO DE ALICANTE por estar la finca afectada al EXPEDIENTE DE EXPROPIACION de las fincas situadas en la AVENIDA JAIME II Y CALLES GALLO Y TRAFALGAR..**

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

--- 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.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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.-



C.S.V.: 2030202849FF2BBC

WWW.REGISTRADORES.ORG



INFORMACIÓN REGISTRAL

- 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.-

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALICANTE 1 a día veintiuno de febrero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2030202849FF2BBC

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2030202849FF2BBC

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 66 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOSE RAMON MARTIN MARCO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE 1

ARQUITECTO MORELL, 19
03003 - ALICANTE (ALICANTE)
Teléfono: 965227043
Fax: 965920778

Correo electrónico: alicante1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MARÍA FRANCISCA TORRES CANDELA

con DNI/CIF: 21980277M

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F34TP46T4**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C.S.V.: 203020286ABAFBCE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 67 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO UNO
JOSÉ RAMÓN MARTÍN MARCO

Fecha: veintiuno de febrero del año dos mil veintitres

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 2872 Libro: 1944 Folio: 175 Finca: 95556 (CRU:03020000689224)

DESCRIPCION

URBANA: Solar (antes casa de planta baja accesoria y piso alto). En Alicante, CALLE GALLO , NUMERO 10
Mide 7m. de fachada y 7,50m. de fondo lo que hace una superficie de cincuenta y dos metros, cincuenta decímetros cuadrados,
Referencia Catastral: 0077202YH2407E0001IM
Linda: izquierda saliendo, casa de herederos de Juan miralles; derecha, la de Jose Balaguer; y espaldas, la de Jose Iborra.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con el art. 9 L.H.

TITULARIDAD

CALLE MAYOR 11, S.L., con N.I.F. número B53194205, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de APORTACION A SOCIEDAD, según la inscripción 2ª, de fecha 30 de marzo de 2009, al folio 175, del Libro 1944 Tomo 2872 del Archivo, y en virtud de la escritura otorgada en Elche, ante Don MANUEL FERRER GOMEZ, con número de protocolo 603, el 09 de marzo de 2009

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/anotación 2, aparece extendida nota de fecha 30/03/09, según la cual:
Afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 19.008,97 euros.

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

--- 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.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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:



C.S.V.: 203020286ABAFBCE

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 68 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



INFORMACIÓN REGISTRAL

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.-

- 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.-

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALICANTE 1 a día veintiuno de febrero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 203020286ABAFBCE

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado



C.S.V. : 203020286ABAFBCE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 69 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



INFORMACIÓN REGISTRAL

electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



C.S.V.: 203020286ABAFBCE

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 70 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOSE RAMON MARTIN MARCO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE 1

ARQUITECTO MORELL, 19
03003 - ALICANTE (ALICANTE)
Teléfono: 965227043
Fax: 965920778

Correo electrónico: alicante1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MARÍA FRANCISCA TORRES CANDELA

con DNI/CIF: 21980277M

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F34TP47U3**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C.S.V.: 20302028AF40BF5E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO UNO
JOSÉ RAMÓN MARTÍN MARCO

Fecha: veintiuno de febrero del año dos mil veintitres

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 2909 Libro: 1981 Folio: 97 Inscripción: 5 Fecha: 17/04/2019 Finca: 96359 (CRU:03020000699247)

DESCRIPCION

URBANA: **solar** al que le corresponde el **número doce de la calle del Gallo**, barrio de San Antón, de la ciudad de Alicante. Tiene una superficie de ciento noventa y cuatro metros setenta y siete decímetros cuadrados. Linda: frente, calle de su situación; derecha entrando, catastral 0077202YH2407E0001IM, propiedad de la mercantil Calle Mayor 11,S.L.; izquierda, calle La Huerta, hoy según se manifiesta, avenida Jaime II; y fondo, finca 92.067 de la mercantil Calle Mayor 11,S.L..

Dicha finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDAD

CALLE MAYOR 11, S.L., con N.I.F. número B53194205, titular del pleno dominio **de la totalidad** de esta finca por título de APORTACION A SOCIEDAD, según la inscripción 5ª, de fecha 17 de Abril de 2019, al folio 97, del Libro 1981 Tomo 2909 del Archivo, y en virtud de la escritura de Aport Sociedad otorgada en Elche/elx, ante Don MANUEL FERRER GÓMEZ, con número de protocolo 394, el 12 de Marzo de 2019. Rectificada por diligencia de fecha 15 de Abril de 2019.

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/anotación 5, aparece extendida nota de fecha 17/04/19, según la cual:Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose declarado **EXENTA** por autoliquidación, de la que se archiva copia.Alicante.

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

--- 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.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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



C.S.V.: 20302028AF40BF5E

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 72 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



INFORMACIÓN REGISTRAL

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.-

- 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.-

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALICANTE 1 a día veintiuno de febrero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 20302028AF40BF5E

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos



C.S.V.: 20302028AF40BF5E

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 73 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



INFORMACIÓN REGISTRAL

electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



C.S.V.: 20302028AF40BF5E

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 74 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOSE RAMON MARTIN MARCO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE 1

ARQUITECTO MORELL, 19
03003 - ALICANTE (ALICANTE)
Teléfono: 965227043
Fax: 965920778

Correo electrónico: alicante1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MARÍA FRANCISCA TORRES CANDELA

con DNI/CIF: 21980277M

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F34TP48F4**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C. S. V. : 20302028D635B790

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO UNO
JOSÉ RAMÓN MARTÍN MARCO

Fecha: veintiuno de febrero del año dos mil veintitres

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 3408 Libro: 2480 Folio: 213 Inscripción: 6 Fecha: 30/03/2009 Finca: 109006 (CRU:03020000127566)

DESCRIPCION

URBANA: CASA DE PLANTA BAJA Y PISO ALTO. -HOY SOLAR EDIFICABLE POR HABER SIDO DERRUIDA-.
En Alicante, CALLE CONCEPCION. nº 15 esquina a la de TRAFALGAR, Nº 16
Referencia Catastral: 0077208YH2407E0001HM
MIDE DIEZ METROS SESENTA CENTIMETROS DE FACHADA A LA CALLE CONCEPCION Y CATORCE METROS CINCUENTA CENTIMETROS EN LA DE TRAFALGAR.-

Antes fue la finca 19963/Gral, hoy la de este número.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con el art. 9 L.H.

TITULARIDAD

CALLE MAYOR 11, S.L., con N.I.F. número B53194205, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de COMPRAVENTA, según la inscripción 6ª, de fecha 30 de Marzo de 2009, al folio 213, del Libro 2480 Tomo 3408 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Benidorm, ante Don ÁNGEL MANUEL PURAS RIPOLLÉS, con número de protocolo 31, el 9 de Enero de 2009

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/ anotación 1, aparece extendida nota de fecha 11/07/05, según la cual:
afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción/ anotación 2, aparece extendida nota de fecha 29/05/06, según la cual:
Afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 17.850 euros.

Al margen de la inscripción/ anotación 3, aparece extendida nota de fecha 29/05/06, según la cual:
Afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 6.537,6 euros.

Al margen de la inscripción/ anotación 4, aparece extendida nota de fecha 11/04/08, según la cual:
Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre



INFORMACIÓN REGISTRAL

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado **EXENTA** por autoliquidación, de la que se archiva copia. Alicante a 11 de Abril de 2.008.

Al margen de la inscripción/anotación 5, aparece extendida nota de fecha 22/04/08, según la cual:

Afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 6.650,4 euros.

Al margen de la inscripción/anotación 6, aparece extendida nota de fecha 30/03/09, según la cual:

Afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 7.500 euros.

Al margen de la inscripción/anotación 7, aparece extendida nota de fecha 07/09/09, según la cual:

Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose declarado **EXENTA** por autoliquidación, de la que se archiva copia. Alicante a 7 de Septiembre de 2.009.

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

--- 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.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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



C.S.V.: 20302028D635B790

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 77 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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



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.-

- 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.-

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALICANTE 1 a día veintiuno de febrero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 20302028D635B790

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20302028D635B790

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 78 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOSE RAMON MARTIN MARCO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE 1

ARQUITECTO MORELL, 19
03003 - ALICANTE (ALICANTE)
Teléfono: 965227043
Fax: 965920778

Correo electrónico: alicante1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MARÍA FRANCISCA TORRES CANDELA

con DNI/CIF: 21980277M

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F34TP46F0**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C.S.V.: 203020280E49F5C0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO UNO
JOSÉ RAMÓN MARTÍN MARCO

Fecha: veintiuno de febrero del año dos mil veintitres

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 270 Libro: 270 Folio: 143 Inscripción: 12 Fecha: 05/06/1959 Finca: 433/GRAL (CRU:03020000900817)

DESCRIPCION

URBANA: SOLAR (antes casa) en la calle Trafalgar nº18, en el barrio San Anton de Alicante. Que tuvo planta baja y piso. Mide 5.35 metros de fachada y 12.50 metros de fondo, total superficie de sesenta y seis metros ochenta y siete decimetros y cincuenta decimetros cuadrados. Linda: frente calle de su situacion; derecha casa de Bautista Perez; izquierda la de Bautista Bañó; espaldas otra de Jose Aracil.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con el art. 9 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDAD

Doña MANUELA IBORRA ALBERT, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una novena parte de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 9ª, de fecha 3 de Abril de 1933, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña CASTAÑO MENDOZA, MARIANO, el 23 de Septiembre de 1931

Doña RAFAELA IBORRA ALBERT, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una novena parte de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 9ª, de fecha 3 de Abril de 1933, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña CASTAÑO MENDOZA, MARIANO, el 23 de Septiembre de 1931

Don JEREONIMO PEREZ IBORRA, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de dos doceavas partes de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 10ª, de fecha 27 de Octubre de 1947, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña LAMBERTO GARCIA ATANCE, el 14 de Agosto de 1947

Doña ROSARIO PEREZ IBORRA, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de dos doceavas partes de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 10ª, de fecha 27 de Octubre de 1947, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña LAMBERTO GARCIA ATANCE, el 14 de Agosto de 1947

Doña DELFINA GARCIA IBORRA, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de cuatro treinta y seis avas partes partes de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 11ª, de fecha 8 de Enero de 1948, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña LAMBERTO GARCIA ATANCE, el 14 de Agosto de 1947



C.S.V.: 203020280E49F5C0

WWW.REGISTRADORES.ORG



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



INFORMACIÓN REGISTRAL

Doña CLOTILDE GARCIA IBORRA, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **cuatro treinta y seis avas partes partes** de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 11ª, de fecha 8 de Enero de 1948, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña LAMBERTO GARCIA ATANCE, el 14 de Agosto de 1947

Don RAFAEL GARCIA IBORRA, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **cuatro treinta y seis avas partes partes** de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 11ª, de fecha 8 de Enero de 1948, al folio 141, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña LAMBERTO GARCIA ATANCE, el 14 de Agosto de 1947

Doña MANUELA IBORRA ALBERT, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **una dieciocho avas partes** de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 12ª, de fecha 5 de Junio de 1959, al folio 143, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña JOSE MARIA MARTINEZ FEDUCHI, el 16 de Abril de 1959

Doña RAFAELA IBORRA ALBERT, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de **una dieciocho avas partes** de esta finca por título de HERENCIA, según la inscripción 12ª, de fecha 5 de Junio de 1959, al folio 143, del Libro 270 Tomo 270 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante Don/Doña JOSE MARIA MARTINEZ FEDUCHI, el 16 de Abril de 1959

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

--- 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.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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



C.S.V.: 203020280E49F5C0

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 81 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



INFORMACIÓN REGISTRAL

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.-

- 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.-

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALICANTE 1 a día veintiuno de febrero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 203020280E49F5C0

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 203020280E49F5C0

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 82 de 133		FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



INFORMACIÓN REGISTRAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



C.S.V.: 203020280E49F5C0

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 83 de 133		FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

Referente a:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA
CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7 DEL
PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTON,
SITA EN LA CONFLUENCIA DE LA AVDA. JAIME II,
CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR.

USO: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

III. ANTEPROYECTO DE
EDIFICACION.

ANTEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS,
APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL
COMERCIAL EN ALICANTE.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA CORRESPONDIENTE A LA MANZANA n.º 7 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA DE SAN ANTON, SITA
EN LA CONFLUENCIA DE LA AVDA. JAIME II, CALLE GALLO Y CALLE DE TRAFALGAR



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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



HOJA RESUMEN DE LOS DATOS GENERALES.

Fase:

ANTEPROYECTO

Título del Proyecto:

Anteproyecto para 30 viviendas, aparcamientos, trasteros y local comercial en Alicante.

Emplazamiento:

Manzana n.º 7 del Plan Especial de la Cornisa de San Antón, sita en la confluencia de la Avda. Jaime II, calle Gallo y calle de Trafalgar, (Alicante).

Usos la edificación.

Usos principales la edificación:

☒ residencial

☐ turístico

☐ transporte

☐ sanitario

☐ comercial

☐ industrial

☐ espectáculo

☐ deportivo

☐ oficinas

☐ religioso

☐ agrícola

☐ educación

Usos subsidiarios la edificación:

☐ residencial

☐ Garajes

☒ Locales

☐ Otros:

Nº Plantas

Sobre rasante

3

Bajo rasante:

2

Superficies.

superficie total construida s/ rasante

2.187,20 m²

superficie total presupuesto ejecución material

1443,31 m²

superficie total construida b/ rasante

-

-

Estadística.

nueva planta

☒ rehabilitación

☐ edificación libre

☒ Nº edificación

1

legalización

☐ Reforma sin amp.

☐ V.P pública

☐ Nº locales

1

☐ VP privada

☐

Control de contenido del proyecto.

I. MEMORIA.

1. Memoria descriptiva.	MD 1.1	Agentes.	☒
	MD 1.2	Información previa.	☒
	MD 1.3	Descripción del proyecto.	☒
	MD 1.4	Prestaciones la edificación.	☒
2. Memoria constructiva.	MC 2.1	Sustentación la edificación.	☒
3. Cumplimiento del CTE.	3.1	DB-SE	☒
	3.3	DB-SU	☒
	3.4	SB-HS	☒
4. Anejos a la memoria.	4.1	Ficha resumen de justificación de condiciones urbanísticas.	☒
	4.2	Declaración sobre el cumplimiento del art. 486.6.2º.	☒
	4.3	Listado de planos	☒
			☒
5. PLIEGO DE CONDICIONES			☒
6. ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD.			☒
7. PRESUPUESTO			☒

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 85 de 133		FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



I. MEMORIA.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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 FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 86 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



1. Memoria descriptiva.

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006)

1. Memoria descriptiva: Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:

1.1 Agentes*. Promotor, proyectista, otros técnicos.

1.2 Información previa*. Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso. Datos la edificación en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.

