



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Proyecto de Expropiación

FINCA REGISTRAL 4975, SANTA FAZ



SERGIO MANSANET IVORRA - Arquitecto municipal

Firmado por SERGIO MANSANET IVORRA - NIF:***1739**
el día 21/10/2025 con un certificado emitido por ACCVCA-120

JUAN CARLOS RAMÓN PENALVA - Topógrafo municipal

Firmado por JUAN CARLOS RAMON PENALVA - NIF:***9268** el día
21/10/2025 con un certificado emitido por ACCV RSA1 CLIENTE

OCTUBRE 2025



ÍNDICE

A. MEMORIA.....	1
1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y JUSTIFICACIÓN.....	1
2. ÁMBITO DE LA EXPROPIACIÓN.....	5
3. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	6
3.1 Cuadro resumen relación de bienes y derechos afectados.....	7
4. CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	7
4.1 BASE LEGAL.....	7
4.2 SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO.....	8
4.2.1 Valoración del suelo urbanizado.....	9
4.2.2 Uso y edificabilidad.....	9
4.2.3 Valor de repercusión del suelo.....	12
4.3 PREMIO DE AFECCIÓN.....	17
5. INDEMNIZACIÓN DE OTROS DERECHOS.....	17
5.1 Edificaciones existentes.....	18
5.2 Instalaciones y plantaciones.....	18
5.3 Derechos de terceros incompatibles con la expropiación.....	18
6. AFECCIONES REGISTRALES COMPATIBLES CON LA EXPROPIACIÓN.....	18
7. HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA.....	19
8. CUADRO RESUMEN VALORACIÓN.....	20
B. PLANOS.....	21
1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	22
2. PGMO: CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO.....	23
3. PERI SANTA FAZ: CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO.....	24
4. PERI SANTA FAZ: GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.....	25
5. ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN - PARCELA AFECTADA.....	26
6. PARCELARIO SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL.....	27
7. ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO.....	28



C. ANEXOS.....	29
I. ARCHIVO GML E INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA.....	30
II. CERTIFICACIÓN REGISTRAL.....	40
III. CERTIFICACIÓN CATASTRAL.....	44
IV. TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO.....	46
V. JUSTIFICACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN.....	58

A. MEMORIA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y JUSTIFICACIÓN

La Concejalía de Urbanismo solicitó mediante orden de trabajo, OTG2024000085, el día 22 de mayo de 2024 la redacción del Proyecto de expropiación forzosa de la finca registral n.º 4975, sita en la avenida de Denia, barrio Santa Faz.

En cuanto a la situación urbanística de la finca, el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (en adelante PGMO) clasificó el núcleo histórico de Santa Faz como suelo Urbano, pero no lo ordenó directamente, delimitando un área de planeamiento diferido, el sector APD/ 14 SANTA FAZ, para su ordenación pormenorizada posterior, mediante un Plan Especial de Reforma Interior (en adelante PERI).



Recorte del plano 2 serie A, CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO, hoja 2, del PGMO.



El Plan Especial de Reforma Interior del núcleo urbano de Santa Faz lo aprobó definitivamente el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 7 de febrero de 1992. El PERI destina una superficie de 10.850 m², entre el Monasterio de la Santa Faz y la carretera de Valencia, a sistema de primer grupo, ÁREA PEATONAL, en la que se encuentra la finca registral 4975.



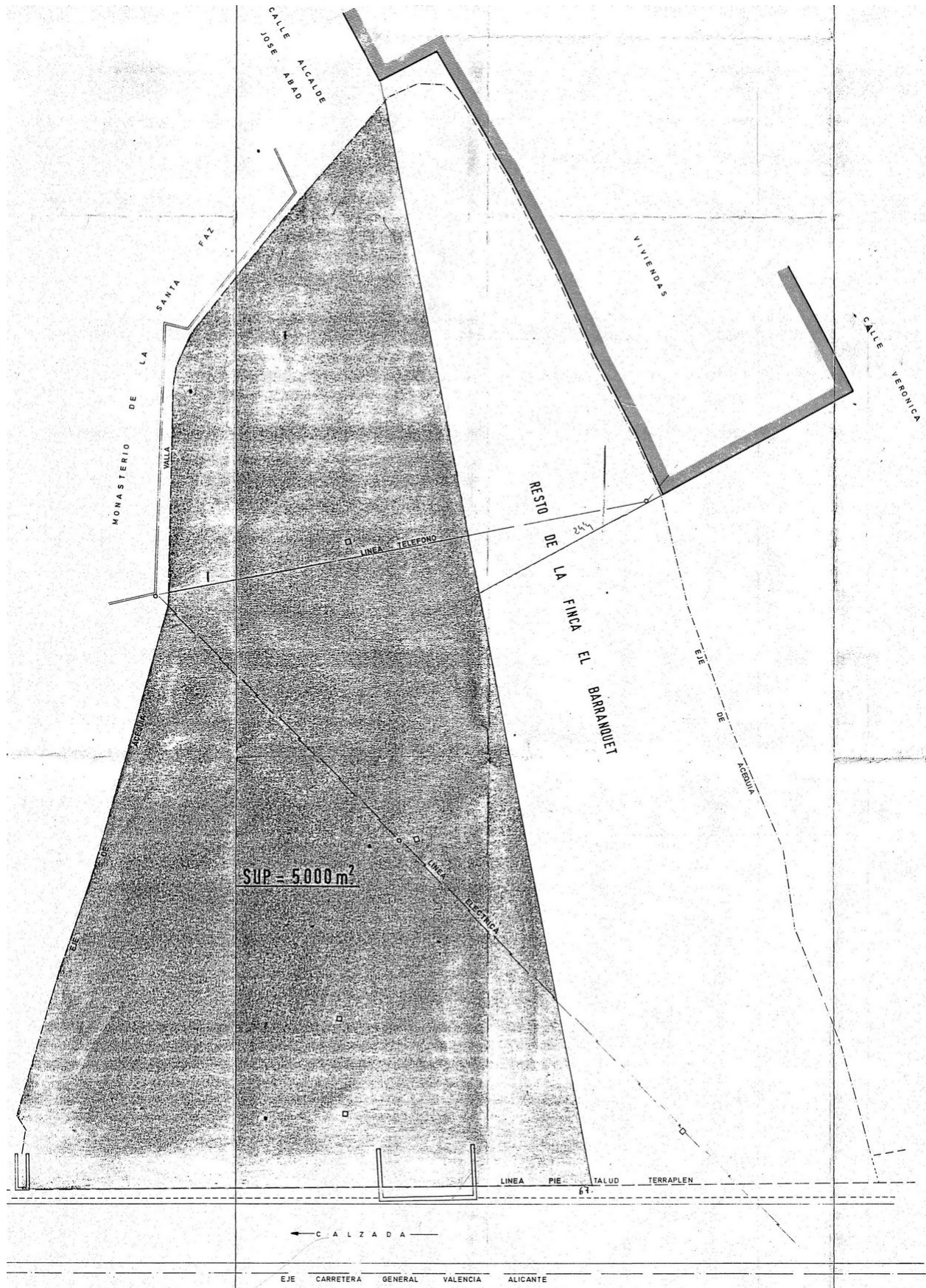


En el apartado 5, GESTIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA, de la Memoria del PERI expone que la actuación para la formación de la explanada adosada al Monasterio es de carácter general, por lo que ha de ser de tipo “aislada”, corriendo su financiación a cargo de los presupuestos municipales, suponiendo la adquisición por vía de compra o expropiación. Aunque tanto la Memoria como los planos únicamente consideraron la adquisición por expropiación de unos terrenos situados en la parte oeste del Área peatonal, delimitados gráficamente y denominados **A**:



Recorte, sin escala, del plano O-2, GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO, del Plan Especial de Reforma Interior del núcleo urbano de Santa Faz, en la parte oeste del sistema primer grupo ÁREA PEATONAL se delimitó una superficie con línea discontinua con la letra A, previendo su gestión mediante “Adquisición de suelo por expropiación”.

En el año 1984 el Ayuntamiento de Alicante compró a Ricardo Nacher Lluesa 5.000 m² de terreno que se segregaron de la hacienda llamada Barranquet, en Santa Faz. Se adjunta a continuación, sin escala, parte del PLANO DE LA FINCA EL BARRANQUET realizado por el Servicio Topográfico del Ayuntamiento, en febrero de 1984, y firmado por el Topógrafo municipal.





El artículo 108, Legitimación de expropiaciones, del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, determina que la aprobación de los planes “implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación” y el artículo 109, Supuestos expropiatorios, establece que “La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes”.

Según lo manifestado, la calificación urbanística de la finca registral 4975 como dotación pública, por el Plan Especial de Reforma Interior, implica su declaración de utilidad pública, así como su necesidad de ocupación, facultando a la administración para su expropiación.