1.3 Descripción del proyecto*. Descripción general la edificación, programa de necesidades, uso característico la edificación y otros usos previstos, relación con el entorno. Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. Descripción de la geometría la edificación, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

1.4 Prestaciones la edificación*. Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE. Se establecerán las limitaciones de uso la edificación en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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



1.1 Agentes.

Promotor:	CALLE MAYOR 11, S.L. CIF B-53194205 , calle Major de la Vila, Nº 5, 03202, Elche, (Alicante).	
Arquitecto:	D. Juan Ignacio Navarro Gómez-Páez, arquitecto colegiado nº 5.972.	
Director de obra:	D. Juan Ignacio Navarro Gómez-Páez, arquitecto colegiado nº 5.972.	
Director de la ejecución de la obra:	No exigible en esta fase de proyecto.	
Otros técnicos	Instalaciones:	No exigible en esta fase de proyecto.
Intervinientes.	Estructuras	No exigible en esta fase de proyecto.
	Telecomunicaciones:	No exigible en esta fase de proyecto.
	Otros 1:	-
	Otros 2:	-
Seguridad y Salud	Autor del estudio:	No exigible en esta fase de proyecto.
	Coordinador durante la elaboración del proyecto.	No exigible en esta fase de proyecto.
	Coordinador durante la ejecución de la obra.	No exigible en esta fase de proyecto.
Otros agentes:	Constructor:	
	Entidad de Control de Calidad:	No exigible en esta fase de proyecto.
	Redactor del estudio topográfico:	No exigible en esta fase de proyecto.
	Redactor del estudio geotécnico:	No exigible en esta fase de proyecto.
	Otros 1:	
	Otros 2:	

1.2 Información previa

Antecedentes condicionantes partida:	y de	Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de ANTEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL EN ALICANTE.
Emplazamiento:		Manzana n.º 7 del Plan Especial de la Cornisa de San Antón, sita en la confluencia de la Avda. Jaime II, calle Gallo y calle de Trafalgar, (Alicante).
Entorno físico:		La forma del solar es irregular y tiene una superficie de 734,30 m², conformándose en la actualidad por varias parcelas destinadas a su futura agrupación. El proyecto cumple con el PGOU de Alicante es de suelo urbano.
Justificación urbanística:	Normativa	Se cumplirá con el PGOU Alicante y con el Plan Especial de la Cornisa de San Antón.

Marco Normativo:	Obligado	Recomenda
Ley 8/2007, de 28 de mayo, sobre el Nuevo Derecho del Régimen del Suelo y Valoraciones.	☒	☐
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.	☒	☐
Código Técnico de la Edificación.	☒	☐
Condiciones de Diseño y Calidad en Edificios de Vivienda (DC 09/HD 91)	☒	☐
Otras	☐	☐
Planeamiento de aplicación:		
Ordenación del Territorio (ámbito autonómico)		
Instrumentos de ordenación	No es de aplicación	
Instrumentos de ordenación	No es de aplicación	
Otros	No es de aplicación	
Ordenación urbanística	PGOU Alicante	
Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo		
Clasificación del Suelo	Suelo urbano	
Categoría		
Normativa Básica y Sectorial de aplicación		
Planeamiento complementario	Plan Especial de la cornisa de San Antón	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



Adecuación a la Normativa Urbanística:

ordenanza zonal	planeamiento	proyecto	
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Plan Especial de la Operación Integrada n.º 5 (OI/5) "Cornisa del Barrio San Antón".	PGOU ALICANTE. NORMAS URBANÍSTICAS T. R. 6		
Ámbito de aplicación			Plano de Situación
Obras y actividades admisibles		Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar

Aspectos urbanísticos singulares del proyecto:

--

Parámetros tipológicos: Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

	planeamiento	proyecto
	Referencia	Parámetro / Valor
Superficie mínima de parcela	art. 4.8 NNUU	65 m²
Fachada mínima	-	No procede
Posición de la edificación en la parcela / figuras inscribibles mínimas	-	No procede
Línea de edificación y patios	-	No procede
Chaflán	-	No procede

Parámetros de uso:

	planeamiento	proyecto
	Referencia	Parámetro / Valor
Compatibilidad y localización de los usos	-	Residencial manzana cerrada

Parámetros volumétricos: Condiciones de ocupación y edificabilidad

	planeamiento	proyecto
	Referencia	Parámetro / Valor
Ocupación	art. 4.8 NNUU	100 %
Coeficiente de Edificabilidad	-	-
Volumen Computable	-	-
Sup. total, Computable	-	2.142,01 m²
Condiciones de altura	art. 4.8 NNUU	3 plantas sobre rasante
Regulación de edificación	-	-
Regulación de edificación en esquina	-	-
Retranqueos vías / linderos	-	-
Fondo Máximo	-	-
Retranqueos de Áticos	-	-

Parámetros de composición: Condiciones de composición y forma

	planeamiento	proyecto
	Referencia	Parámetro / Valor
Composición color y forma	-	Similar a edificios del entorno
Entrantes y elementos volados	-	Balcones 0,60m y 1,20m
Cubiertas	-	-
Materiales de fachada	-	Se permite monocapa, mortero cal



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



1.3 Descripción de la reforma

Descripción general el edificio:	Se trata de una edificación para uso Residencial vivienda que contempla la construcción de: - 2 plantas de sótano para 31 plazas de garaje, 30 trasteros y cuartos de instalaciones. - Planta Baja compuesta de: 6 viviendas, cuartos de instalaciones, zonas comunes y un local comercial. - Planta 1 compuesta de: 12 viviendas y zonas comunes. - Planta 2 compuesta de: 12 viviendas y zonas comunes. - Acceso a cubierta del edificio con espacios para tendido de ropa y R.I.T.S.
Programa de necesidades:	El edificio que se proyecta pretende albergar 30 viviendas, 31 plazas de aparcamiento y 30 trasteros repartidos en 2 plantas de sótano. A su vez se proyecta un local comercial en planta baja. SISTEMA DE ACABADOS, según medición y presupuesto: Suelo: Gres porcelánico de canto rectificado Paredes en baños y cocina: Revestimiento de gres de canto rectificado. Resto de paredes: tabiquería de placas de yeso laminado. Acabado paredes y techo: Revestimiento de pintura plástica lisa. Fachada: Tipo SATE con revestimiento de mortero monocapa o pintura o mortero de cal. Carpintería exterior: de aluminio lacado. Carpintería interior: puertas de madera.
Uso característico del edificio:	Residencial
Otros usos previstos:	Comercial
Relación con el entorno:	No procede

Cumplimiento del CTE: Descripción de las prestaciones la edificación por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.
Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

- 1 Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones . faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en la edificación.

Cumple
- 2 Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la . circulación por la edificación en los términos previstos en su normativa específica.

En todo lo que se refiere a accesibilidad, a lo dispuesto por el DECRETO 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.
- 3 Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su . normativa específica.

Cumple
- 4 Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la . entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

Cumple.

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la edificación, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad la edificación.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa, son, principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.

Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

Cumple



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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



Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no suponga riesgo de accidente para las personas.

Los materiales utilizados, se proyectarán de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso de la vivienda que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior la edificación y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

No es de aplicación. No se minimizan las condiciones de habitabilidad, al mantener distribución.

Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

No es de aplicación. Obras menores

Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización la edificación.

No es de aplicación. Obras menores

Cumplimiento de otras normativas específicas:	Cumplimiento de la norma
Estatales:	
R.D. 470/2021	Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural.
RIPCI	Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (RIPCI)
RCD	Producción y gestión de residuos de construcción y demolición
TELECOMUNICACIONES	ICT Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
REBT	Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51
RITE	Reglamento de instalaciones térmicas en edificios (RITE)
Otras:	R.D. 1627/97 Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. R.D. 390/21 Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
Autonómicas:	
Habitabilidad	DC 09
Accesibilidad	Se cumple con el Decreto 65/2019 de 26 de abril del Consell de la Generalitat Valenciana.
Normas de disciplina urbanística:	
Ordenanzas municipales:	Se cumplen con las NN.UU. Alicante
Otras:	Se cumple con las normas particulares del Plan Especial de la Cornisa de San Antón.
Descripción de la geometría la edificación:	La edificación es de forma irregular, adaptándose a la forma del solar que se conforma en la actualidad por varias parcelas destinadas a su futura agrupación.
Volumen:	El edificio consta de 2 plantas bajo rasante y 3 sobre rasante.
Accesos:	El acceso rodado al garaje se realizará por la calle Trafalgar. Los accesos peatonales a la edificación se realizan por la calle Gallo y por la avenida Jaime II. El acceso al local comercial se realiza por la calle Trafalgar.
Evacuación:	No es de aplicación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



Cuadros de superficies útiles.

Cuadro de superficies de viviendas.

Nº viv.	N.º dorm.	Recibidor	Salón-comedor- Cocina.	Pasos	Baño	Dormit. 1	Dormit. 2	Utiil total
1	2		27,31	4,87	5,90	13,29	8,13	59,50
2	1		26,44		4,70	10,84		41,98
3	1		26,64		4,61	10,86		42,11
4	1		26,49		4,61	10,80		41,90
5	1		26,08		4,35	10,92		41,35
6	2	1,83	31,33		5,43	13,30	11,31	63,19
7	2		27,70	3,94	3,94	13,17	8,68	57,43
8	1		26,44		4,70	10,84		41,98
9	1		26,64		4,61	10,86		42,11
10	1		26,48		4,61	10,80		41,89
11	1		26,08		4,27	10,92		41,27
12	2		33,42	6,77	4,12	15,19	9,26	68,76
13	1	3,16	23,34		4,61	11,35		42,46
14	1		27,18		4,61	11,27		43,06
15	1		30,34		5,49	10,90		46,73
16	1		24,96		3,32	10,87		39,15
17	1		30,37		3,97	10,98		45,32
18	1		25,97*		4,03			30,00
19	2		27,70	3,94	3,94	13,17	8,68	57,43
20	1		26,44		4,70	10,84		41,98
21	1		26,64		4,61	10,86		42,11
22	1		26,48		4,61	10,80		41,89
23	1		26,08		4,27	10,92		41,27
24	2		33,42	6,77	4,12	15,19	9,26	68,76
25	1	3,16	23,34		4,61	11,35		42,46
26	1		27,18		4,61	11,27		43,06
27	1		30,34		5,49	10,90		46,73
28	1		24,96		3,32	10,87		39,15
29	1		30,37		3,97	10,98		45,32
30	1		25,97*		4,03			30,00
Total superficie útil viviendas								1.370,35 m²
Total superficie construida viviendas								1.576,55 m²

(*) En estas viviendas, el salón-comedor- cocina también es dormitorio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



Cuadro de superficies de plazas de aparcamiento y trasteros.

Planta	Nº Plaza aparcamiento	Sup. útil	Nº Trastero	Sup. útil
S1	1	11,25 m²	1	5,79 m²
S1	2	10,35 m²	2	6,05 m²
S1	3	10,35 m²	3	3,37 m²
S1	4	11,25 m²	4	3,76 m²
S1	5	15,75 m²	5	4,33 m²
S1	6	10,35 m²	6	3,69 m²
S1	7	11,25 m²	7	3,73 m²
S1	8	11,25 m²	8	4,44 m²
S1	9	13,50 m²	9	6,10 m²
S1	10	11,25 m²	10	4,20 m²
S1	11	10,35 m²	11	4,20 m²
S1	12	10,35 m²	12	4,17 m²
S1	13	11,25 m²	13	7,73 m²
S1	14	10,35 m²	14	9,16 m²
S1	15	11,25 m²	-	-
S2	16	11,25 m²	15	6,17 m²
S2	17	10,35 m²	16	5,30 m²
S2	18	10,35 m²	17	3,60 m²
S2	19	11,25 m²	18	3,95 m²
S2	20	15,75 m²	19	4,17 m²
S2	21	10,35 m²	20	10,02 m²
S2	22	11,25 m²	21	18,74 m²
S2	23	11,25 m²	22	7,73 m²
S2	24	13,50 m²	23	9,16 m²
S2	25	13,50 m²	24	3,69 m²
S2	26	11,25 m²	25	4,62 m²
S2	27	10,35 m²	26	3,73 m²
S2	28	10,35 m²	27	4,44 m²
S2	29	11,25 m²	28	6,10 m²
S2	30	10,35 m²	29	4,20 m²
S2	31	11,25 m²	30	4,20 m²



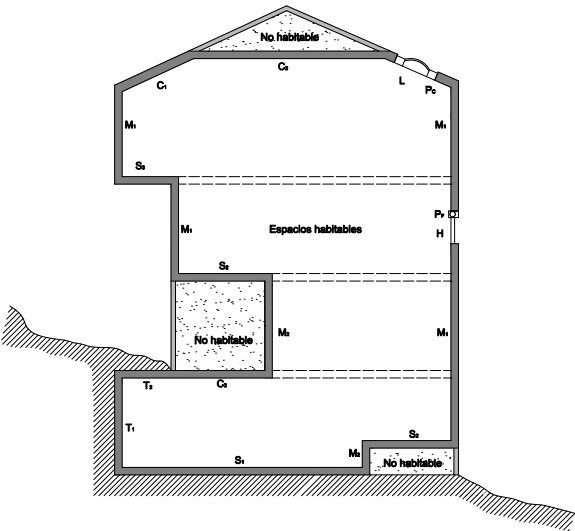
Cuadro resumen

	Viviendas	ZZCC	Locales	Local comercial	Espacio de circulación garaje	Plazas Garaje	Trasteros	Total
Sup. Útil	1.370,35 m²	337,86 m²	160,28 m²	120,58 m²	640,80 m²	353,70 m²	170,54 m²	3.154,11 m²
Sup. Construida cerrada	1.576,55 m²	439,66 m²	190,05 m²	130,18 m²	678,76 m²	353,70 m²	219,00 m²	3.630,51 m²
Total Construidas/rasante	1.576,55 m²	347,09 m²	90,77 m²	130,18 m²				2.187,20 m²
Total Construidas/rasante		92,57 m²	99,28 m²		678,76 m²	353,70 m²	219,00 m²	1443,31 m²
Ud. Totales	30			1		31	30	
Total Sup. Edificable consumida								2.142,01 m²

Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:	A. Sistema estructural:	
	A.1 Cimentación:	
	Descripción del sistema:	Sistema de forjados reticulares de hormigón armado con soportes de hormigón armado.
	Parámetros:	Se plantea la estructura de pilares, vigas y losas de escalera de hormigón armado.
	tensión admisible del terreno:	Se determinará tras la realización del estudio geotécnico.
	A.2 Estructura portante:	
	Descripción del sistema:	Estructura portante de hormigón armado.
	Parámetros:	Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de proyectar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado.
	A.3 Estructura Horizontal:	
	Descripción del sistema:	Forjados reticulares de hormigón armado.
	Parámetros	Forjado de reticular de casetón perdido en las plantas sobre rasante y de encofrado recuperable en las plantas bajo rasante y nervios (viguetas) "in situ".



B. Sistema Envolvente:
Conforme al "Apéndice A: Terminología", del DB-HE se establecen las siguientes definiciones:
Envolvente Edificatoria: Se compone de todos los cerramientos del edificio.
Envolvente Térmica: Se compone de los cerramientos del edificio que separan los recintos *habitables* del ambiente exterior y las *particiones interiores* que separan los recintos *habitables* de los *no habitables* que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.