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

El presente proyecto de expropiación se ha redactado atendiendo a la orden de trabajo de la Concejalía de Urbanismo y comprende tanto la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación como la valoración de la finca registral n.º 4975, situada en Santa Faz, con referencia catastral 3523832YH2532D0001WG.

2. ÁMBITO DE LA EXPROPIACIÓN

El ámbito de expropiación se corresponde con la finca registral n.º 4975, con referencia catastral 3523832YH2532D0001WG, situada según Catastro en la avenida de Denia n.º 89, Santa Faz. El ámbito referido se refleja en el plano 5, ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN – PARCELA AFECTADA, con expresión del ámbito de actuación con un trazado discontinuo color rojo.

Este ámbito de expropiación es el resto de la finca El Barranquet, de la que se segregaron 5.000 m² que adquirió mediante compraventa el Ayuntamiento de Alicante, en el año 1984, formando la finca registral 13726, describiéndose gráficamente en el PLANO DE LA FINCA EL BARRANQUET este resto de la finca que no se vendió y que ahora se propone expropiar. Así, el ámbito de expropiación linda: al Oeste con dicha finca registral 13726, propiedad del Ayuntamiento de Alicante, que corresponde con la referencia catastral 3523810YH2532D0001LG; al Norte y Este con las traseras de las construcciones con frente a la calle Verónica-Santa Faz; y al Sur con la avenida de Denia, antes carretera general Valencia-Alicante.

Para definir el suelo de titularidad privada afectado por el presente proyecto de expropiación, debido a que esta propiedad privada solo está delimitada por construcciones por sus lados norte y este pero no tiene límites físicos por sus lados sur y oeste, inicialmente se procedió a solicitar un levantamiento topográfico a la Unidad de Cartografía y Topografía de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento.



La Unidad de Cartografía y Topografía en el mes de octubre del año 2025 ha realizado un levantamiento planimétrico del estado actual, en coordenadas oficiales ETRS89 según Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

El ámbito de expropiación tiene una superficie total de 3.088,81 m², medición actualizada según levantamiento planimétrico del estado actual, en coordenadas oficiales ETRS89, que pasará a ser suelo dotacional público.

3. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Con el fin de identificar a los titulares de los suelos a expropiar, se solicitó Certificado de dominio y cargas, el día 17 de septiembre de 2025, con nota al margen de las inscripciones, de la finca 4975 al Registro de la Propiedad número Cuatro de Alicante. Éste procedió a su expedición en fecha 30 de septiembre de 2025. Se adjunta en el Anexo II de este documento la Certificación registral.

A partir de los datos certificados por el Registro de la Propiedad, complementados con los disponibles en la sede Electrónica del Catastro, se ha confeccionado la relación de bienes y derechos inicial del presente Proyecto de Expropiación. A su vez, se ha obtenido su representación gráfica y superficie, partiendo como base del plano de la finca El Barranquet, elaborado por el Servicio Topográfico del Ayuntamiento en 1984, se ha realizado un levantamiento planimétrico del estado actual de la realidad física. Y, finalmente, se ha plasmado en el plano parcelario denominado n.º 5 ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN – PARCELA AFECTADA, insertado el levantamiento topográfico sobre la cartografía municipal.

También se ha confeccionado el plano n.º 6 PARCELARIO CATASTRAL y se adjunta a este documento como Anexo III la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble.

En el momento de la redacción del presente proyecto de expropiación, en el ámbito no existe ninguna edificación, construcciones auxiliares ni arbolado afectado por la expropiación.

El bien afectado, que se corresponden con la finca registral, se describe a continuación:

PARCELA 1

Descripción: Terreno de forma irregular alargada, con dirección Noroeste-Sureste, que mide tres mil ochenta y ocho metros cuadrados, con ochenta y un decímetros cuadrados (3.088,81 m²), sito entre la avenida Denia, sin número, y el final de la calle Alcalde José Abad, sin salida, Santa Faz, Alicante. Linda: al Noreste con la medianera de la vivienda de la calle Alcalde José Abad n.º 11; al Noroeste con las traseras de las construcciones con frente a la calle Verónica-Santa Faz, números del 14 al 24; al Sur con la avenida de Denia; y al Suroeste con la finca registral 13726, que corresponde con la referencia catastral 3523810YH2532D0001LG, propiedad del Ayuntamiento de Alicante, de la que se segregó.



Datos registrales: finca número 4975 de Alicante (IDUFIR: 03023000214717).

Datos catastrales: referencia 3523832YH2532D0001WG.

Titularidad: FUNDACIÓN RAFAELA LOUISE LLAUDES, con CIF: G46223137, en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

Afección: Afectada totalmente por la presente expropiación.

Cargas: No constan cargas en el Registro de la Propiedad.

3.1 Cuadro resumen relación de bienes y derechos afectados

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: AVENIDA DENIA, S/N					
N.º	Titular	Emplazamiento	Datos Registrales Reg. Prop. N.º 4	Ref. Catastral	Superficie (m²)
1	FUNDACIÓN RAFAELA LOUISE LLAUDES	Av. Denia, s/n Santa Faz	4975	3523832YH 2532D 0001WG	3.088,81

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN

4.1 BASE LEGAL

Cuando se aplica la expropiación forzosa y se sigue el procedimiento de tasación conjunta las valoraciones se entienden referidas al momento de exposición al público del proyecto de expropiación, conforme determina el artículo 34 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Así pues, el momento al que se refiere esta valoración es octubre de 2025, mes en el que se acordó la exposición al público del Proyecto de expropiación.

El marco jurídico vigente a observar viene determinado por: el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, desarrollado por el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLS), aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre; la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa; el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell; y el Plan General Municipal de Ordenación de Alican-



te (en adelante PGM), aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987 y publicado en el BOP el 14 de mayo del mismo año.

Las valoraciones del suelo que tienen por objeto la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive, se rigen por lo dispuesto en el TRLSRU, según determina su artículo 34. Así pues, el justiprecio de este bien y derechos a indemnizar se determina conforme a lo establecido en los títulos II y V del TRLSRU y los capítulos II y IV del RVLS, que desarrolla la Ley de Suelo.

Como criterio general de tasación del suelo, el artículo 35 del TRLSRU establece que este se tasaré según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

4.2 SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO

A los efectos de la Ley de Suelo, todo el suelo se encuentra en situación básicas de suelo rural o urbanizado. Para el segundo supuesto, el apartado 3 del artículo 21 del TRLSRU determina que “Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente”.

La parcela a expropiar está situada en el núcleo histórico de Santa Faz, como puede observarse en el plano n.º 1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO, este suelo se encuentra integrado en la malla urbana de la red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo de población y, por consiguiente, se considera que su situación es de suelo urbanizado.

Para la situación básica de suelo urbanizado nos podemos encontrar con que éste se halle: sin edificar, edificado, en curso de edificación o sujeto a transformaciones urbanísticas por reforma, renovación de la urbanización o actuaciones de dotación. En el presente caso nos encontramos ante lo que el TRLSRU denomina como suelo en la situación básica de suelo urbanizado y sin edificar.



4.2.1 Valoración del suelo urbanizado

Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, el apartado 1 del artículo 37 del TRLSRU determina que para su valoración:

“a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista”.

Y el apartado 1 del artículo 22 del RVLS establece que el valor del suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