Esquema de la envolvente térmica de un edificio (CTE, DB-HE)

- 1.- Fachadas (M1).
2.- Carpintería exterior (H).
3.- Cubiertas en contacto con aire exterior (C1).
4.- Cubiertas en contacto con espacios no habitables (C2).
5.- Cubiertas enterradas (T2).
6.- Lucernarios (L).
7.- Suelos apoyados sobre terreno (S1).
8.- Suelos en contacto con espacios no habitables (S2).
9.- Suelos en contacto con aire exterior (S3).
10.- Suelos a una profundidad mayor que 0.5 m (T2).
11.- Medianeras.
12.- Muros en contacto con el terreno (T1).
13.- Muros/paramentos en contacto con espacios no habitables (M2).
14.- Espacios exteriores a la edificación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



B.1. Fachadas (M1):

Descripción sistema:	del	Fachada de dos hojas apoyadas en el forjado tipo SATE. El revestimiento exterior será de mortero monocapa o pintura o mortero de cal. La hoja exterior de fábrica de bloque de termoarcilla de espesor 14 cm, cámara de aire con aislamiento de lana de roca y hoja interior de tabiquería de placas de yeso laminado de espesor 15mm, revestido con alicatado cerámico en zonas húmedas, sobre montantes verticales contemplando un espesor total de 27cm. El coeficiente de transmisión de los cerramientos será menor de 1,5 kcal/h m2 °C, no superando los puentes térmicos de éste multiplicado por 1.2.
Parámetros		Seguridad Estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. El peso propio de los distintos elementos que constituyen los cerramientos se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc. Salubridad: Protección contra la Humedad. Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (Alicante V) y el grado de exposición al viento (altura del edificio <15m., zona eólica B, entorno del edificio E1: Grado de exposición al viento V3: Grado de impermeabilidad :2). Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE. Salubridad: Evacuación de Aguas. No es de aplicación a este sistema. Seguridad en Caso de Incendio. Propagación exterior; resistencia al fuego para uso residencial vivienda. Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: se tendrá en cuenta la presencia de edificaciones colindantes y sectores de incendios en la edificación proyectada. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto. Accesibilidad por fachada; se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales (ancho mínimo, altura mínima libre o gálibo y la capacidad portante del vial de aproximación). La fachada se ha proyectado teniendo en cuenta los parámetros necesarios para facilitar el acceso a la edificación (altura de alfeizar, dimensiones horizontal y vertical, ausencia de elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del inmueble). Seguridad de Utilización. La fachada no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación. La edificación tiene una altura inferior a 60 m. Aislamiento Acústico. Parámetros que determinan las previsiones técnicas. Limitación de Demanda Energética. Se ha tenido en cuenta la ubicación de la edificación en su zona climática. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos pilares en fachada, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación. Diseño y otros -



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



B.2 Carpintería exterior (H):

Descripción sistema:	del	Las carpinterías exteriores tanto puertas como ventanas serán de perfiles de aluminio lacado en tonalidad ocre, de 60 micras con sello de calidad Qualicoat con canal europeo, junta de estanquidad interior. El vidrio empleado estará acorde a la ubicación en la que se encuentre y en función de su accesibilidad y uso, pero con criterio general se utilizará un vidrio compuesto por dos hojas de vidrio tipo "Stadip" con butiral transparente. El espesor de los vidrios será de 5+8+10mm.
-		Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. Se ha tomado en cuenta no solo el peso propio de los materiales, sino también la exposición al viento, al uso, etc. Salubridad: Protección contra la humedad. Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la carpintería exterior, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (Alicante). Salubridad: Evacuación de aguas. No es de aplicación a este sistema. Seguridad en caso de incendio. Parámetros que determinan las previsiones técnicas. Seguridad de utilización. Para la adopción de la parte del sistema envolvente, se ha tenido en cuenta las áreas de riesgo de impacto en puertas para disponer barreras de protección. Los vidrios empleados para desarrollar la intervención son todos laminados del tipo "Stadip", acordes al tipo de exposición que deban tener, quedando perfectamente detalladas en los planos de carpintería del proyecto de ejecución y cumpliendo la Normativa Vigente CTE DB-SUA y con la Calidad UNE 108/131, exigible. Seguridad frente al riesgo de caídas: limpieza de los acristalamiento exteriores. Aislamiento acústico. La carpintería se ha proyectado de forma que cumpla la normativa estatal, CTE DB-HR protección frente al ruido y normativa municipal vigente. Limitación de demanda energética. Se ha tenido en cuenta el porcentaje de huecos que suponen las carpinterías en fachada así como la ubicación del edificio en la zona climática y la orientación del paño al que pertenecen. Para el cálculo de la transmisión de huecos en fachada se ha tenido en cuenta el tipo de acristalamiento, en el punto más desfavorable, y se ha aplicado el CTE DB-HE, existiendo en esta memoria un apartado de justificación de cada una de los Documentos Básicos establecidos por le CTE. Diseño y otros. -

B.3 Cubiertas en Contacto con el Aire Exterior. (C1):

Descripción sistema:	del	Cubierta plana transitable con pavimento de gres antideslizante para exteriores (zonas de tendido de ropa).
Parámetros		Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. Indicación del tipo de sobrecarga según las indicaciones del CTE. Salubridad: Protección contra la humedad. Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará, dentro de la provincia de Alicante. Salubridad: Evacuación de aguas. Parámetros que determinan las previsiones técnicas relativos a las pendientes de las cubiertas, el sistema de recogida de agua por cazoleta.



Seguridad en caso de incendio.
Propagación exterior; resistencia al fuego para uso residencial vivienda.
Se tendrá en cuenta la presencia de edificaciones colindantes y sectores de incendios en la edificación proyectada. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto. Encuentro fachada-cubierta.
Seguridad de utilización.
Para la adopción de la parte del sistema envolvente, se ha tenido en cuenta en la cubierta aquellos factores que influyen en la Seguridad frente al riesgo de caídas. Altura, resistencia y características constructivas de las barreras de protección.
Aislamiento acústico.
Se tendrá en cuenta el aislamiento a ruido e impacto y aéreo.
Limitación de demanda energética.
Se ha tenido en cuenta la ubicación de la edificación en la zona climática de Alicante. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los elementos que componen este tipo de cubierta.
Diseño y otros.
La cubierta está proyectada de forma que se puede utilizar sin riesgos.

B.7. Suelos apoyados sobre terreno, (S1).

Descripción del sistema:	Solera (solado planta S-2)
Parámetros:	Solera de hormigón armado.
	Solera de hormigón armado apoyada en terreno, hormigón pulido acabado cuarzo.
	Salubridad: Protección contra la humedad.
	Con los datos resultantes del futuro Estudio Geotécnico a realizar, su cumplimiento se desarrollará en el Proyecto de Ejecución posterior.
	Salubridad: Evacuación de aguas.
	En exteriores se recogerá el agua proveniente de futuras entradas, llevando las pendientes hacia una dirección de salida del agua.
	Seguridad en caso de incendio.
	Parámetros que determinan las previsiones técnicas.
	Seguridad de utilización.
	Se utilizan pavimentos adecuados en cuanto a rebaladicidad. Para la adopción de la parte del sistema envolvente, se ha tenido en cuenta en el forjado aquellos factores que influyen en la Seguridad frente al riesgo de caídas.
	Aislamiento acústico.
	En el correspondiente anexo de cumplimiento de CTE DB-HR, protección frente al ruido del proyecto de ejecución quedará suficientemente justificado el aislamiento mínimo exigible.
	Limitación de demanda energética.
	En el correspondiente anexo de cumplimiento de CTE DB-HE que se presentará en el correspondiente proyecto de ejecución, la demanda energética quedará suficientemente justificada.

B.8. Suelos en contacto con espacios no habitables. (S2):

Descripción del sistema:	Forjado reticular, encofrado de casetón recuperable y capa de compresión con mallazo electrosoldado.
Parámetros:	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo.
	Se ha tomado en cuenta para el cálculo de los forjados la sobrecarga del peso propio, quedando detallada en los planos de estructura y en el apéndice de cálculo de estructura de la memoria del proyecto de ejecución.
	Salubridad: Protección contra la humedad.
	Se colocará siempre que sea necesaria una lámina de impermeabilización para aislar los pavimentos de la humedad del terreno.
	Salubridad: Evacuación de aguas.



Se han contemplado las pendientes necesarias que evacuan correctamente el agua de lluvia, evitando en lo máximo posible los encharcamientos.
Seguridad en caso de incendio.
Parámetros que determinan las previsiones técnicas.
Seguridad de utilización.
Para la adopción de la parte del sistema envolvente, se ha tenido en cuenta en el forjado aquellos factores que influyen en la Seguridad frente al riesgo de caídas.
Aislamiento acústico.
En el correspondiente anexo de cumplimiento de CTE DB-HR, protección frente al ruido del proyecto de ejecución quedará suficientemente justificado el aislamiento mínimo exigible.
Limitación de demanda energética.
En el correspondiente anexo de cumplimiento de CTE DB-HE, la demanda energética quedará suficientemente justificada.
Diseño y otros.
No hay ninguna reseña en este aspecto destacable.

B.9 Suelos en contacto con el aire exterior. (S3).

Descripción del sistema:	Se utilizan pavimentos adecuados en cuanto a rebaladicidad.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo.
	No es de aplicación.
	Salubridad: Protección contra la humedad
	No es de aplicación.
	Salubridad: Evacuación de aguas.
	Se recogerá el agua proveniente de futuras entradas, llevando las pendientes hacia una dirección de salida del agua.
	Seguridad en caso de incendio.
	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
	Seguridad de utilización
	Se utilizan pavimentos adecuados en cuanto a rebaladicidad. Para la adopción de la parte del sistema envolvente, se ha tenido en cuenta en el forjado aquellos factores que influyen en la Seguridad frente al riesgo de caídas.
	Aislamiento acústico.
	En el correspondiente anexo de cumplimiento de CTE DB-HR, protección frente al ruido del proyecto de ejecución quedará suficientemente justificado el aislamiento mínimo exigible.
	Limitación de demanda energética
	En el correspondiente anexo de cumplimiento de CTE DB-HE que se presentará en el correspondiente proyecto de ejecución, la demanda energética quedará suficientemente justificada.
	Diseño y otros.
	No aplicable.



B.10 Suelos a una profundidad mayor que 0.5 m (T2).

Descripción del sistema:	Solera de hormigón armado pulido con acabado cuarzo
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. No aplicable. Salubridad: Protección contra la humedad. No aplicable. Salubridad: Evacuación de aguas. No aplicable. Seguridad en caso de incendio. No aplicable. Seguridad de utilización. No aplicable. Aislamiento acústico. No aplicable. Limitación de demanda energética. No aplicable. Diseño y otros. No aplicable.

B.12 Muros en contacto con el terreno. (T1).

Descripción del sistema:	Muros exteriores de las plantas de sótano.
Parámetros	Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo. Muros de contención de hormigón armado. Salubridad: Protección contra la humedad. Todos los muros existentes en contacto con el terreno dispondrán de tratamiento impermeable que garantice la protección contra la humedad, si no dispusieran. Salubridad: Evacuación de aguas. No es de aplicación. Seguridad en caso de incendio. No es de aplicación. Seguridad de utilización. No procede. Aislamiento acústico. No procede. Limitación de demanda energética. No procede. Diseño y otros. Parámetros que determinan las previsiones técnicas de reforma de obra menor. Aislamiento acústico. No procede. Limitación de demanda energética. No procede.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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



C. Sistema de compartimentación:

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores.
Los elementos seleccionados cumplen con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, cuya justificación se desarrolla en la memoria de proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico.
Se entiende por partición interior, conforme al "Apéndice A: Terminología" del Documento Básico HE1, el elemento constructivo la edificación que divide su interior en recintos independientes.
Pueden ser verticales u horizontales.
Se describirán también en este apartado aquellos elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores (carpintería interior).

	Descripción del sistema:
Partición 1	Cerramiento de fachada de doble hoja tipo SATE .
Partición 2	Tabiquería divisoria dentro de la vivienda: Montantes 4,8cm y doble placa de yeso laminado de 1,5cm de espesor, pintado o alicatado según el caso.
	Parámetros. Descripción de los parámetros determinantes para la elección de los sistemas de particiones: Ruido, Seguridad de incendio, etc.
	Seguridad estructural.
Todas las particiones.	Se desarrollará en el pertinente proyecto de ejecución.
	Parámetros. Seguridad en caso de Incendio.
Partición 1	Se desarrollará en el pertinente proyecto de ejecución.
	Parámetros. Seguridad de Utilización.
Partición 1	Se desarrollará en el pertinente proyecto de ejecución.
	Parámetros. Aislamiento Acústico.
Partición 1	Se desarrollará en el pertinente proyecto de ejecución.
	Parámetros. Diseño y Otros.
Partición 1	Se desarrollará en el pertinente proyecto de ejecución.

D. Sistema de acabados:

Relación y descripción de los acabados empleados en la edificación, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

Revestimiento exterior

	Descripción del sistema:
Revestimiento 1	Revestimiento de fachada en mortero monocapa o pintura o mortero de cal.
Revestimiento 2	Revestimiento tabiquería interior en pintura plástica lisa.
Revestimiento 3	Alicatado de gres con piezas de canto rectificado en baños y cocinas.
	Parámetros. Descripción de los parámetros determinantes para la elección de los sistemas de particiones: Ruido, Seguridad de incendio, etc.
	Seguridad estructural.
Todos los revestimientos.	La carga del revestimiento se consideran según las indicaciones del CTE.
	Parámetros. Seguridad en caso de incendio.
Todos los revestimientos.	No se considerarán las particiones que afecten a la propagación interior. Los parámetros que determinan las previsiones técnicas: resistencia al fuego, condiciones de reacción al fuego.
	Parámetros. Seguridad de utilización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>

EXUS

EXTENSION URBANA, S.L

Todos los
revestimientos.

No es de aplicación.

Parámetros.
Aislamiento acústico

Todos los
revestimientos.

No es de aplicación.

Parámetros.
Diseño y otros

Todos los
revestimientos.

No es de aplicación.

Solados

Descripción del sistema:

Solado 1

Suelo de gres porcelánico de canto rectificado en interior de viviendas, llevando tratamiento antideslizante en baños y cocinas. Rodapié de DM.

Solado 2

Solado de gres porcelánico de canto rectificado en zonas comunes interiores y exteriores, llevando tratamiento antideslizante en las zonas exteriores.

Solado 3

Solado de cubierta de pavimento antideslizante cerámico para exteriores.

Solado 4

Solado de las plantas de garaje de hormigón pulido con acabado cuarzo.

Parámetros

Descripción de los parámetros determinantes para la elección de los sistemas de particiones: Ruido, Seguridad de incendio, etc.

Todos los
solados.

los

Seguridad Estructural.

La carga de los solados se considera uniformemente repartida según las indicaciones del CTE, por lo que no suponen una sobrecarga.

Parámetros
Seguridad en caso de incendio.

Todos los
solados.

los

Se considerarán las particiones que afecten a la propagación interior. Cumplen los parámetros que determinan las previsiones técnicas: resistencia al fuego, condiciones de reacción al fuego en el correspondiente proyecto de ejecución. Sustitución pavimento existente.

Parámetros
Seguridad de utilización.

Para todos los
solados.

Cumple el grado de resbaladicidad de cada pavimento, distinguiendo entre suelos interiores-exteriores y zonas secas o húmedas como se ha hecho en la descripción de los tipos de solado.

Parámetros
Aislamiento acústico.

Para todos los
solados.

No es de aplicación.

Parámetros
Diseño y otros.

Para todos los
solados.

No es de aplicación. Se indica en documentación gráfica y presupuesto.

Cubierta.

Descripción del sistema:

Cubierta plana transitable con pavimento de cerámico antideslizante para exteriores.

Otros

Acabados

Descripción del sistema:

No se contemplan.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



E. Sistema de acondicionamiento ambiental:

Entendido como tal, la elección de materiales y sistemas que garantizan las condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de la edificación y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Las condiciones aquí descritas deberán ajustarse a los parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad), y en particular a las siguientes disposiciones:

HS 1 Protección frente a la humedad.	Se desarrollará en el Proyecto de Ejecución posterior.
HS 2 Recogida y evacuación de toda clase de residuos.	La edificación dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.
HS 3 Calidad del aire interior.	Definir la instalación de un sistema de ventilación mecánica controlada de simple flujo, con el fin de garantizar una ventilación permanente de forma controlada de cada vivienda.