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

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

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

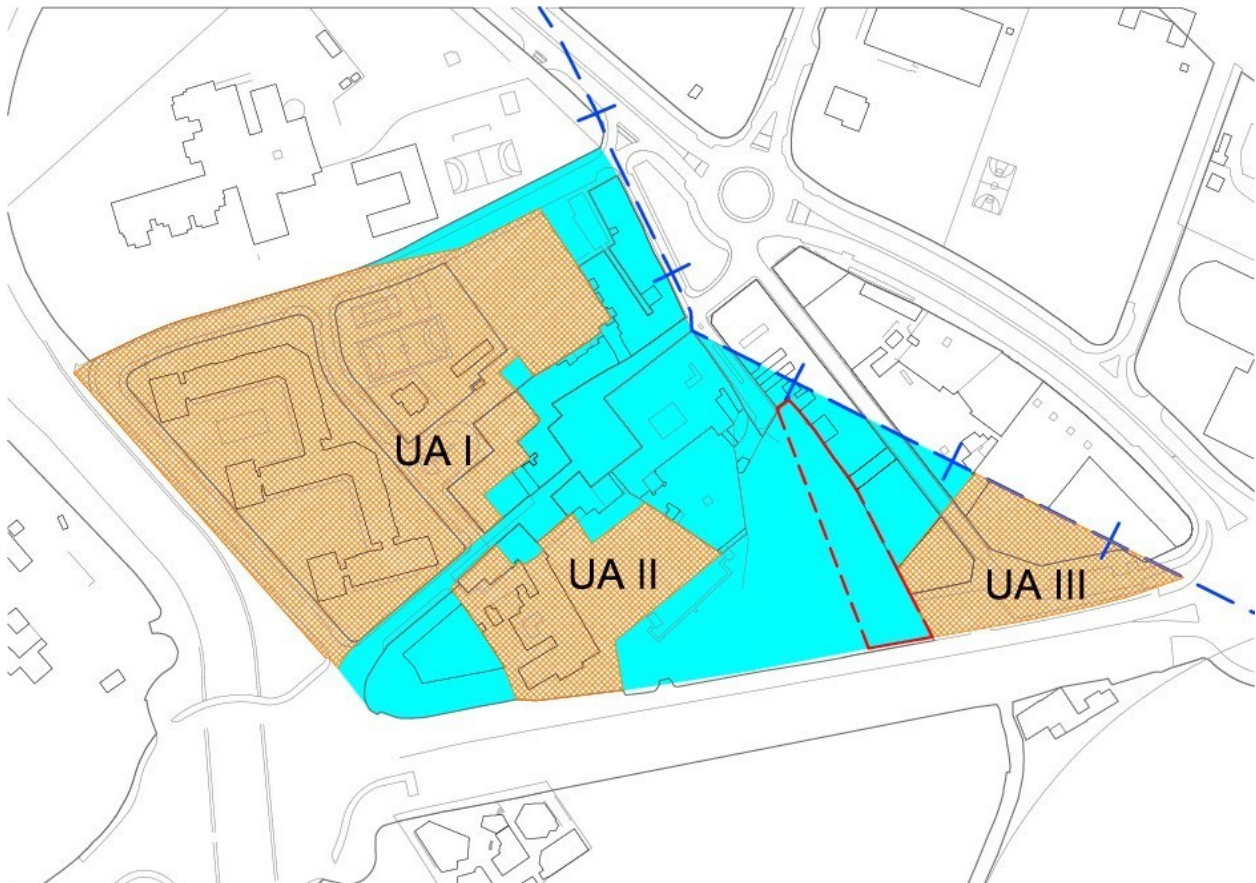
4.2.2 Uso y edificabilidad

El planeamiento vigente califica la parcela a expropiar como dotacional, área peatonal, como justifica el plano n.º 3, PERI SANTA FAZ: CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO, en el que se ha dibujado la situación del ámbito a expropiar con su perímetro en color rojo y trazo discontinuo.

Dado que el planeamiento vigente no ha asignado al terreno edificabilidad o uso privado, a efectos de su valoración se le atribuye la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los ha incluido. Entendiéndose por ámbito espacial homogéneo, según determina el artículo 20 del RVLS, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo. Así,



el PERI del núcleo urbano de Santa Faz no incluye la finca a expropiar en ninguna de las tres unidades de actuación a ejecutar en el sector, por consiguiente, la incluye en el suelo consolidado del núcleo urbano de Santa Faz, por lo que se considera que ese es su ámbito espacial homogéneo, como acredita el plano 4, PERI SANTA FAZ: GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO, que contiene un recorte del plano n.º O-2, GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO, del PERI, sobre el que se ha dibujado el perímetro del ámbito objeto de expropiación en trazo rojo discontinuo. A modo ilustrativo, se incluye a continuación una imagen en la que se ha coloreado sobre la cartografía, en color cian el suelo ordenado pormenorizadamente del sector APD/14 y las tres unidades de ejecución, en color marrón:



La edificabilidad media de este ámbito espacial homogéneo se determina aplicando la expresión establecida en el artículo 21 del RVLS:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$



Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

La edificabilidad asignada por la ordenación urbanística en este Ámbito Espacial Homogéneo se ha calculado, según las Normas y Ordenanzas del PERI, aplicando a las superficies de uso lucrativo, establecidas en el plano O-1 del PERI, sus respectivas condiciones de volumen, determinadas en los artículos 8 a 11 de las Normas y Ordenanzas del PERI, en los que se establecen las condiciones particulares de la edificación para esas zonas urbanísticas.

Zona	Ordenanza	Superficie m ²	Altura N.º pl.	Ocupación* %	Coef. Uso	Edificabilidad m ² t
Residencial Edif. Cerrada	1	3.611	3	0,85	1,0	9.208,05
Residencial Edif. Cerrada	2	1.204	3	0,85	1,0	3.070,20
Residencial Edif. Cerrada	3	3.113	4	0,85	1,0	10.584,20
Terciario Edificación Aislada	4	3.084	2	0,33	0,8	1.628,35
Total suelo lucrativo		11.012				24.490,80

* La ocupación de la edificación para la tipología Edificación cerrada se ha estimado considerando los patios necesarios y el retranqueo posterior obligatorio, en parcelas que lindan con jardín público, y en edificación aislada por el área ocupable por la edificación, establecida en el plano O-1 del PERI.

Así pues, el resultado del estudio de edificabilidades realizado arroja una edificabilidad lucrativa total del Ámbito Espacial Homogéneo de **24.490,80** metros cuadrados construidos.

La superficie total del sector es de 81.687 m², según el plano O-1 del PERI, y las superficies de las tres unidades de ejecución son: U.A. I 32.324 m², U.A. II 7.283 m²; y U.A. III 6.586 m²; según plano O-2 del PERI. Por consiguiente, la superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo (SA) es **35.494** metros cuadrados. Las superficies destinadas a dotaciones (sistemas) son las establecidas en el plano O-1 del PERI. Y la superficie de suelo dotacional público existente



en el ámbito espacial homogéneo que ya está afectado a su destino (SD) es de **17.488** metros cuadrados:

Sistema	Superficie m ²	Afecto a su destino m ²
Monasterio	5.168	5.168,00
Área peatonal	10.850	4.316,00
Socio cultural	386	0,00
Viario	8.078	8.004,00
Total sistemas	24.482	17.488,00

Aplicando estos datos ($E=24.918,45 \text{ m}^2$; $SA=35.494 \text{ m}^2$; $SD=17.488 \text{ m}^2$) a la expresión citada, resulta que la edificabilidad media (EM) de este ámbito espacial homogéneo es de $1,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Así pues, la **edificabilidad atribuida** a la finca a expropiar es de **4.200,78 m²c** de uso residencial, obtenido de multiplicar $3.088,81 \text{ m}^2$ por $1,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

4.2.3 Valor de repercusión del suelo

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

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

Siendo:

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

Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso residencial.

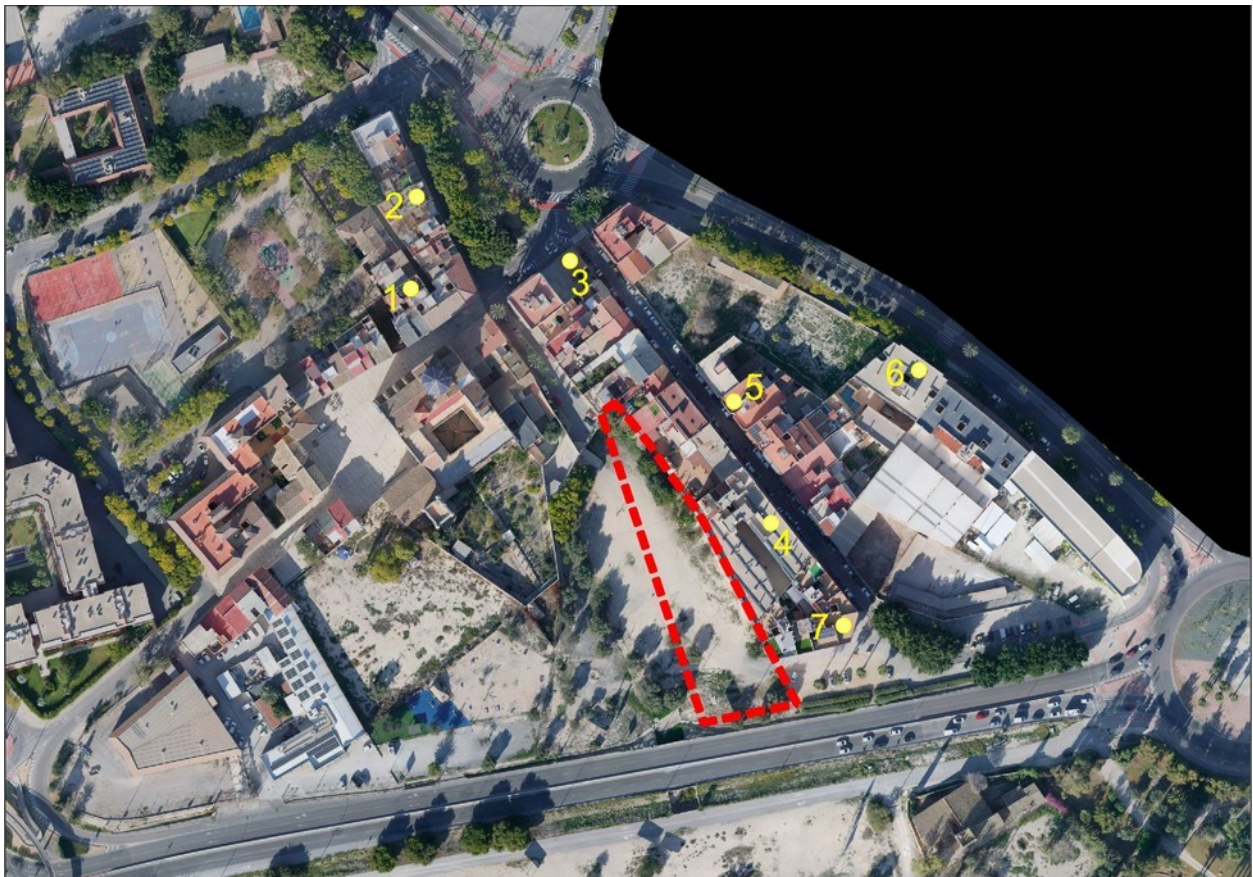
Para valorarlo se ha aplicado el método de comparación, regulado en el artículo 24 del RVLS. Su aplicación ha sido posible gracias a que existe en el entorno geográfico cercano un mercado representativo de inmuebles análogos comparables que reflejan adecuadamente la situación actual del mercado inmobiliario en Santa Faz, disponiéndose de suficientes datos sobre ofertas de venta de inmuebles de uso residencial. En el momento de redacción del presente