F. Sistema de servicios:

Se entiende por sistema de servicios el conjunto de servicios externos al edificio necesarios para el correcto funcionamiento de éste.

Abastecimiento de agua.	El suministro de agua potable se realiza mediante la acometida de la red general.
Evacuación de agua.	La instalación de saneamiento se desarrollará mediante la acometida a la red general.
Suministro eléctrico.	La instalación eléctrica será de acuerdo con el Reglamento Electrónico de Baja Tensión.
Telefonía y Telecomunicaciones.	Se preverán dos entradas hasta el registro principal para los operadores de los servicios de telecomunicaciones de telefonía disponible al público (STDP) y de banda ancha (TBA). Para estos servicios se dotará de una toma a cada una de las dependencias. Además, el dormitorio principal se dotará de una segunda toma y el salón-comedor se dotará con dos tomas más. Cada una de estas tomas se cableará con cable UTP RJ-45 categoría 6 y se conducirá bajo tubo hasta el registro principal de telecomunicaciones donde se colocará un multiplexor pasivo con las salidas necesarias para la conexión de cada cable. Este multiplexor debe estar preparado para coexistir con los equipos que puedan instalarse por los operadores. En el salón-comedor, y junto a la toma de RTV, se instalará una roseta de fibra óptica, dotada con un cable hasta el PAU. En las viviendas se instalarán dos tomas (en salón-comedor y dormitorio principal) para el acceso a los servicios de banda ancha con tecnología basada en cables coaxiales.
Recogida de basura.	En el edificio se prevé el almacén suficiente en dos cuartos, para los contenedores por fracción de tipos de residuos en cuanto a envases ligeros, materia orgánica y varios que ha de servir a la dotación utilizada exclusivamente por las viviendas, con una frecuencia de recogida diaria y espacio de reserva para las fracciones de papel/cartón y vidrios con una recogida semanal en contenedores municipales situados en la calle, según el DB HS-2.0. El dimensionado de dichos cuartos se ha realizado atendiendo a las indicaciones del DB-HS para este tipo de recintos.
RITE.	En las ZZCC de la planta de cubiertas del edificio se proyecta la instalación de un armario para la ubicación del RITS, así como la ubicación del RITI en las ZZCC de la planta baja.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



1.4 Prestaciones la edificación.

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE.
Se deberán indicar también aquellos puntos que particularmente hayan acordado el promotor y proyectista y que superen los umbrales establecidos en CTE.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en la edificación, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes o pilares, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad la edificación.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate acordes con la zona.
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	De tal forma que el uso normal de la edificación no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de la edificación y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR NBE.CA.88	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de la edificación. Cumple con la UNE EN ISO 13 370: 1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
Funcionalidad				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio de la edificación.
		Utilización	DC/09	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en la edificación.
	DB-SUA	Accesibilidad	DB-SUA	De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por la edificación en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.
Requisitos básicos:	Según CTE		En Proyecto	Prestaciones que superan el CTE en Proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural.	DB-SE	Ninguna.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio.	DB-SI	Ninguna.
	DB-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad.	DB-SUA	Ninguna.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad.	DB-HS	Ninguna.
	DB-HR	Protección frente al ruido.	DB-HR / NBE.CA.88	Ninguna.
	DB-HE	Ahorro de energía.	DB-HE	Ninguna.
Funcionalidad		Utilización.	DB-SUA	Ninguna.
		Accesibilidad.	DB-SUA	Ninguna.
		Acceso a los servicios.		Ninguna.

Limitaciones de uso la edificación:	La edificación solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto.
Limitaciones de uso de las dependencias:	
Limitación de uso de las instalaciones:	Las instalaciones solo podrán destinarse al uso previsto en el proyecto.

En Alicante, marzo de 2024.

Juan I. Navarro Gómez-Páez
Arquitecto Colegiado nº 5.972

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 104 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



2. Memoria constructiva

Descripción de las soluciones adoptadas

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.(BOE núm. 74,Martes 28 marzo 2006)

2. Memoria constructiva: Descripción de las soluciones adoptadas:

2.1 Sustentación del edificio*.

Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



2.1. Sustentación del edificio.

Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

Bases de Cálculo.

Método de cálculo:	El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
Verificaciones:	Las verificaciones de los Estados Límites están basadas en el uso de un modelo adecuado para el sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.
Acciones:	Se ha considerado las acciones que actúan sobre el edificio soportado según el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE en los apartados (4.3 - 4.4 – 4.5).

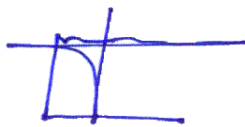
Estudio geotécnico pendiente de realización.

Generalidades:	El análisis y dimensionado de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción.	
Datos estimados	Terreno desconocido, nivel freático, edificaciones en construcción y realizadas en terrenos colindantes. Datos que se detallaran en el correspondiente proyecto de ejecución.	
Tipo de reconocimiento:	Se ha de realizar un reconocimiento inicial del terreno donde se pretende ubicar la edificación, así como de la cimentación del edificio existente, mediante la realización de las catas pertinentes.	
Parámetros geotécnicos estimados:	Cota de cimentación	Cota de cimentación
	Estrato previsto para cimentar	Estrato previsto para cimentar
	Nivel freático.	Nivel freático.
	Tensión admisible considerada	Tensión admisible considerada
	Peso específico del terreno	Peso específico del terreno
	Angulo de rozamiento interno del terreno	Angulo de rozamiento interno del terreno
	Coefficiente de empuje en reposo	Coefficiente de empuje en reposo
	Valor de empuje al reposo	Valor de empuje al reposo
	Coefficiente de Balasto	Coefficiente de Balasto

Estudio geotécnico realizado

Generalidades: Se adjuntará en el proyecto de ejecución

En Alicante, marzo de 2024.



Juan I. Navarro Gómez-Páez
Arquitecto Colegiado nº 5.972



3. Cumplimiento del CTE

Justificación de las prestaciones la edificación por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE.

También se justificarán las prestaciones la edificación que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

3. Cumplimiento del CTE	DB-SE 3.1	Exigencias básicas de seguridad estructural
	DB-SU 3.3	Exigencias básicas de seguridad de utilización
	SU1	Seguridad frente al riesgo de caídas
	SU2	Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento.
	SU3	Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento
	SU4	Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada
	SU5	Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación
	SU6	Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
	SU7	Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
	SU8	Seguridad frente al riesgo relacionado con la acción del rayo
	DB-HS 3.4	Exigencias básicas de salubridad
	HS1	Protección frente a la humedad
	HS2	Eliminación de residuos
	HS3	Calidad del aire interior
	HS4	Suministro de agua
	HS5	Evacuación de aguas residuales
	DB-HR 3.5	Exigencias básicas de protección frente el ruido – NBE-CA-88
	DB-HE 3.6	Exigencias básicas de ahorro de energía
	HE1	Limitación de demanda energética
	HE2	Rendimiento de las instalaciones térmicas
	HE3	Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación
	HE4	Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria
	HE5	Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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



3.1. Seguridad Estructural.
Prescripciones aplicables conjuntamente con DB-SE

El DB-SE constituye la base para los Documentos Básicos siguientes y se utilizará conjuntamente con ellos:

	apartado		Procede	No procede
DB-SE	3.1.1	Seguridad estructural:	☒	☐
DB-SE-AE	3.1.2	Acciones en la edificación	☒	☐
DB-SE-C	3.1.3	Cimentaciones	☒	☐
DB-SE-A	3.1.7	Estructuras de acero	☒	☐
DB-SE-F	3.1.8	Estructuras de fábrica	☒	☐
DB-SE-M	3.1.9	Estructuras de madera	☐	☐

Deberán tenerse en cuenta, además, las especificaciones de la normativa siguiente:

	apartado		Procede	No procede
NCSE	3.1.4.	Norma de construcción sismorresistente en edificación	☒	☐
Código Estruct.	-	Código estructural	☒	☐

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74,Martes 28 marzo 2006)

Artículo 10. Exigencias básicas de seguridad estructural (SE).

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad estructural» consiste en asegurar que del edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.

2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, fabricarán, construirán y mantendrán de forma que cumplan con una fiabilidad adecuada las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.

3. Los Documentos Básicos «DB SE Seguridad Estructural», «DB-SE-AE Acciones en la edificación», «DBSE-C Cimientos», «DB-SE-A Acero», «DB-SE-F Fábrica» y «DB-SE-M Madera», especifican parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad estructural.

4. Las estructuras de hormigón están reguladas por la Instrucción de Hormigón Estructural vigente.

10.1 Exigencia básica SE 1: Resistencia y estabilidad: la resistencia y la estabilidad serán las adecuadas para que no se generen riesgos indebidos, de forma que se mantenga la resistencia y la estabilidad frente a las acciones e influencias previsibles durante las fases de construcción y usos previstos de los edificios, y que un evento extraordinario no produzca consecuencias desproporcionadas respecto a la causa original y se facilite el mantenimiento previsto.

10.2 Exigencia básica SE 2: Aptitud al servicio: la aptitud al servicio será conforme con el uso previsto del edificio, de forma que no se produzcan deformaciones inadmisibles, se limite a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico inadmisibles y no se produzcan degradaciones o anomalías inadmisibles.

En Alicante, marzo de 2024.

Juan I. Navarro Gómez-Páez
Arquitecto Colegiado nº 5.972

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 108 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



3.3. Seguridad de Utilización.

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74,Martes 28 marzo 2006)

Artículo 12. Exigencias básicas de seguridad de utilización (SU).

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad de Utilización consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.
1. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
2. El Documento Básico «DB-SU Seguridad de Utilización» especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización.
- 12.1 Exigencia básica SU 1: Seguridad frente al riesgo de caídas:** se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo, se limitará el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.
- 12.2 Exigencia básica SU 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento:** se limitará el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o móviles en el edificio.
- 12.3 Exigencia básica SU 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento:** se limitará el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.
- 12.4 Exigencia básica SU 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada:** se limitará el riesgo de daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.
- 12.5 Exigencia básica SU 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación:** se limitará el riesgo causado por situaciones con alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento.
- 12.6 Exigencia básica SU 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento:** se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.
- 12.7 Exigencia básica SU 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento:** se limitará el riesgo causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas.
- 12.8 Exigencia básica SU 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo:** se limitará el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo, mediante instalaciones adecuadas de protección contra el rayo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



MEMORIA JUSTIFICATIVA del DOCUMENTO BÁSICO DB su SEGURIDAD de UTILIZACION.

Sección SU1 Seguridad frente al riesgo de caídas.

1. Resbaladicidad de los Suelos.	
1.- Pavimento exterior de baldosas de gres porcelánico antideslizante de gran formato, a elegir por la D.F, recibida con adhesivo cementoso mejorado C2, mediante la colocación en capa fina., que corresponde con los suelos tipo 2 en exteriores, cuya resistencia al deslizamiento es de 35< Rd ≤45, ubicado en accesos al edificio.	
2- Suministro y colocación de pavimento interior de gres porcelánico de gran formato en viviendas, a elegir por la D.F, recibida con adhesivo cementoso mejorado C2, mediante la colocación en capa fina. Los antideslizantes en la norma C1 ya comienzan a ser más utilizados en el sector, ya que son perfectos para ciertas estancias como las cocinas y los baños. Estos nos protegerán de posibles caídas y riesgos, pero no son los más adecuados dentro de la clasificación.	
3- Suministro y colocación de pavimento interior de gres porcelánico de canto rectificado en ZZCC interiores como pasos, vestíbulos y escaleras.	
2. Discontinuidad en el pavimento.	
Solo es de aplicación en zonas comunes.	
-Resaltos en juntas ≤4mm.	
-Elementos salientes del nivel del pavimento ≤12mm.	
-Ángulo entre el pavimento y los salientes que exceden de 6mm. en sus caras enfrentadas al sentido de circulación de las personas ≤45°	
-Pendiente máxima para desniveles de 50 mm como máximo, excepto para acceso desde espacio exterior ≤25%.	
-Perforaciones o huecos en suelos de zonas de circulación (no existen).	
Altura de las barreras de protección usadas para la delimitación de las zonas de circulación ≤0,8m.	
No existe ningún escalón aislado.	
3. Desniveles.	
Barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con diferencia de cota 'h' para h ≥550 mm.	
Señalización visual y táctil en zonas de uso público h ≤ 550 mm. Diferenciación a 250 mm. del borde	
3.2. Características de las barreras de protección.	Altura de las barreras de protección ≥900mm. en desniveles de menos de 6m. En otros casos ≥110mm Huecos de escalera de anchura menor que 400 mm. protección ≥900mm.
4. Escaleras y Rampas.	
4.2. 4.2.1. Escaleras de uso general.	Número mínimo de escalones en zonas de circulación que no incluyen un itinerario accesible=3
5. Limpieza de acristalamientos exteriores.	
Se detallará en el proyecto de Ejecución.	

Sección SU2 seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento.

1. Impacto.
No procede.
2. Atrapamiento.
No hay posibilidad de atrapamientos.

Sección SU3 seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos.

1. Aprisionamiento.
Las dimensiones y la disposición de los pequeños recintos y espacios serán adecuadas para garantizar a los posibles usuarios en sillas de ruedas la utilización de los mecanismos de apertura y cierre de las puertas y el giro en su interior, libre del espacio barrido por las puertas.
La fuerza de apertura de las puertas de salida se ha previsto de 150'00 Nw, como máximo, excepto en las de los recintos a los que se refiere el punto 1.2., anterior, en las que será de 25'00 Nw, como máximo.

Sección SU4 seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.

En la zona interior se dispone de luminarias suficientes para proporcionar una iluminancia 50 lux.



Sección SU5 seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación.

1. **Ámbito de aplicación.**
No procede.

Sección SU6 seguridad frente al riesgo de ahogamiento.

1. **Piscinas.**
1.0 **Aplicación** El proyecto no contempla la construcción de piscina.

Sección SU7 seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.

1. **Ámbito de aplicación.**
Se detallará en el proyecto de ejecución.

Sección SU8 seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

1. **Procedimiento de verificación.**
Se detallará en el proyecto de ejecución.

En Alicante, marzo de 2024.

Juan I. Navarro Gómez-Páez
Arquitecto Colegiado nº 5.972



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



3.4.Salubridad.

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, Martes 28 marzo 2006)
Artículo 13. Exigencias básicas de salubridad (HS) «Higiene, salud y protección del medio ambiente».

1. El objetivo del requisito básico «Higiene, salud y protección del medio ambiente», tratado en adelante bajo el término salubridad, consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de tal forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.

3. El Documento Básico «DB-HS Salubridad» especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de salubridad.

13.1 Exigencia básica HS 1: Protección frente a la humedad: se limitará el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones, disponiendo medios que impidan su penetración o, en su caso permitan su evacuación sin producción de daños.

13.2 Exigencia básica HS 2: Recogida y evacuación de residuos: los edificios dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal manera que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

13.3 Exigencia básica HS 3: Calidad del aire interior.

1. Los edificios dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

2. Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá con carácter general por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, y de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.

13.4 Exigencia básica HS 4: Suministro de agua.

1. Los edificios dispondrán de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.

2. Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización tendrán unas características tales que eviten el desarrollo de gérmenes patógenos.