documento existen suficientes testigos de ofertas de venta de viviendas de segunda mano (mercado secundario), que permiten realizar un estudio de mercado con rigor.

El estudio de mercado se ha realizado en el entorno del área espacial homogénea, concretamente en el núcleo histórico de Santa Faz que se encuentra próximo al suelo a valorar y que comparte características tipológicas de Edificación cerrada (entre medianeras) y uso residencial.

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



Ortofoto del núcleo histórico de Santa Faz, sobre el que se ha situado y numerado en color amarillo las muestras del estudio de mercado y en trazo rojo discontinuo el ámbito de expropiación.

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



Nº Dirección	Fuente www.	Referencia Web	Anunciante	Teléfono Contacto	Referencia anunciante
1 c. San Diego, 3	idealista.com	107566138	Vitality	965021991	VVAF0005
2 c. Barranquet, 11	idealista.com	100941938	Conmar Group	965024091	CM-4050
3 Pza. Santa Faz, 3	idealista.com	97474522	Inversión Inmob.	965024452	97474522
4 c. Verónica, 22	idealista.com	109088439	Particular	615890170	
5 c. Verónica, 9	idealista.com	106686250	Quality casas	965025103	E17353
6 c. Hospital, 6	idealista.com	108544629	Solvía	965023290	CG-75631-0018
7 c. Verónica, 24	idealista.com	109624726	Alto inmobiliaria	865440003	10FAZINI

El presente estudio de mercado se ha realizado a partir de muestras procedentes de siete ofertas de venta, tanto directamente de los particulares como de agencias inmobiliarias. Estas ofertas se refieren al precio al que desea vender el propietario o agente inmobiliario, siendo habitual durante la negociación del precio entre vendedor y comprador, previa al momento de cerrar definitivamente la venta, que el comprador obtenga una rebaja en el precio definitivo. Por este motivo, se ha aplicado a todas las muestras una disminución del precio del 5% en concepto de descuento razonable durante el proceso de negociación de compraventa, entre comprador y vendedor (dato extraído del estudio publicado por el portal Fotocasa, Experiencia en compraventa en 2024, <https://s36360.pcdn.co/wp-content/uploads/2025/01/Informe-Experiencia-en-compraventa-en-2024.pdf>, y el artículo <https://blogprofesional.fotocasa.es/reduce-margen-negociacion-compradores-vivienda-rebajar-precio/>)

En el caso de testigos cuya comercialización corre a cargo de agentes de la propiedad inmobiliaria u otros profesionales distintos del propietario del inmueble, los precios ofertados se han reducido un 5% sobre el precio de venta al público, en concepto de comisión de los profesionales intermediarios. Idéntica reducción del 5% se ha aplicado en el caso de propietarios que publicitan que el precio ofertado es negociable.

N.º	Dirección	Precio ofertado €	Descuento Negociación %	Gasto Comercial %	Precio venta €	Sup. const. Viv. + ppzc m²c	Precio unitario €/m²c
1	c. San Diego, 3	169.000	5,00%	5,00%	152.523	114	1.337,92
2	c. Barranquet, 11	240.000	5,00%	5,00%	216.600	95	2.280,00
3	Pza. Santa Faz, 3	370.000	5,00%	5,00%	333.925	256	1.304,39
4	c. Verónica, 22	295.000	5,00%	0,00%	280.250	120	2.335,42
5	c. Verónica, 9	249.900	5,00%	5,00%	225.535	160	1.409,59
6	c. Hospital, 6	107.000	5,00%	5,00%	96.568	46	2.099,29
7	c. Verónica, 24	245.000	5,00%	5,00%	221.113	95	2.327,50
							1.870,59

Las siete ofertas encontradas corresponden a testigos lo más semejante o equivalente posible al producto inmobiliario razonable, probable, legal y físicamente posible promover en la parcela a tasar: uso residencial, con tipología edificación cerrada, es decir, entre medianeras, localiza-



da en núcleo histórico de Santa Faz, con calidad media y estado de conservación normal. Se han descartado del estudio de mercado aquellas promociones que cuentan con espacios y servicios comunitarios complementarios al de vivienda, como piscina, zonas deportivas, áreas de juegos infantiles, jardines, etc. que tanto por la normativa urbanística vigente, como por la propia geometría de la parcela no son posibles en el suelo a valorar.

En el presente caso se considera que permite un buen reflejo de la situación del mercado inmobiliario descartar las ofertas que se alejen un 30% de la media, tanto por encima como por debajo, ya que esas muestras anormales no representan la situación del mercado al encontrarse fuera de mercado o considerarse especulativas. Así, ninguna de las muestras utilizadas se aleja más del 30% de la media, obteniéndose un precio de venta (**Vv**) en el ámbito a expropiar, en octubre de 2025, para la edificación de uso residencial de **1.870,59 €** por metro cuadrado construido (m^2c).

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

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

Vc: valor de la construcción.

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

En cuanto al coste de construcción (**Cc**) como norma general se considera en función de la tipología edificatoria, que en el presente caso es uso residencial entre medianeras.

Con el fin de no caer en métodos de carácter subjetivo, se ha optado por acudir a la fuente del Instituto Valenciano de la Edificación (en adelante IVE).

El IVE es una fundación de interés público basada en el principio de imparcialidad, entre cuyas funciones se encuentra la difusión de información útil en materia de edificación, resultado del trabajo de investigación. Una de las aplicaciones que pone a disposición de los profesionales de la construcción es el Coste Unitario de Ejecución (CUE), que permite estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (en adelante PEM) de una edificación de nueva planta a partir de las características del edificio. En el caso que nos ocupa, la tipología edificatoria permitida en la zona a expropiar es la de edificación cerrada. Se selecciona el tipo



de edificio entre medianeras porque su coste de ejecución es el que más se aproxima a las edificaciones de esta zona concreta. Para uso residencial, tipo de edificio (Ct) entre medianeras, n.º de plantas (Ch) entre 4 y 8, no ubicado en el centro histórico (Cu), un número de viviendas (Cv) entre 21 y 80, viviendas con superficie útil (Cs) mayor de 70 m² y nivel de acabados e instalaciones (Ca) medio, el Módulo Básico de la Edificación, determinado para octubre de 2025, es de **836,00 €/m²c**. Se adjunta copia en el apartado Anexo V.

En base a la fuente del IVE, el coste de construcción de contrata (en adelante Cc), aplicando al PEM un 19% de gastos fijos correspondientes a la suma de gastos generales más la estimación del beneficio industrial de la empresa constructora, es de 994,84 €/m²c.

Han de añadirse, también, los gastos de los honorarios profesionales (H) de los diferentes técnicos involucrados en la edificación, tanto en la redacción de proyectos como en la ejecución y dirección de la obra, y que en la actualidad se pueden estimar en un 7% del PEM. Por consiguiente, los honorarios suponen 58,52 €/m²c.

Además, hay que considerar los tributos que gravan la construcción (T) que incluyen las tasas por tramitación y obtención de la licencia municipal de obras, ocupación de la vía pública, así como el impuesto por la realización de las obras sometidas a licencia municipal. Estos costes en el municipio de Alicante se consideran en un 6% del PEM. Por consiguiente, el conjunto de tributos (T) que gravan la construcción, impuestos más tasas, suman un total de 50,16 €/m²c.

También se debe tener en cuenta el importe de las primas de los seguros obligatorios (S) de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas. Estos costes se pueden estimar en un 1% del PEM, lo que implica que el conjunto de las primas de los seguros obligatorios de la edificación (S), suman un total de 8,36 €/m²c.