13.5 Exigencia básica HS 5: Evacuación de aguas: los edificios dispondrán de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



HS1 Protección frente a la humedad.

Terminología (Apéndice A: Terminología, CTE, DB-HS1).
Relación no exhaustiva de términos necesarios para la comprensión de las fichas HS1.

Barrera contra el vapor: elemento que tiene una resistencia a la difusión de vapor mayor que 10 MN · s/g equivalente a 2,7 m²·h·Pa/mg.

Cámara de aire ventilada: espacio de separación en la sección constructiva de una fachada o de una cubierta que permite la difusión del vapor de agua a través de aberturas al exterior dispuestas de forma que se garantiza la ventilación cruzada.

Cámara de bombeo: depósito o arqueta donde se acumula provisionalmente el agua drenada antes de su bombeo y donde están alojadas las bombas de achique, incluyendo la o las de reserva.

Capa antipunzonamiento: capa separadora que se interpone entre dos capas sometidas a presión cuya función es proteger a la menos resistente y evitar con ello su rotura.

Capa de protección: producto que se dispone sobre la capa de impermeabilización para protegerla de las radiaciones ultravioletas y del impacto térmico directo del sol y además favorece la escorrentía y la evacuación del agua hacia los sumideros.

Capa de regulación: capa que se dispone sobre la capa drenante o el terreno para eliminar las posibles irregularidades y desniveles y así recibir de forma homogénea el hormigón de la solera o la placa.

Capa separadora: capa que se intercala entre elementos del sistema de impermeabilización para todas o algunas de las finalidades siguientes:

- evitar la adherencia entre ellos;
- proporcionar protección física o química a la membrana;
- permitir los movimientos diferenciales entre los componentes de la cubierta;
- actuar como capa antipunzonante;
- actuar como capa filtrante;
- actuar como capa ignífuga.

Coefficiente de permeabilidad: parámetro indicador del grado de permeabilidad de un suelo medido por la velocidad de paso del agua a través de él. Se expresa en m/s o cm/s. Puede determinarse directamente mediante ensayo en permedámetro o mediante ensayo in situ, o indirectamente a partir de la granulometría y la porosidad del terreno.

Drenaje: operación de dar salida a las aguas muertas o a la excesiva humedad de los terrenos por medio de zanjas o cañerías.

Elemento pasante: elemento que atraviesa un elemento constructivo. Se entienden como tales las bajantes y las chimeneas que atraviesan las cubiertas.

Encachado: capa de grava de diámetro grande que sirve de base a una solera apoyada en el terreno con el fin de dificultar la ascensión del agua del terreno por capilaridad a ésta.

Enjarje: cada uno de los dentellones que se forman en la interrupción lateral de un muro para su trabazón al proseguirlo.

Formación de pendientes (sistema de): sistema constructivo situado sobre el soporte resistente de una cubierta y que tiene una inclinación para facilitar la evacuación de agua.

Geotextil: tipo de lámina plástica que contiene un tejido de refuerzo y cuyas principales funciones son filtrar, proteger químicamente y desolidarizar capas en contacto.

Grado de impermeabilidad: número indicador de la resistencia al paso del agua característica de una solución constructiva definido de tal manera que cuanto mayor sea la sollicitación de humedad mayor debe ser el grado de impermeabilización de dicha solución para alcanzar el mismo resultado. La resistencia al paso del agua se gradúa independientemente para las distintas soluciones de cada elemento constructivo por lo que las graduaciones de los distintos elementos no son equivalentes, por ejemplo, el grado 3 de un muro no tiene por qué equivaler al grado 3 de una fachada.

Hoja principal: hoja de una fachada cuya función es la de soportar el resto de las hojas y componentes de la fachada, así como, en su caso desempeñar la función estructural.

Hormigón de consistencia fluida: hormigón que, ensayado en la mesa de sacudidas, presenta un asentamiento comprendido entre el 70% y el 100%, que equivale aproximadamente a un asiento superior a 20 cm en el cono de Abrams.

Hormigón de elevada compacidad: hormigón con un índice muy reducido de huecos en su granulometría.

Hormigón hidrófugo: hormigón que, por contener sustancias de carácter químico hidrófobo, evita o disminuye sensiblemente la absorción de agua.

Hormigón de retracción moderada: hormigón que sufre poca reducción de volumen como consecuencia del proceso físico-químico del fraguado, endurecimiento o desecación.

Impermeabilización: procedimiento destinado a evitar el mojado o la absorción de agua por un material o elemento constructivo. Puede hacerse durante su fabricación o mediante la posterior aplicación de un tratamiento.

Impermeabilizante: producto que evita el paso de agua a través de los materiales tratados con él.

Índice pluviométrico anual: para un año dado, es el cociente entre la precipitación media y la precipitación media anual de la serie.

Inyección: técnica de recalce consistente en el refuerzo o consolidación de un terreno de cimentación mediante la introducción en él a presión de un mortero de cemento fluido con el fin de que rellene los huecos existentes.

Intradós: superficie interior del muro.

Lámina drenante: lámina que contiene nodos o algún tipo de pliegue superficial para formar canales por donde pueda discurrir el agua.

Lámina filtrante: lámina que se interpone entre el terreno y un elemento constructivo y cuya característica principal es permitir el paso del agua a través de ella e impedir el paso de las partículas del terreno.

Lodo de bentonita: suspensión en agua de bentonita que tiene la cualidad de formar sobre una superficie porosa una película prácticamente impermeable y que es frototrópica, es decir, tiene la facultad de adquirir en estado de reposo una cierta rigidez.

Mortero hidrófugo: mortero que, por contener sustancias de carácter químico hidrófobo, evita o disminuye sensiblemente la absorción de agua.

Mortero hidrófugo de baja retracción: mortero que reúne las siguientes características:

- contiene sustancias de carácter químico hidrófobo que evitan o disminuyen sensiblemente la absorción de agua;
- experimenta poca reducción de volumen como consecuencia del proceso físico-químico del fraguado, endurecimiento o desecación.

Muro parcialmente estanco: muro compuesto por una hoja exterior resistente, una cámara de aire y una hoja interior. El muro no se impermeabiliza sino que se permite el paso del agua del terreno hasta la cámara donde se recoge y se evacua.

Placa: solera armada para resistir mayores esfuerzos de flexión como consecuencia, entre otros, del empuje vertical del agua freática.

Pozo drenante: pozo efectuado en el terreno con entibación perforada para permitir la llegada del agua del terreno circundante a su interior. El agua se extrae por bombeo.

Solera: capa gruesa de hormigón apoyada sobre el terreno, que se dispone como pavimento o como base para un solado.

Sub-base: capa de bentonita de sodio sobre hormigón de limpieza dispuesta debajo del suelo.

Suelo elevado: suelo en el que la relación entre la suma de la superficie de contacto con el terreno y la de apoyo, y la superficie del suelo es inferior a 1/7.



HS1 Protección frente a la humedad
Suelos

Presencia de agua	☒ baja	☐ media	☐ alta
Coeficiente de permeabilidad del terreno			K _s = 10 ⁻⁵ cm/s (01)
Grado de impermeabilidad			3 (02)
Tipo de muro	☒ de gravedad	☐ flexorresistente	☐ pantalla
Tipo de suelo	☐ suelo elevado (03)	☒ solera (04)	☐ placa (05)
Tipo de intervención en el terreno	☐ sub-base (06)	☐ inyecciones (07)	☒ sin intervención
Condiciones de las soluciones constructivas			C2+C3+D1 (08)

(01) Este dato se obtiene del informe geotécnico

(02) Este dato se obtiene de la tabla 2.3, apartado 2.2, exigencia básica HS1, CTE

(03) Suelo situado en la base la vivienda en el que la relación entre la suma de la superficie de contacto con el terreno y la de apoyo y la superficie del suelo es inferior a 1/7.

(04) Capa gruesa de hormigón apoyada sobre el terreno, que se dispone como pavimento o como base para un solado.

(05) Solera armada para resistir mayores esfuerzos de flexión como consecuencia, entre otros, del empuje vertical del agua freática.

(06) Capa de bentonita de sodio sobre hormigón de limpieza dispuesta debajo del suelo.

(07) Técnica de recalce consistente en el refuerzo o consolidación de un terreno de cimentación mediante la introducción en él a presión de un mortero de cemento fluido con el fin de que rellene los huecos existentes.

(08) Este dato se obtiene de la tabla 2.4, exigencia básica HS1, CTE

En Alicante, marzo de 2024.

Juan I. Navarro Gómez-Páez
Arquitecto Colegiado nº 5.972



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



HS2 Recogida y evacuación de residuos.
No procede.

HS3 Calidad del aire interior.
No procede.

HS4 Suministro de agua.
1. Condiciones mínimas de suministro
1.1. Caudal mínimo para cada tipo de aparato.

Tabla 1.1 Caudal instantáneo mínimo para cada tipo de aparato.

Tipo de aparato	Caudal instantáneo mínimo de agua fría [dm³/s]	Caudal instantáneo mínimo de ACS [dm³/s]
Lavabo	0,10	0,65
Inodoro cisterna	0,10	-
Ducha	0,20	0,10
Fregadero	0,20	0,10
Lavadora	0,20	0,15
Lavavajillas	0,15	0,10
Grifo garaje	0,20	-
Grifo aislado	0,15	-

1.2. Presión mínima.
En los puntos de consumo la presión mínima ha de ser:
- 100 KPa para grifos comunes.
- 150 KPa para fluxores y calentadores.
1.3. Presión máxima.
Así mismo no se ha de sobrepasar los 500 KPa, según el C.T.E.

2. Diseño de la instalación.
2.1. Esquema general de la instalación de agua fría.

En función de los parámetros de suministro de caudal (continuo o discontinuo) y presión (suficiente o insuficiente) correspondientes al municipio, localidad o barrio, donde vaya situado del edificio se elegirá alguno de los esquemas que figuran a continuación:

☐ Edificio con un solo titular.
☒ (Coincide en parte la Instalación Interior General con la Instalación Interior Particular).

☐ Edificio con múltiples titulares.

☐ Aljibe y grupo de presión. (Suministro público discontinuo y presión insuficiente).

☐ Depósito auxiliar y grupo de presión. (Solo presión insuficiente).

☐ Depósito elevado. Presión suficiente y suministro público insuficiente.

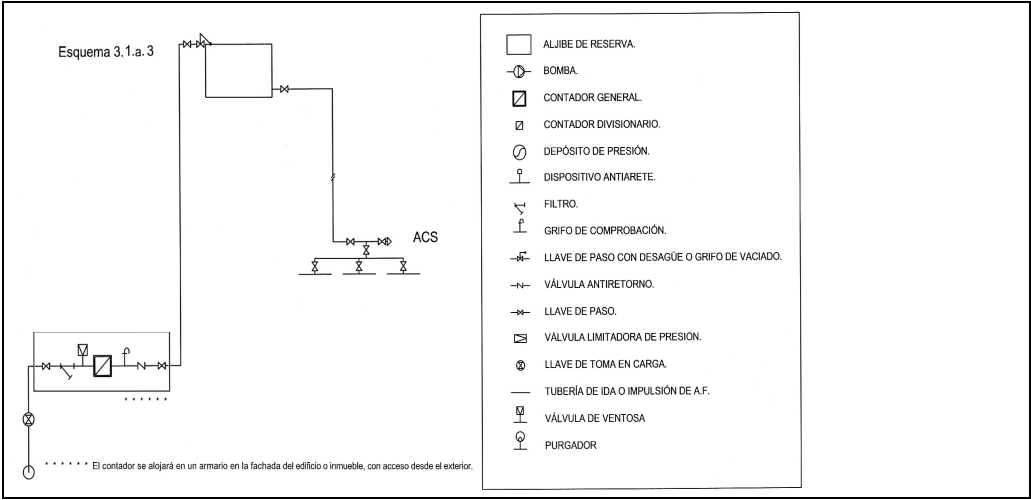
☐ Abastecimiento directo. Suministro público y presión suficientes.

☐ Aljibe y grupo de presión. Suministro público discontinuo y presión insuficiente.

☐ Depósito auxiliar y grupo de presión. Solo presión insuficiente.

☒ Abastecimiento directo. Suministro público continuo y presión suficiente. Existente

. Presión suficiente y suministro público Suficiente.



3. Dimensionado de las Instalaciones y materiales utilizados. (Dimensionado: CTE, DB HS 4 Suministro de Agua).

3.1. Reserva de espacio para el contador general.

La vivienda ya está dotada con contador general único.

Tabla 4.1 Dimensiones del armario y de la cámara para el contador general.

No procede.

3.2 Dimensionado de las redes de distribución.

No procede.

3.3 Dimensionado de las derivaciones a cuartos húmedos y ramales de enlace.

No procede.

3.4 Dimensionado de las redes de ACS.

No procede.

Tabla 3.5 Valores del diámetro nominal existente en función del caudal máximo simultáneo.

Diámetro nominal del reductor de presión	Caudal máximo simultáneo.	
	dm³/s	m³/h
15	0,5	1,8
20	0,8	2,9
25	1,3	4,7
32	2,0	7,2
40	2,3	8,3
50	3,6	13,0
65	6,5	23,0
80	9,0	32,0
100	12,5	45,0
125	17,5	63,0
150	25,0	90,0
200	40,0	144,0
250	75,0	270,0

1 Nunca se calcularán en función del diámetro nominal de las tuberías.



3.5.4 Dimensionado de los sistemas y equipos de tratamiento de agua.

No procede.

3.5.4.1 Determinación del tamaño de los aparatos dosificadores.

- 1 El tamaño apropiado del aparato se tomará en función del caudal punta en la instalación, así como del consumo mensual medio de agua previsto, o en su defecto se tomará como base un consumo de agua previsible de 60 m³ en 6 meses.
- 2 El límite de trabajo superior del aparato dosificador, en m³/h, debe corresponder como mínimo al caudal máximo simultáneo o caudal punta de la instalación.
- 3 El volumen de dosificación por carga, en m³, no debe sobrepasar el consumo de agua previsto en 6 meses.

3.5.4.2 Determinación del tamaño de equipos de descalcificación.

Se tomará como caudal mínimo 80 litros por persona y día.

En Alicante, marzo de 2024.

Juan I. Navarro Gómez-Páez
Arquitecto Colegiado nº 5.972

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REGISTRO ENTRADA E2024034892
Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798 Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52 Página 117 de 133	FIRMAS 1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12 2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03	



4. ANEXOS.

- 4.1 Ficha urbanística.
- 4.2 Art. 486.6.2º.
- 4.3 Listado de planos



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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

COACV COLLEGI
D'ARQUITECTES
DE LA COMUNITAT
VALENCIANA

FICHA URBANÍSTICA

proyecto
ANTEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL

emplazamiento
Confluencia de la Avda. Jaime II, calle Gallo y calle de Trafalgar

nº
ALICANTE

municipio
ALICANTE

número/s referencia catastral
0077211YH2407E0001HM-0077202YH2407E0001IM-0077203YH2407E0001JM-0077206YH2407E0001L2M-0077207YH2407E0001UM-0077208YH2407E0001HM-0077210YH2407E0001UM-0077201YH2407E0001XM

presupuesto ejecución material
3.902.004,71 €

promotor
CALLE MAYOR 11, S.L.

arquitecto/a autor/a
Juan Ignacio Navarro Gómez-Páez

figuras de planeamiento vigente

planeamiento municipal (PGOU, NNSS, PDSU, otros)
PGOU ALICANTE

fecha aprobación definitiva
1.987

planeamiento complementario (PP, PRI, DIC, ED, PATRICOVA, otros)
Plan Especial de la Cornisa de San Antón

1.989

régimen urbanístico

clasificación y uso del suelo
SUELO URBANO - USO RESIDENCIAL

zona de ordenación
manzana n.º 7 del Plan Especial de la Cornisa de San Antón

normativa urbanística

planeamiento

en proyecto

parcelación del suelo

1. superficie parcela mínima
2. ancho fachada mínimo

65 m²
-

734,30 m²
-

usos del suelo

3. uso global / predominante
4. usos compatibles
5. usos complementarios

RESIDENCIAL
COMERCIAL
-

RESIDENCIAL
COMERCIAL
-

alturas de la edificación

6. altura máxima de cornisa
7. áticos retranqueados
8. altillos / entreplantas
9. altura planta semisótano s/rasante
10. altura máxima de cubrera

SI ☐ NO ☒ BORRAR
SI ☐ NO ☒ BORRAR
-
10m. desde rasante en punto medio de tramo fachada

SI ☐ NO ☒ BORRAR
SI ☐ NO ☒ BORRAR
-
10m. desde rasante en punto medio de tramo fachada

volumen de la edificación

11. sótanos / semisótanos
12. número máximo de plantas
13. coeficiente de edificabilidad

SI ☒ NO ☐ BORRAR
3 sobre rasante
-
-

SI ☒ NO ☐ BORRAR
3 sobre rasante
-
-

situación de la edificación

14. profundidad edificable
15. separación a linde fachada
16. separación a lindes laterales / traseros
17. retranqueo de fachada
18. separación mínima entre edificaciones
19. máxima ocupación en planta

-
-
-
-
-
100%

-
-
-
-
-
100%

rellenar en los casos de derribo ó reforma, además de los parámetros urbanísticos que resulten afectados en cada caso *

* proyectos de derribo
proyectos de reforma /
rehabilitación

intervención total o parcial en edificación catalogada o con algún tipo de protección afectando a partes o elementos protegidos
cambio de algún uso de los existentes en el edificio
el edificio está fuera de ordenación

SI ☐ NO ☐ BORRAR
SI ☐ NO ☐ BORRAR
SI ☐ NO ☐ BORRAR

observaciones

Este proyecto SI ☒ NO ☐ CUMPLE la normativa urbanística vigente de aplicación, a los efectos establecidos en el Libro III de Disciplina Urbanística del Decreto Legislativo 1/2021, del Consell, que aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Declaración que efectúan los abajo firmantes, bajo su responsabilidad.

Alicante, a 13 de marzo de 2024

El/los arquitecto/s

El/ los Promotor/es

COACV Ficha urbanística / V1.2_2021



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



4.2 - DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL ART. 486.6.2º.a) DEL DECRETO 36/2007, DE 13 DE ABRIL DEL CONSELL POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 67/2006 DE 19 DE MAYO DEL CONSELL POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

En el presente proyecto se declara por el técnico Redactor del mismo:

- a- Del Cumplimiento de la Normativa Urbanística Vigente:
 - Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo. (BOE 29/05/2007)
 - Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana (LUV). (DOGV 23-5-06)
 - Decreto 6772006 de 19 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTUO)
 - Decreto 36/2007, de 13 de abril del Consell por el que se modifica el Decreto 6772006 de 19 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística
 - Plan General de Ordenación Urbana del Municipio
- b- Del cumplimiento de los Requisitos Básicos de calidad de la edificación:
 - Art. 3., de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de la Jefatura del Estado por el que se aprueba la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE). (BOE 166, de 6 de Noviembre).
 - Art. 4., de la Ley 3/2004, de 30 de junio de la Generalitat Valenciana de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE). (DOGV 2-7-2004)

Los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad que la LOE y la LOFCE establecen como objetivos de calidad de la edificación se desarrollan en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Edificación por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), de conformidad con lo dispuesto en dichas leyes, mediante las exigencias básicas correspondientes a cada uno de ellos establecidos en su Capítulo 3. Estas son:

- Exigencia Básica de Seguridad Estructural: Justificado en el DB-SE, DB-SE-AE, DB-SE-C, DB-SE-A, DB-SE-F y DB-SE-M.
- Exigencia Básica de Seguridad en caso de Incendio: Justificada en el DB-SI.
- Exigencia Básica de Seguridad de Utilización: Justificada en el DB-SU.
- Exigencia Básica de Salubridad, Higiene, Salud y Protección del medio ambiente: Justificada en el DB-HS.
- Exigencia Básica de Ahorro de Energía: Justificada en el DB-HE.
- Exigencia Básica de Protección frente al Ruido: Justificada en el DB-HR (Hasta que se apruebe este DB, se justifica la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, "Condiciones Acústicas en los edificios".

Otras normativas con carácter reglamentario que conviven con el CTE, son justificadas:

- REAL DECRETO 842/2002. del 2 de agosto de 2002, del Ministerio de Ciencia y Tecnología por el que se Aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. (BOE 18/09/2002).
- REAL DECRETO LEY 1/1998. de 27 de FEBRERO de 1998, del Ministerio de Ciencia y Tecnología sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones. (BOE 28/02/1998).
- REAL DECRETO 1218/2002, del 22 de noviembre de 2002, del Ministerio de la Presidencia, por el que se Modifica el R.D. 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprobó el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas Complementarias y se crea la Comisión Asesora para las Instalaciones Térmicas de los Edificios.
- REAL DECRETO 997/2002, de 27 de septiembre de 2002, del Ministerio de Fomento, por el que se. Aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02). (BOE 11/10/2002).
- REAL DECRETO 2661/1998 DE 11 DE DICIEMBRE del Ministerio de Fomento de Acuerdo de la Comisión Permanente del Hormigón sobre la aprobación de la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE), en relación con la obligatoriedad de sus prescripciones (BOE 13-01-19999)
- REAL DECRETO 642/2002, de 5 de julio de 2002 del Ministerio de Fomento, por el que se Aprueba la «Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados (EFHE)» (BOE 06/08/2002)
- DECRETO 286/1997, de 25 de noviembre de 1997, de la COPUT, sobre las Normas de habitabilidad, diseño y calidad de edificación en el ámbito de la Comunidad Valenciana. (DOGV 04/12/1997)
- DECRETO 107/1991, de 10 de junio de 1991, de la Presidencia de la Generalidad Valenciana por el que se Regula el control de calidad de la edificación de edificación y su documentación. Modificado por Decreto 165/1991 (entrada en vigor). Desarrollado por Orden 30 de septiembre de 1991 (LC/91). (DOGV 24/06/1991).
- Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de protección contra la Contaminación Acústica. DOGV 9-12-02

En Alicante, marzo de 2024.

Juan I. Navarro Gómez-Páez
Arquitecto Colegiado nº 5.972



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



4.3 PLANOS.

Ref.	Descripción plano
INFORMACIÓN	
00-A. Situación y Emplazamiento	
00-B. Emplazamiento Referido al P.G.O.U.	
ARQUITECTURA	
01.	Planta Sótano -2. Distribución y Superficies.
02.	Planta Sótano -1. Distribución y Superficies.
03.	Planta Baja. Distribución y Superficies Útiles. Cuadro Superficies Construidas.
04.	Planta 1. Distribución y Superficies Útiles. Cuadro Superficies Construidas.
05.	Planta 2. Distribución y Superficies Útiles. Cuadro Superficies Construidas.
06.	Planta de Cubiertas.
07.	Secciones Generales. Secciones Longitudinales S1, S2.
08.	Secciones Generales. Secciones Transversales S3, S4, S5.
09.	Alzados Generales.

Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 121 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



SITUACIÓN. ESCALA 1:20.000



EMPLAZAMIENTO. ESCALA 1:750

ANTEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL EN ALCANTE.			FECHA:
PROMOTOR: CALLE MAYOR 11, S.L.			MARZO 2023
SITUACIÓN: MANZANA 471 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CIUDAD BARRIO DE SAN JUAN. SITUACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA MANZANA 471 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CIUDAD BARRIO DE SAN JUAN.			EXPEDIENTE:
Nº	PLANO DE:	ESCALA:	
00-A	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	S/P	
EQUIPO REDACTOR: EXIS EXTENSIÓN URBANA S.L.			
JUAN IGNACIO NAVARRO GOMEZ ARQUITECTO LEY 16/87			

Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 122 de 133

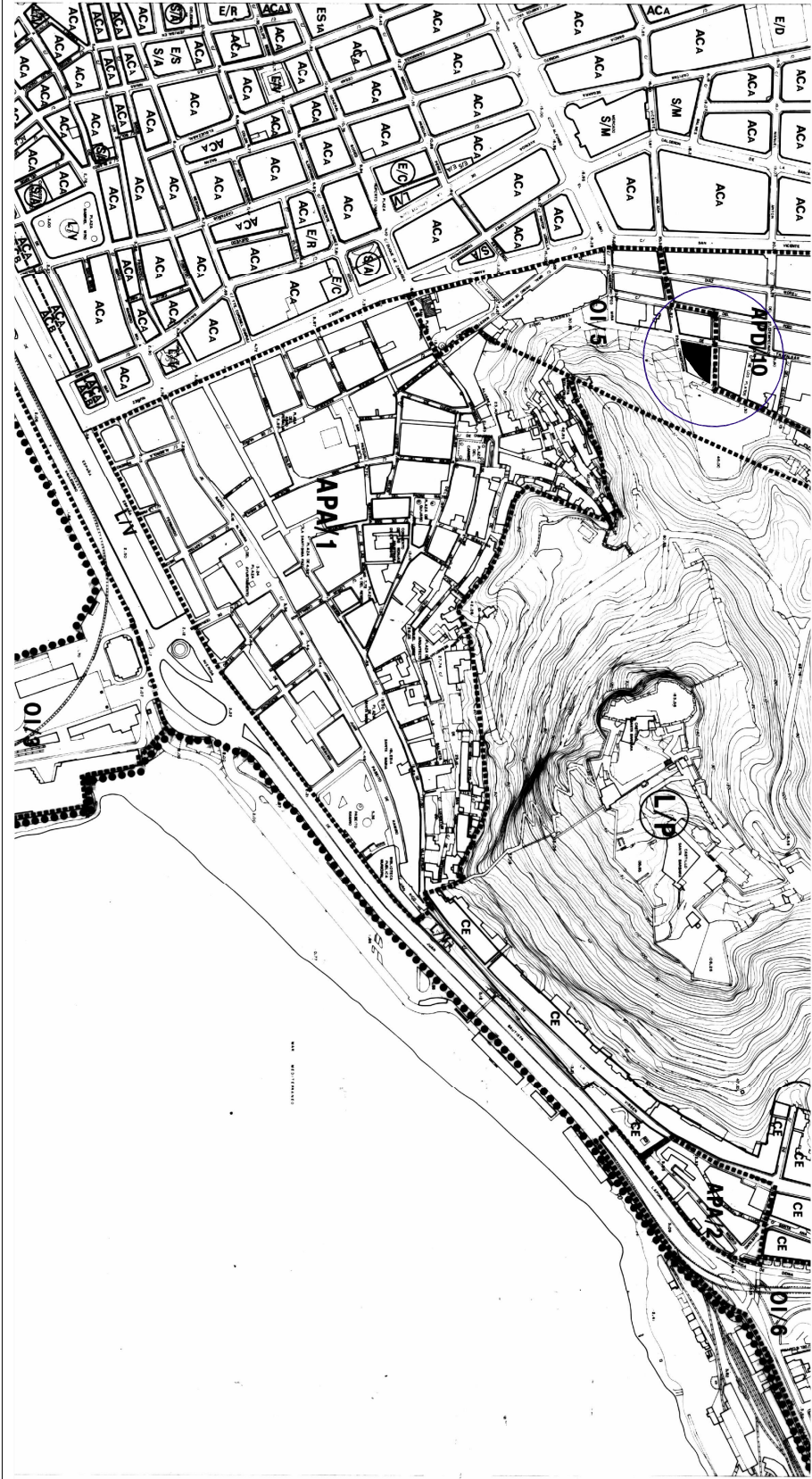
FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>

ANTEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL EN ALICANTE.		FECHA:	MARZO 2023
PROMOTOR: CALLE MAYOR 11, S.L.		EXPEDIENTE:	
SITUACION:	MANZANA nº7, DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORNISA, BARRIO DE SAN ANTON SITA EN LA CONFLUENCIA DE LA AVDA. JAMIE II O' GALLO Y O' TRAFALGAR		
Nº	PLANO DE:	ESCALA:	
00-B	EMPLAZAMIENTO REFERIDO AL PGOU	1/5000	
EQUIPO REDACTOR: EXUS EXTENSIÓN URBANA S.L.			

JUAN IGNACIO NAVARRO GOMEZ
ARQUITECTO COLABORADOR C/ALAN 5,372



Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 123 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>

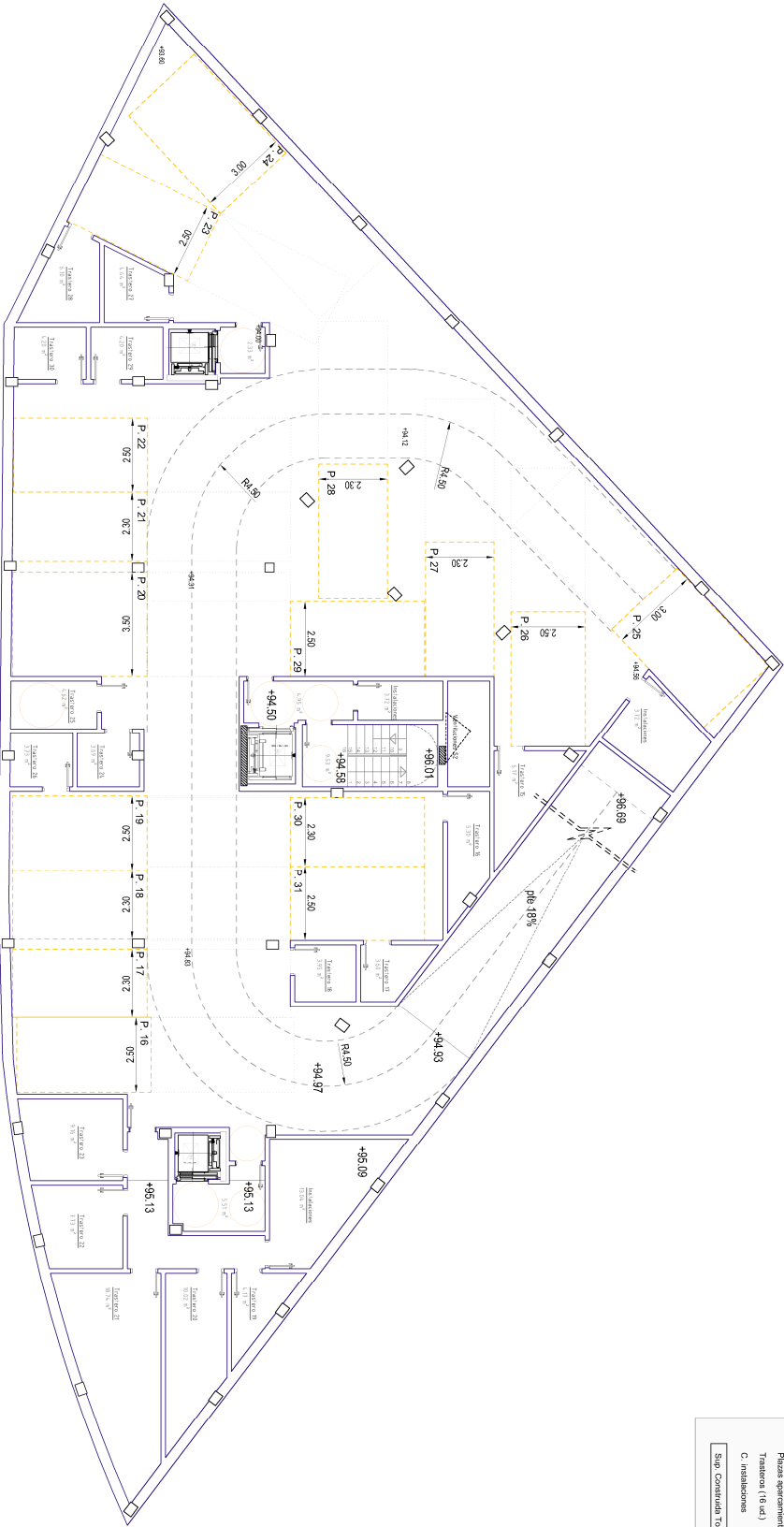
ANTEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL EN ALICANTE.		FECHA:
PROMOTOR: CALLE MAYOR 11, S.L.		MARZO 2023
SITUACIÓN: MANZANA 47 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CIUDAD BARRIO DE SAN JUAN SITUACIÓN COMPLEMENTARIA DEL PLAN GENERAL ORDENADO DE URBANIZACIÓN		EXPEDIENTE:
Nº 01	PLANO DE: PLANTA SOTANO -1, DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES	
EQUIPO REDACTOR: EXIS EXTENSIÓN URBANA S.L.		