Por tanto, el coste de construcción (**Vc**) de un edificio residencial de tipología entre medianeras, sumando el total de pagos necesarios para realizar dicha promoción es de 1.111,88 €/m²c:

$$\sum Ci = Cc + H + T + S = 994,84 + 58,52 + 50,16 + 8,36 = \mathbf{1.111,88 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

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

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

Vv: 1.870,59 €/m²c

K: 1,4

Vc: 1.111,88 €/m²c

Se logra un **valor de repercusión del suelo** de uso residencial, tipología bloque cerrado, entre medianeras, en la zona de Santa Faz de **224,26 €/m²c**.



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

Como se ha explicado anteriormente, en el apartado 4.2.2, Uso y edificabilidad, el PERI califica este suelo como dotación pública (Área peatonal) y aunque no le asigna edificabilidad a la propia parcela, sí que se puede atribuir una edificabilidad media a su ámbito espacial homogéneo, en que por usos y tipologías la ordenación urbanística lo ha incluido, de 1,36 m²c/m²s, de uso residencial.

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

Por consiguiente, la tasación exclusivamente del suelo, determinada por el método residual estático, es de **942.066,92 €** (4.200,78 m²c x 224,26 €/m²c).

4.3 PREMIO DE AFECCIÓN

De acuerdo con lo previsto en el artículo 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, “En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento como premio de afección”. Y el artículo 47 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por el Decreto de 26 de abril de 1957, desarrolla que el premio de afección afecta solo a lo expropiado por privación definitiva del uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados, pero no sobre aquellas partidas que constituyan indemnización de perjuicios derivados de la expropiación.

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

5. INDEMNIZACIÓN DE OTROS DERECHOS

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



5.1 Edificaciones existentes.

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

En la parcela incluida en el ámbito objeto de la presente expropiación no existen construcciones.

5.2 Instalaciones y plantaciones

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

5.3 Derechos de terceros incompatibles con la expropiación

La certificación registral no incluye cargas por lo que se estima que no corresponde ninguna indemnización por la extinción de derechos de terceros incompatibles con la expropiación.

6. AFECCIONES REGISTRALES COMPATIBLES CON LA EXPROPIACIÓN

Al no haber cargas registradas, no se encuentra ninguna afección que se considere compatible con la presente expropiación.



7. HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA

EXPROPIACIÓN: avenida Denia, s/n, Santa Faz

PARCELA: Nº 1

FINCA REGISTRAL: 4975

PROPIETARIOS: FUNDACIÓN RAFAELA LOUISE LLAUDES

HOJA DE APRECIO

1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Superficie parcela:	3.088,81 m ² s
Afección:	Total
Superficie expropiada:	3.088,81 m ² s
Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo	1,36 m ² c/m ²
Edificabilidad atribuida:	4.200,78 m ² c

2. SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO

Situación básica del suelo: Urbanizado y edificado.

3. VALOR DEL SUELO (método residual estático)

Valor en venta (Vv):	1.870,59 €/m ² c
Coeficiente de gastos de la promoción inmobiliaria (K):	1,4
Valor de la construcción (Vc):	1.111,88 €/m ² c
Valor de repercusión del suelo (VRS):	224,26 €/m ² c

RESUMEN HOJA DE APRECIO

SITUACIÓN BÁSICA	Urbanizado, no edificado		
BIENES			
SUELO	EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA	VRS	VALOR
	4.200,78 m²c	224,26 €/m²c	942.066,92 €
Premio de afección (5%)			47.103,35 €
TOTAL INDEMNIZACIÓN			989.170,27 €



8. CUADRO RESUMEN VALORACIÓN

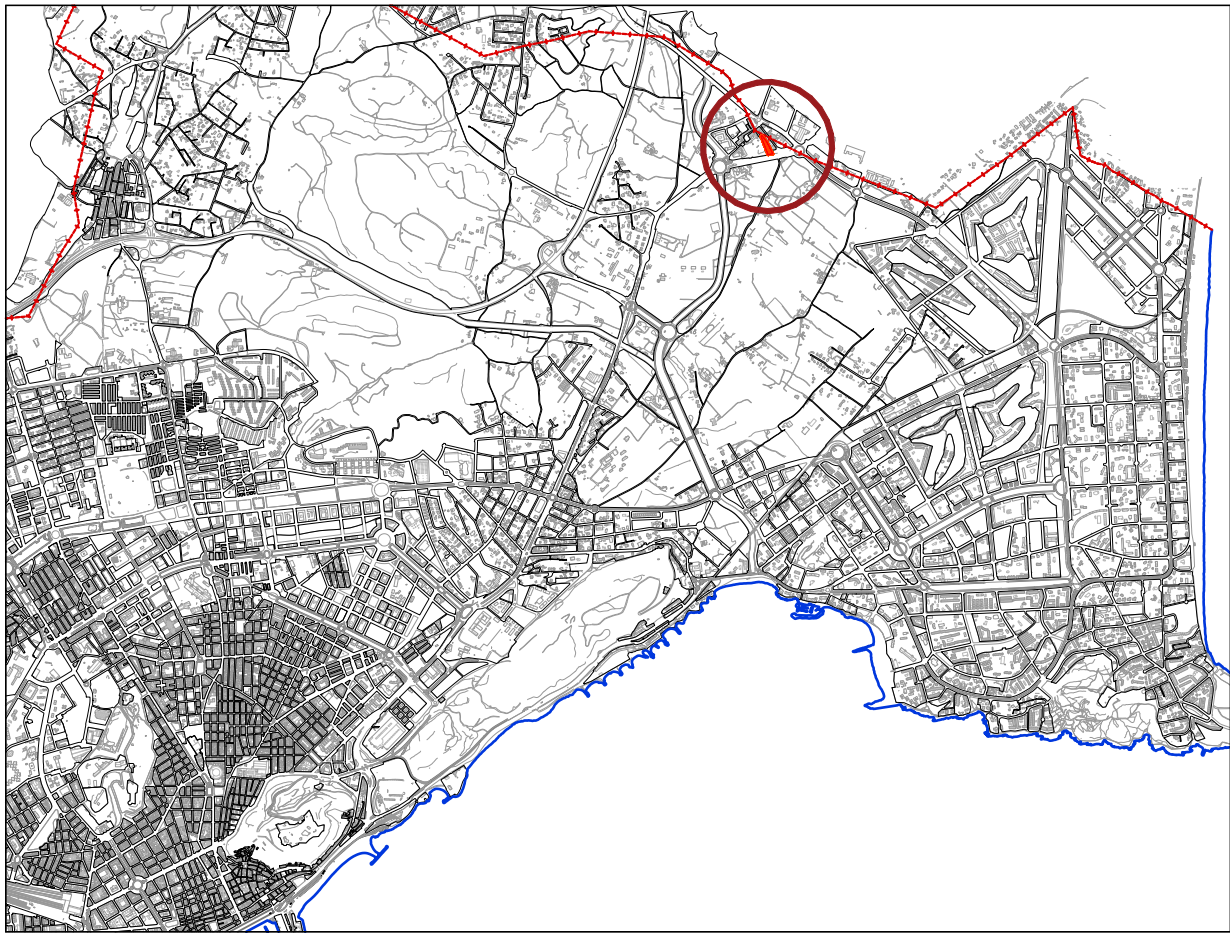
<i>PARCELA N.º</i>	<i>VALOR SUELO</i>	<i>PREMIO AFECCIÓN</i>	<i>INDEMNIZACIÓN</i>
1	942.066,92 €	47.103,35 €	989.170,27 €
TOTAL			989.170,27 €