JUAN IGNACIO VINYARÓ GÓMEZ
ARQUITECTO COLABORADOR C.I.A.V. 5572

JUAN IGNACIO NAVARRO GOMEZ
ARQUITECTO COLABORADOR Nº 5873

PLANTA SOTANO 2



SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA SOTANO -2	48.89 m²
ZONAS COMUNES	336.53 m²
Circulaciones	183.60 m²
Piscas apartamento (16 ud)	127.47 m²
Trasteros (16 ud)	36.41 m²
C. instalaciones	
Sup. Construida Total S. 2	734.50 m²

Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 124 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03

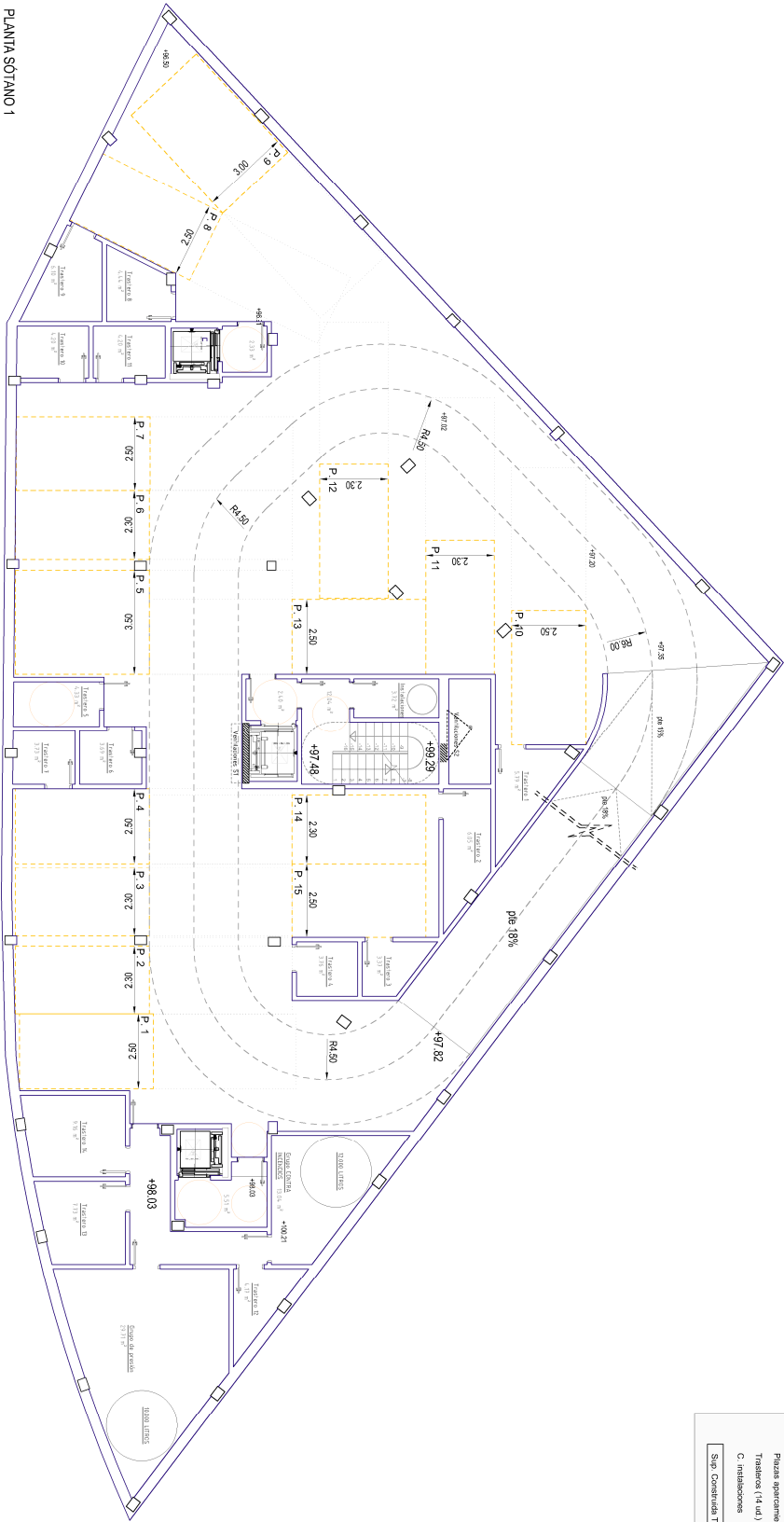


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Original Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

ANTEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL EN ALICANTE.		FECHA:
PROMOTOR: CALLE MAYOR 11, S.L.		MARZO 2023
SITUACIÓN: MANZANA 77 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CIUDAD BARRIO DE SAN JUAN		EXPEDIENTE:
SITUACIÓN COMPLEMENTARIA DEL PLAN ESPECIAL DE LA CIUDAD BARRIO DE SAN JUAN		
N	PLANO DE	ESCALA:
02	PLANTA SOTANO -1.	1/100
EQUIPO REDACTOR: EXIS EXTENSIÓN URBANA S.L.		

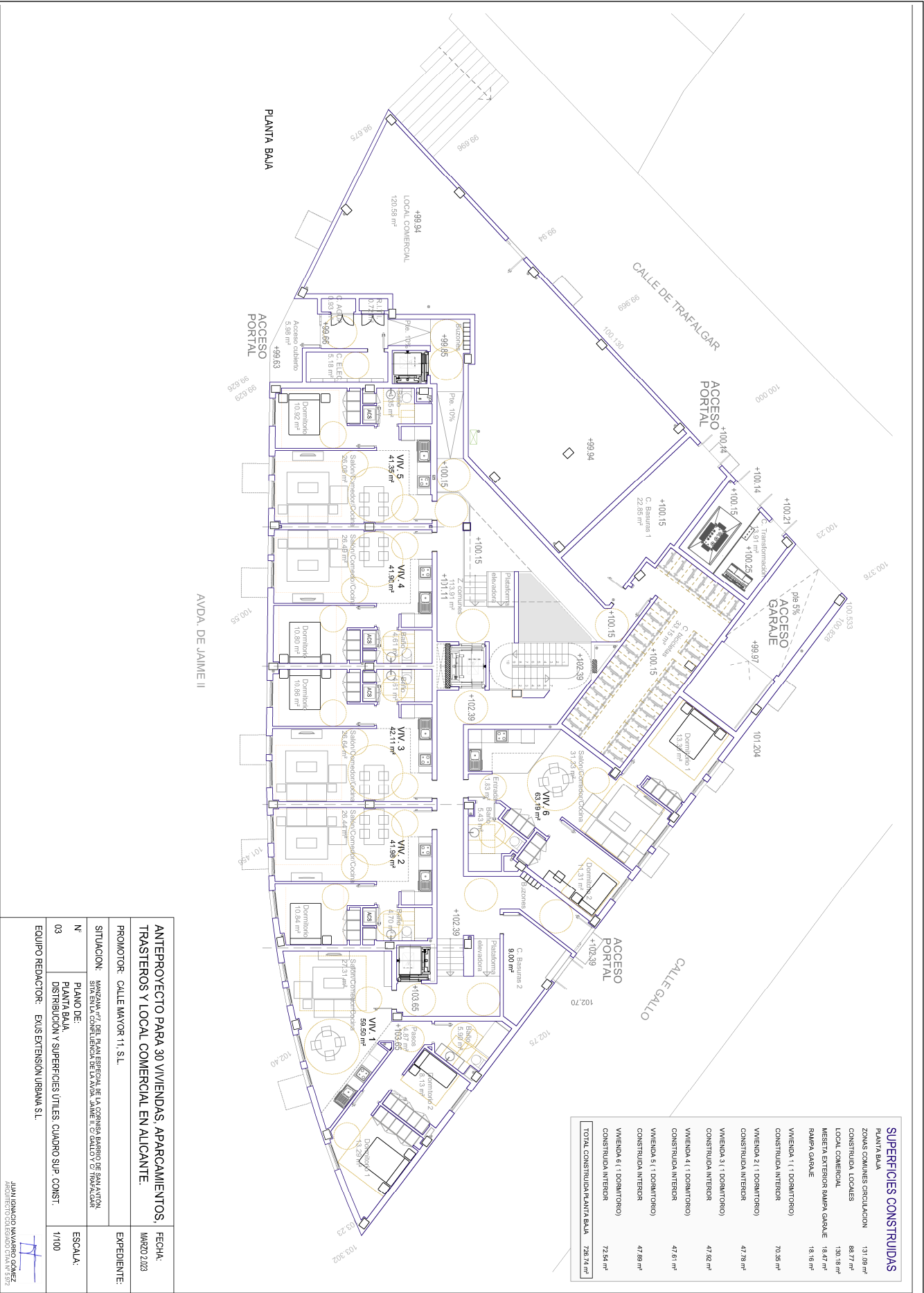
JUAN IGNACIO NAVARRO GOMEZ
ARQUITECTO COLABORADOR Nº 5872

PLANTA SOTANO 1



Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 125 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 126 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>

ANTEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL EN ALICANTE.		FECHA: MARZO 2023
PROMOTOR: CALLE MAYOR 11, S.L.		EXPEDIENTE:
SITUACIÓN: MANZANA 77 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CIUDAD BARRIO DE SAN JUAN SITUACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA MANZANA 77 DEL BARRIO DE SAN JUAN		
Nº 04	PLANO DE PLANTA 1. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES. CUADRO SUP. CONST.	ESCALA: 1/100
EQUIPO REDACTOR: EXUS EXTENSION URBANA S.L.		

JUAN IGNACIO VIVARRIO GOMEZ
ARQUITECTO COLABORADOR C/ALAN 5572

4

JUAN IGNACIO NAVARRO GOMEZ
ARQUITECTO COLABORADOR C/ALV. 5872

PLANTA 1



SUPERFICIES CONSTRUIDAS

PLANTA 1

ZONAS COMUNES CIRCULACION

103.07 m²

VIVIENDA 7 (1 DOMINATORIO)

68.02 m²

VIVIENDA 8 (1 DOMINATORIO)

47.84 m²

VIVIENDA 9 (1 DOMINATORIO)

47.82 m²

VIVIENDA 10 (1 DOMINATORIO)

47.81 m²

VIVIENDA 11 (1 DOMINATORIO)

47.89 m²

VIVIENDA 12 (1 DOMINATORIO)

80.45 m²

VIVIENDA 13 (1 DOMINATORIO)

48.37 m²

VIVIENDA 14 (1 DOMINATORIO)

48.57 m²

VIVIENDA 15 (1 DOMINATORIO)

54.31 m²

VIVIENDA 16 (1 DOMINATORIO)

44.20 m²

VIVIENDA 17 (1 DOMINATORIO)

51.81 m²

VIVIENDA 18 (1 DOMINATORIO)

34.44 m²

TOTAL CONSTRUIDA PLANTA 1

724.30 m²

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



PLANTA 2

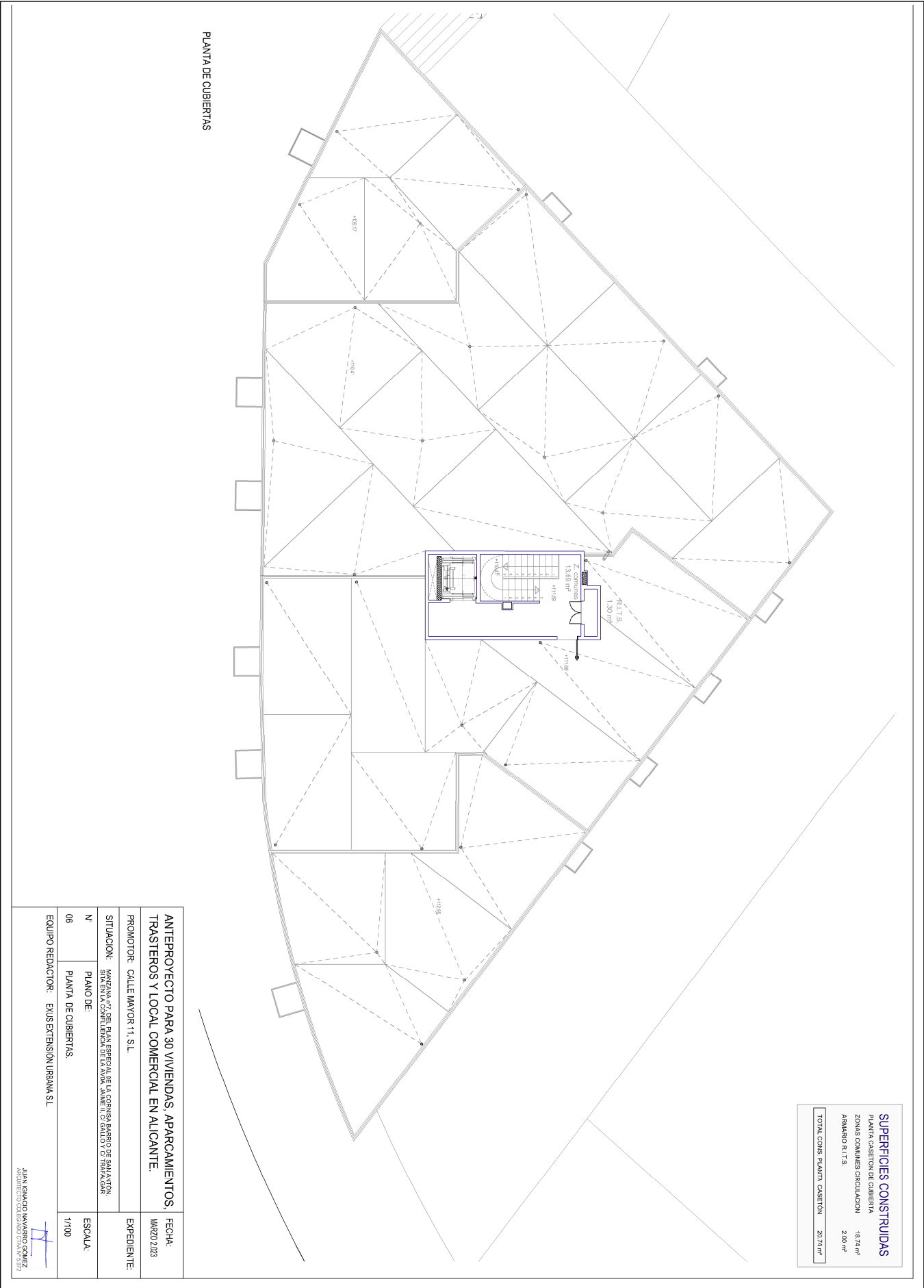
ZONAS COMUNES CIRCULACION	
WIENDA 19 (1 DOORMANTO)	94.19 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 20 (1 DOORMANTO)	66.02 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 21 (1 DOORMANTO)	47.84 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 22 (1 DOORMANTO)	47.92 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 23 (1 DOORMANTO)	47.61 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 24 (1 DOORMANTO)	47.69 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 25 (1 DOORMANTO)	80.46 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 26 (1 DOORMANTO)	46.37 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 27 (1 DOORMANTO)	46.57 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 28 (1 DOORMANTO)	54.31 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 29 (1 DOORMANTO)	44.20 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 30 (1 DOORMANTO)	51.81 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
WIENDA 31 (1 DOORMANTO)	34.44 m²
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	
TOTAL CONSTRUCCIÓN PLANTA 2	715.42 m²

ANTEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL EN ALCALANTE.		FECHA: MARZO/2023
PROMOTOR: CALLE MAYOR 11, S.L.		EXPEDIENTE:
SITUACIÓN:	MAYOR/47 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CORONA, BARRIO DE SAN JUAN DE SIENA, EN LA EXTENSION DE LA ALA/4, MANEJO DE CALIDAD Y TENDENCIAS	
Nº 05	PLANO DE: PLANTA 2 DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES, CUADRO SUP. CONST.	ESCALA: 1/100
EQUIPO REDACTOR: EXUS EXTENSION URBANA S.L.		



JUAN IGNACIO NAVARRO GÓMEZ
ARQUITECTO COLIGADO CTAA Nº 5.972





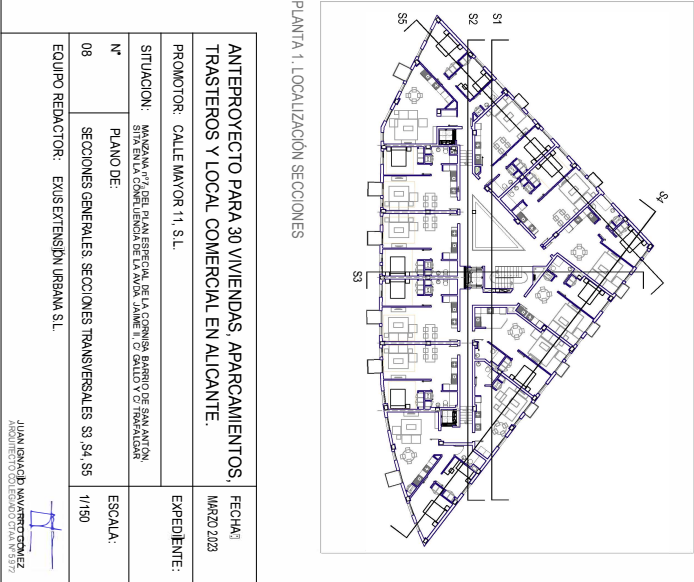
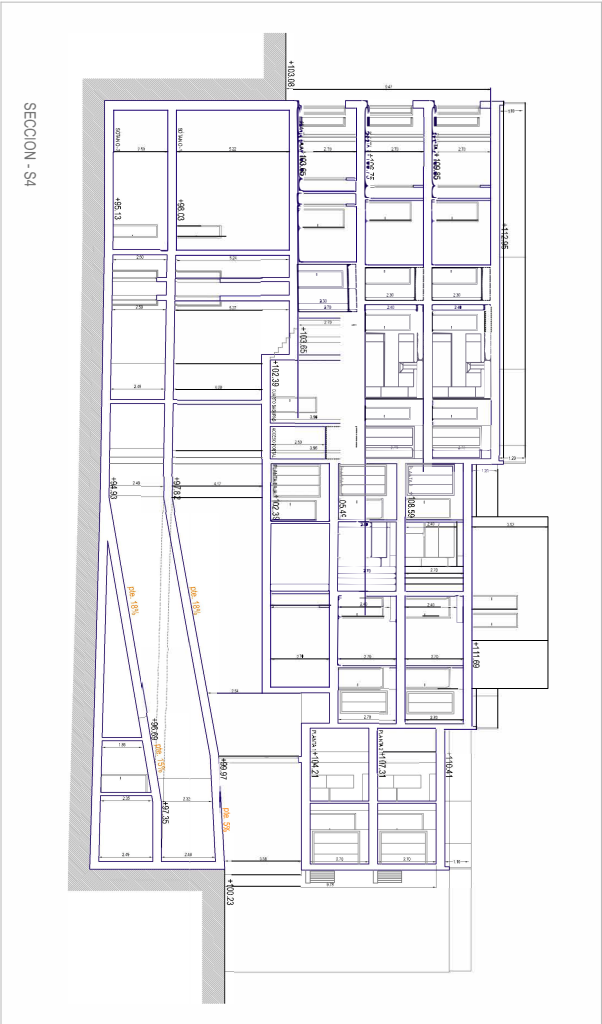
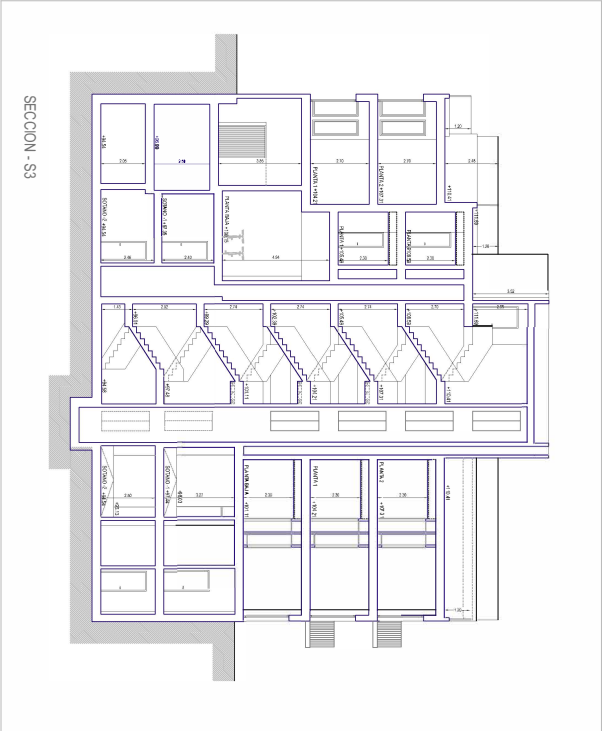
FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



ANEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL EN ALCANTE.		FECHA: MARZO 2023
PROMOTOR:	CALLE MAYOR 11, S.L.	EXPEDIENTE:
SITUACIÓN:	NÚMERA 77, 95 PLAZA ESPECIAL DE LA CORONA, BARRIO DE SAN JUAN, SECCIÓN DE LA COMUNIDAD DE LA ALVA, LÍNEA II, C/ GALLO Y C/ TRABAGAR	
Nº 07	PLANO DE: SECCIONES GENERALES, SECCIONES LONGITUDINALES 1º, 1/2	ESCALA: 1/150
EQUIPO REDACTOR: EXUS EXTENSION URBANA S.L.		

Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 130 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



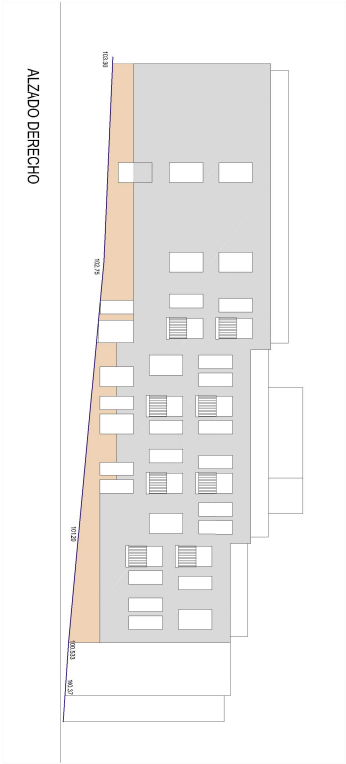
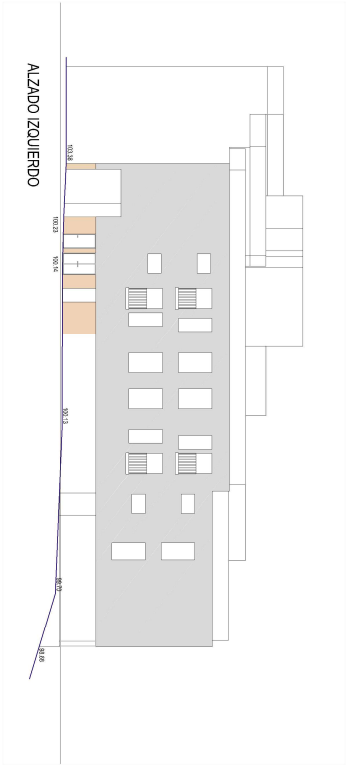
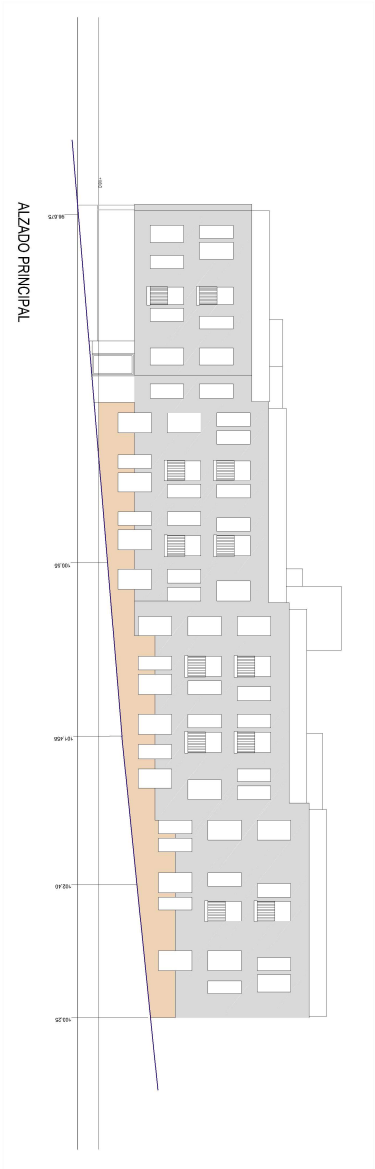
ANTEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL EN ALCANTE.			FECHA:
PROMOTOR: CALLE MAYOR 11, S.L.			MARZO 2023
SITUACIÓN: MANZANA 17 DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DEL BARRIO DE SAN ANTON, SITUACIÓN DE LA MANZANA 17 Y CALLES 1 Y 2 (VERIFICACIÓN)			EXPEDIENTE:
Nº	PLANO DE:	ESCALA:	
08	SECCIONES GENERALES, SECCIONES TRANSVERSALES S3, S4, S5	1/150	
EQUIPO REDACTOR: EXUS EXTENSION URBANA S.L.			
JUAN IGNACIO NAVARRO GOMEZ ARQUITECTO (C.O. 1507/2017)			

Código Seguro de Verificación: ea117a29-8e52-41af-90cd-9f1f2c2e66f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19172798
Fecha de impresión: 23/05/2024 12:48:52
Página 131 de 133

FIRMAS
1.- NAVARRO GOMEZ JUAN IGNACIO, 15/03/2024 09:12
2.- PEREZ TORRES JULIA, 15/03/2024 11:03



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



ANTEPROYECTO PARA 30 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL EN ALICANTE.		FECHA:
PROMOTOR: CALLE MAYOR 11, S.L.		MARZO 2023
SITUACION: MANZANA 47 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CIUDAD BARRIO DE SAN JUAN SITUACION: MANZANA 47 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CIUDAD BARRIO DE SAN JUAN SITUACION: MANZANA 47 DEL PLAN ESPECIAL DE LA CIUDAD BARRIO DE SAN JUAN		EXPEDIENTE:
Nº	PLANO DE:	
09	ALZADOS GENERALES.	ESCALA: 1/200
EQUIPO REDACTOR: EXUS EXTENSION URBANA S.L.		



JULIÁN IGNACIO MAYARÍN GÓMEZ
ARQUITECTO COL. EDUARD 01A/16 S/22

JUAN IGNACIO NAVARRO GOMEZ
ARQUITECTO COLABORADOR Nº 5872



En cumplimiento del artículo 486, del Título VII, Capítulo III del decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, se establece que:

Artículo 486.- Solicitud de licencia y documentación que debe aportarse a la Administración (en referencia al artículo 194.4 de la Ley Urbanística Valenciana). 6.- Las solicitudes de licencia de edificación deben acompañarse de proyecto básico visado por el colegio profesional. Además deben acompañar la siguiente documentación:

- A.- Memoria descriptiva y justificativa de las obras, con indicación expresa de su adecuación al entorno.
- B.- Indicación del destino específico de las obras, que debe ser conforme a las características de la construcción o edificación.
- C.- Plano topográfico acotando los linderos de la parcela, las distancias a las edificaciones y/o puntos de referencia más próximos y las cotas de nivel de la planta baja y en su caso, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.
- D.- Planos acotados a escala 1:100 de las plantas, alzados y secciones que definan el edificio o la instalación.
- E.- Presupuesto de las obras dividido por capítulos.

En Alicante, marzo de 2024.

Juan I. Navarro Gómez-Páez
Arquitecto Colegiado nº 5.972



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
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>



5. PRESUPUESTO.

RESUMEN DE PRESUPUESTO.

Resultando un Presupuesto de Ejecución Material de: 3.902.004,71 €

Desglosado en los siguientes capítulos:

1	Acondicionamiento del terreno	107.645,01 €	2,76%
2	Cimentaciones	151.963,35 €	3,89%
3	Estructuras	1.159.104,37 €	29,71%
4	Fachadas y particiones	310.069,54 €	7,95%
5	Carpintería, cerrajería, vidrios y protecciones solares	191.110,22 €	4,90%
6	Remates y ayudas	176.599,51 €	4,53%
7	Instalaciones	750.993,88 €	19,25%
8	Aislamientos e impermeabilizaciones	80.134,39 €	2,05%
9	Cubiertas	150.539,84 €	3,86%
10	Revestimientos y trasdosados	545.568,12 €	13,98%
11	Señalización y equipamiento	93.437,98 €	2,39%
12	Urbanización interior de la parcela	40.074,99 €	1,03%
13	Gestión de residuos	48.638,19 €	1,25%
14	Control de calidad y ensayos	9.469,66 €	0,24%
15	Seguridad y salud	86.655,66 €	2,22%
TOTAL		3.902.004,71 €	

En Alicante, marzo de 2024.

Juan I. Navarro Gómez-Páez
Arquitecto Colegiado nº 5.972