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA
Expediente GES2022000033

B. PLANOS



N 1 1 SITUACIÓN
1/50.000
0 100 300 1000 m



N 1 2 ORTOFOTO
1/2.500
0 10 30 70 m



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de Gestión

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

FINCA REGISTRAL 4975
SANTA FAZ

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



Escala VARIAS

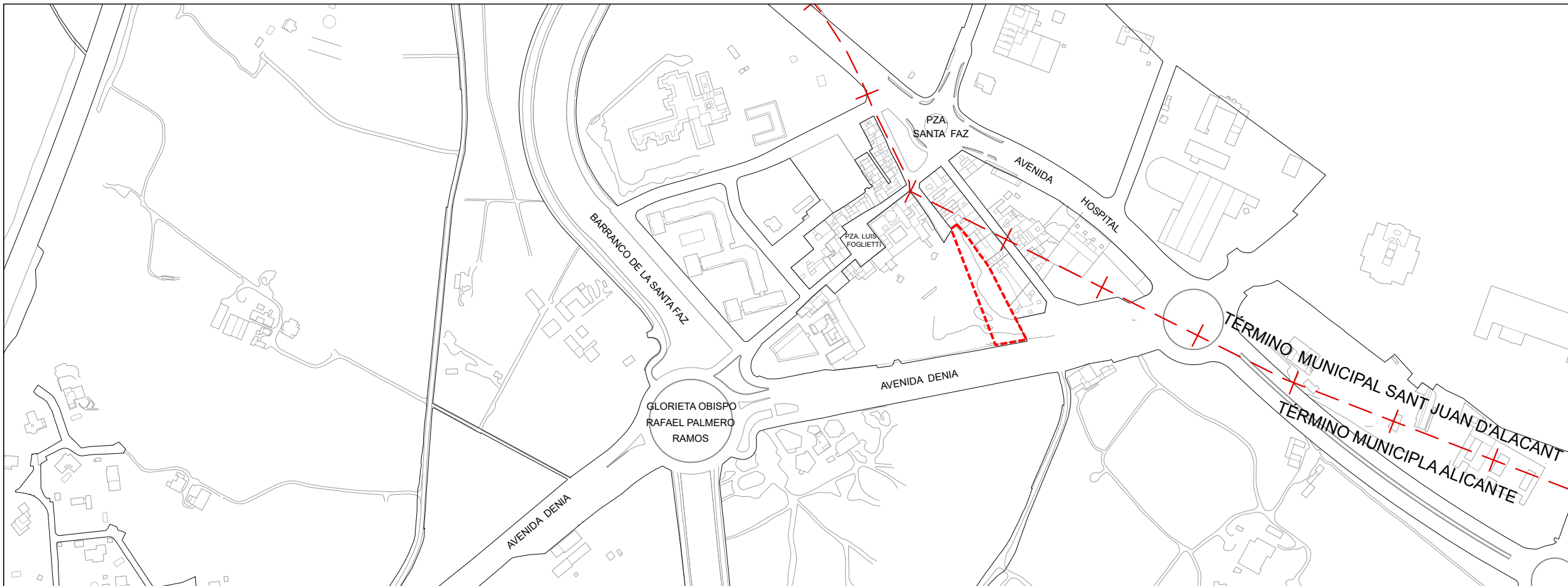
 ÁMBITO
EXPROPIACIÓN

Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal

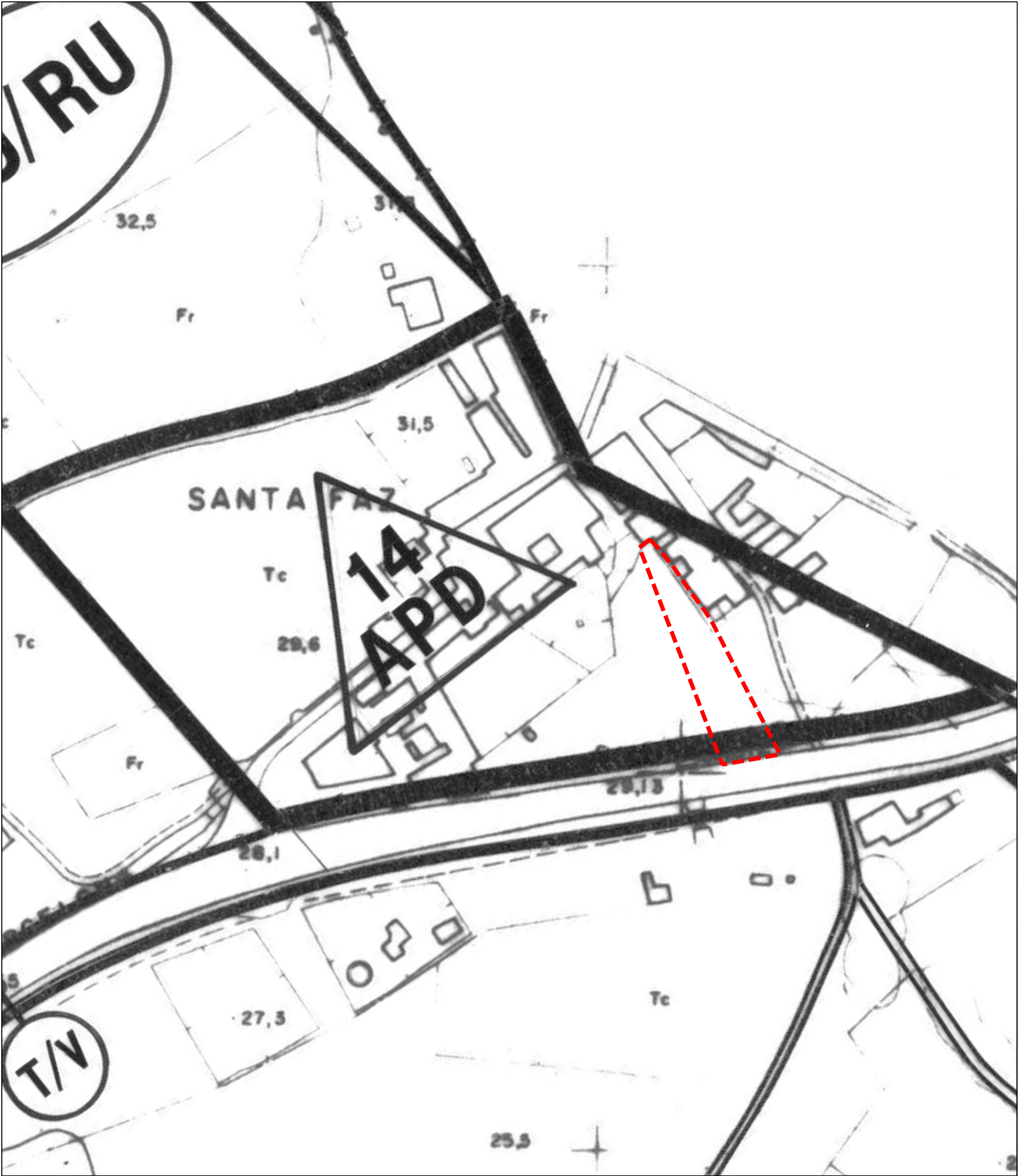
Juan Carlos Ramón Penalva
Topógrafo municipal

Octubre 2025

PLANO:



N 1 3 EMPLAZAMIENTO
1/5.000
0 20 60 125 m



CALIFICACION DEL SUELO				
URBANO				
EJES COMERCIALES	SIGLAS	CODIGO	DELIMITACION	*****
ZONAS				
AREA CENTRAL	AC			
ENSANCHES	ES			
RENOVACION DE PERIFERIAS	RP			
CONSERVACION DE PERIFERIAS	CP	CP2b		
EDIFICACION ABIERTA	EA	NIVEL		
NUCLEOS PERIFERICOS	NP	GRADO		
VIVIENDA UNIFAMILIAR	VU	ZONA		
AREAS INDUSTRIALES	AI			
NUCLEOS SEGUNDA RESIDENCIA	SR			
CONSERVACION EDIFICACION	CE			
NORMATIVA ANTERIOR	NA			
AREAS				
DE PLANEAMIENTO ANTERIOR	APA	Nº AREA		
DE PLANEAMIENTO DIFERIDO	APD	APA/3		
URBANIZABLE				
SECTORES PROGRAMADOS				
PRIMER CUATRIENIO	PP	TIPO SUELO		
SEGUNDO CUATRIENIO	1º	CUATRIENIO		
	2º	Nº SECTOR		
AREAS NO PROGRAMADAS				
NO URBANIZABLE	SNU	PAU		
COMUN				
RUSTICO	RU	Nº AREA		
ACTIVIDADES DIVERSAS	AD	TIPO DE SUELO		
PROTECCION DE				
RAMBLAS	R			
PARAJES	P			
HITOS	H			
INFRAESTRUCTURAS	I			
CAMINOS RURALES				
OPERACIONES INTEGRADAS				
	OI			
SISTEMAS GENERALES				
TRANSPORTES	SISTEMAS	USOS	CODIGO	DELIMITACION
RED VIARIA	T/	V		
TERMINAL AUTOBUSES		B		
INSTALACIONES FERROVIARIAS		F		
INSTALACIONES PORTUARIAS		P		
ESTACIONAMIENTOS		E		
INFRAESTRUCTURAS	I/			
SERVICIOS		S		
ESPACIOS LIBRES	L/			
LITORAL		L		
PARQUE URBANO		P		
AREAS AJARDINADAS		V		
DEPORTIVO		D		
EQUIP. COMUNITARIOS	E/			
DOCENTE		D		
ASISTENCIAL		A		
SANITARIO		S		
SOCIOCULTURAL Y OTROS		C		
RELIGIOSO		R		
SERVICIOS URBANOS	S/			
MERCADO		M		
CEMENTERIOS		C		
OTROS SERVICIOS		U		



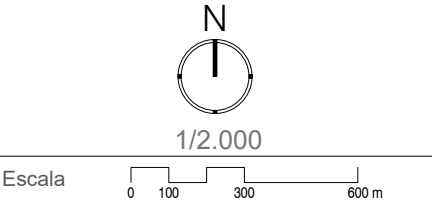
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de Gestión

PROYECTO DE
EXPROPIACIÓN

FINCA REGISTRAL 4975
SANTA FAZ

EXP. 2022000033

PGMO:
CALIFICACIÓN
GLOBAL DEL
SUELO



ÁMBITO
EXPROPIACIÓN

Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal

Juan Carlos Ramón Penalva
Topógrafo municipal

Octubre 2025

PLANO:

LEYENDA

SUELO DESTINADO A LA EDIFICACION:

De uso característico residencial:

EXISTENTE, QUE SE MANTIENE:

- Con Edificación Cerrada, regulada por la Ordenanza 1 (Protección Ambiental General)
- Con Edificación Cerrada, regulada por la Ordenanza 2 (Protección de Fachada)
- Con Edificación Cerrada, regulada por la Ordenanza 3 (Composición libre)
- NUEVO, PROPUESTO POR EL PLAN:
 - Con Edificación Cerrada, regulada por la Ordenanza 3 (Composición libre)
 - Destinado a viviendas unifamiliares en agrupación, regulada por la Ordenanza 5

	3.611 m ²
	1.204 m ²
	3.113 m ²
	5.331 m ²
	8.444 m ²
	13.259 m ²
	13.371 m ²
	24.630 m ²

De uso característico industrial o terciario:

EXISTENTE, QUE SE MANTIENE:

- Con Edificación regulada por la Ordenanza 4
- NUEVO, POR REMODELACION DE USOS ANALOGOS ACTUALES:
 - Con Edificación regulada por la Ordenanza 4

	3.064 m ²
	3.474 m ²
	6.538 m ²
	33.186 m ²

SUELO DESTINADO A SISTEMAS:

1º Grupo

- MONASTERIO
- AREA PEATONAL
- RED VIARIA (travesía CN-340)

	5.188 m ²
	10.890 m ²
	3.445 m ²
	19.463 m ²

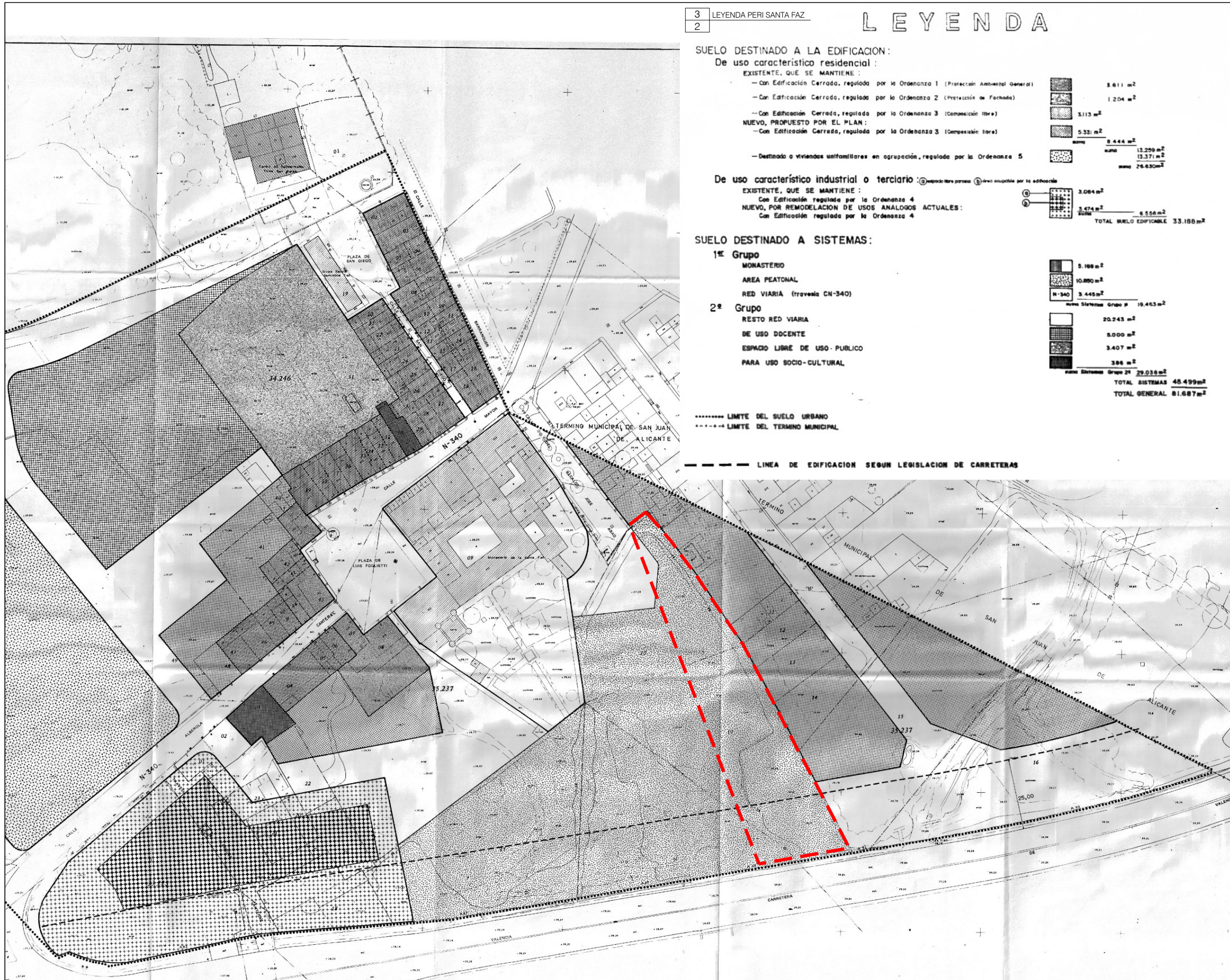
2º Grupo

- RESTO RED VIARIA
- DE USO DOCENTE
- ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO
- PARA USO SOCIO-CULTURAL

	20.243 m ²
	5.000 m ²
	3.407 m ²
	386 m ²
	29.036 m ²
	45.499 m ²
	81.687 m ²

----- LIMITE DEL SUELO URBANO
- - - - - LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

----- LINEA DE EDIFICACION SEGUN LEGISLACION DE CARRETERAS



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de Gestión

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

FINCA REGISTRAL 4975
SANTA FAZ

EXP. 2022000033

PERI SANTA FAZ: CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO



1/3.000

Escala 0 15 45 150 m

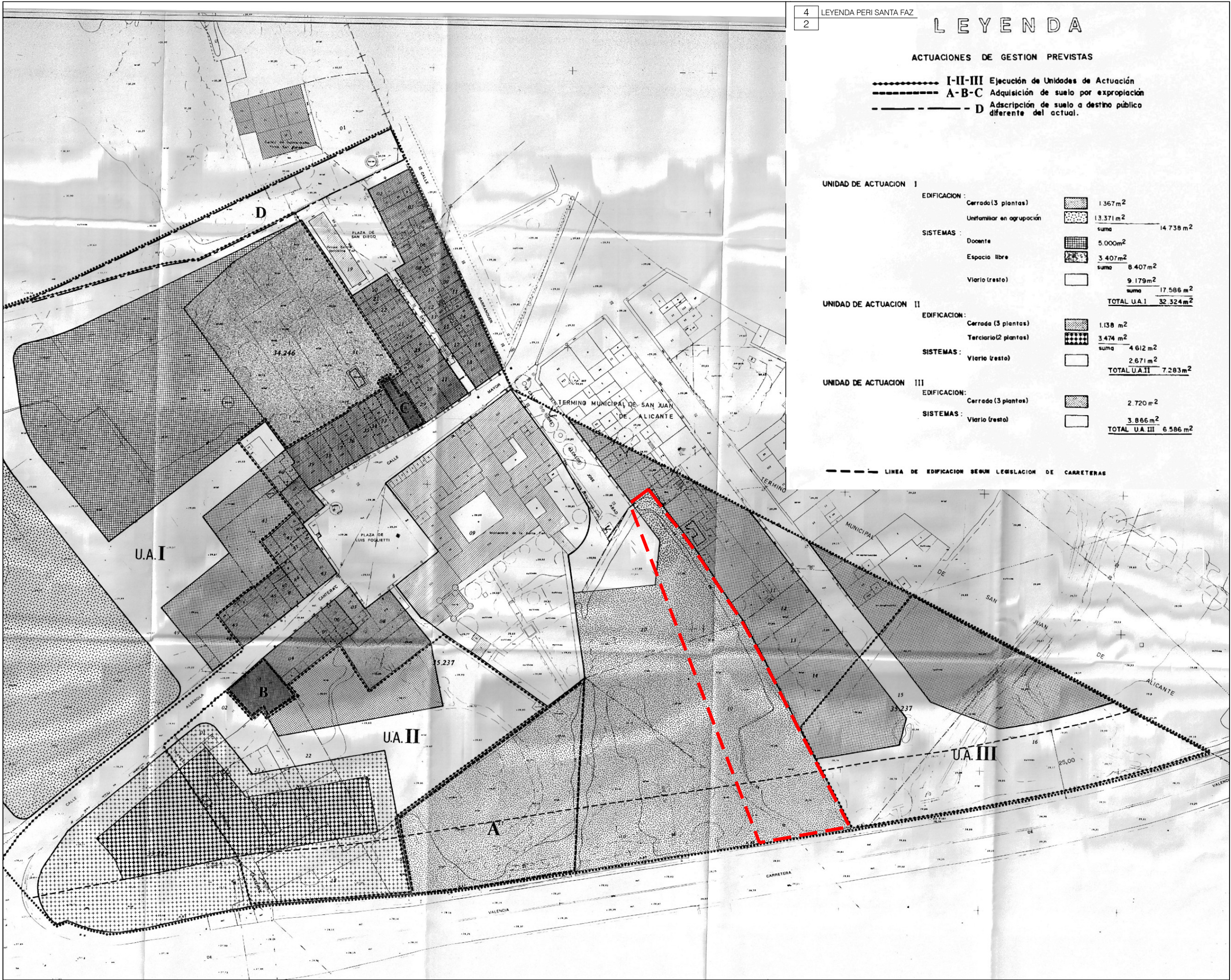
ÁMBITO
EXPROPIACIÓN

Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal

Juan Carlos Ramón Penalva
Topógrafo municipal

Octubre 2025

PLANO:



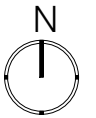
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de Gestión

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

FINCA REGISTRAL 4975
SANTA FAZ

EXP. 2022000033

PERI SANTA FAZ:
GESTIÓN
URBANÍSTICA
DEL SUELO



1/3.000

Escala 0 15 45 150 m

ÁMBITO
EXPROPIACIÓN

Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal

Juan Carlos Ramón Penalva
Topógrafo municipal

Octubre 2025

PLANO:

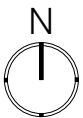


EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de Gestión

PROYECTO DE
EXPROPIACIÓN
FINCA REGISTRAL 4975
SANTA FAZ

EXP. 2022000033

ÁMBITO Y PARCELA
AFECTADA



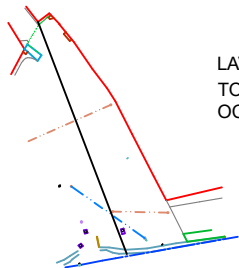
1/500

Escala 0 20 60 125 m

SISTEMA GEODÉSICO DE REFERENCIA ETRS-89
ELIPSOIDE GRS-80
PROYECCIÓN UTM HUSO 30

ÁMBITO EXPROPIACIÓN
Y PARCELA Nº1

FINCA EXPROPIADA POR EL
AYUNTAMIENTO EN EL AÑO
1984



LAVANTAMIENTO
TOPOGRÁFICO
OCTUBRE 2025

Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal

Juan Carlos Ramón Penalva
Topógrafo municipal

Octubre 2025

PLANO:

5

COORDENADAS VERTICES
PARCELA

1	723412.40	4252136.57
2	723411.66	4252136.01
3	723412.17	4252134.68
4	723458.37	4252013.97
5	723459.76	4252014.20
6	723472.24	4252016.41
7	723484.88	4252018.64
8	723486.43	4252018.91
9	723490.68	4252019.66
10	723490.86	4252019.69
11	723479.54	4252041.62
12	723472.82	4252054.49
13	723461.33	4252076.84
14	723452.64	4252093.92
15	723448.53	4252100.50
16	723440.41	4252111.15
17	723435.90	4252117.69
18	723430.67	4252125.32
19	723426.81	4252130.01
20	723422.96	4252134.69
21	723423.09	4252134.79
22	723417.64	4252140.54

SUPERFICIE: 3088.81 m²

SUPERFICIE: 5000.00 m²

AVENIDA

DENIA

C. ALCALDE
JOSE ABAD

CALLE

VERONICA

SANTA

FAZ

IIITZA



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de Gestión

PROYECTO DE
EXPROPIACIÓN

FINCA REGISTRAL 4975
SANTA FAZ

PLANO PARCELARIO
SOBRE CARTOGRAFÍA
CATASTRAL



1/1.000

Escala 0 20 60 125 m

ÁMBITO
EXPROPIACIÓN

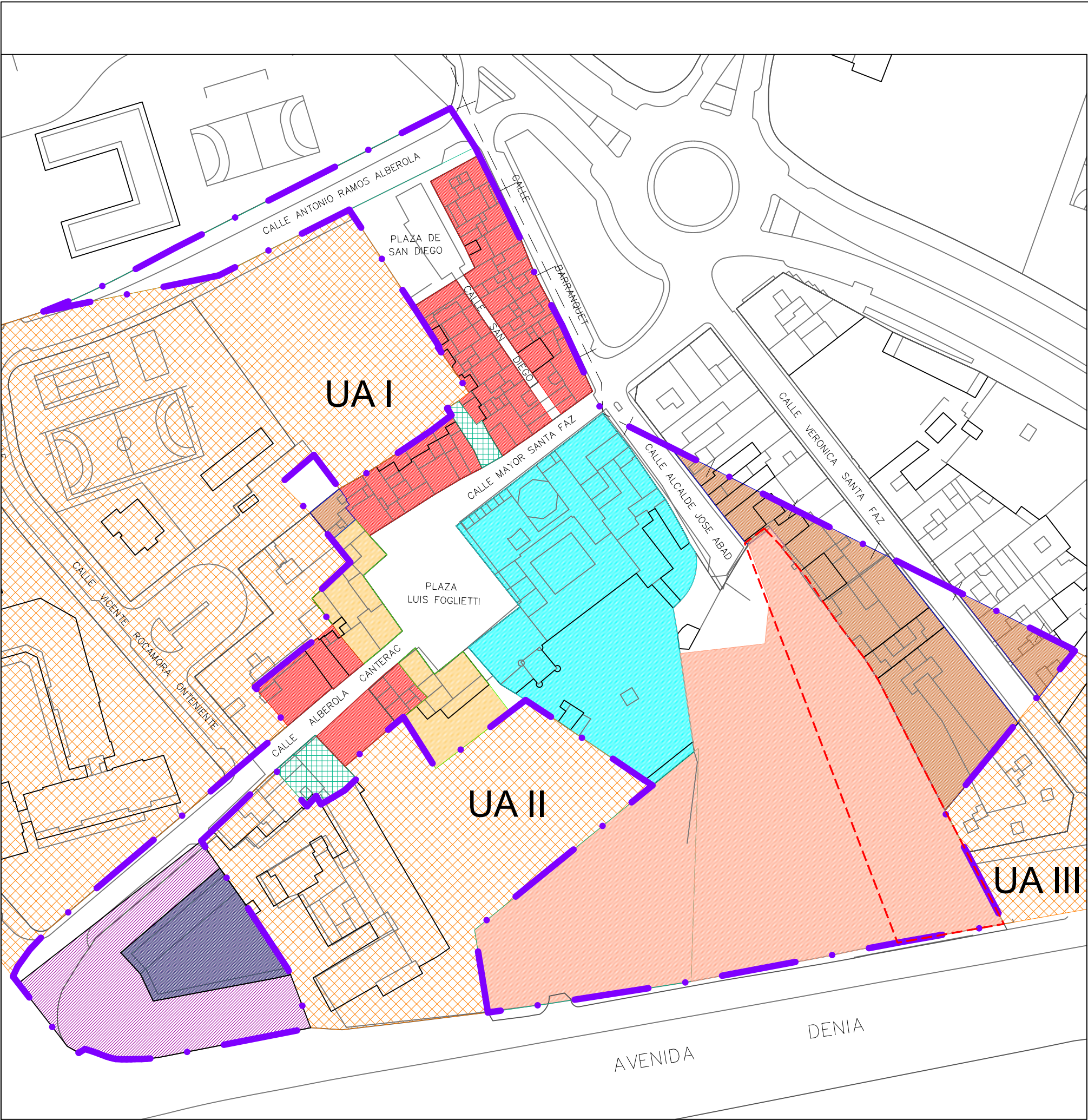
LÍMITE MANZANA
 LÍMITE PARCELA
05 NÚMERO DE PARCELA
08855 NÚMERO DE MANZANA

Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal

Juan Carlos Ramón Penalva
Topógrafo municipal

Octubre 2025

PLANO:



ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO

Ámbito Espacial Homogéneo 35.494 m²s

- La superficie que conforma el Ámbito Espacial Homogéneo, viene delimitada por la línea morada con trazo raya punto.
- Se excluyen las tres Unidades de Actuación del sector.
- Las edificabilidades y superficies son las establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

Suelo Lucrativo

Edificación Cerrada, Protección General	3.611 m²s
Edificabilidad Ordenanza 1: 3.611 m²s x 3 plantas x 0,85 =	9.208,05 m²t
Edificación Cerrada, Protección Fachada	1.204 m²s
Edificabilidad Ordenanza 2: 1.204 m²s x 3 plantas x 0,85 =	3.070,20 m²t
Edificación Cerrada, Composición libre	3.113 m²s
Edificabilidad Ordenanza 3: 3.113 m²s x 4 plantas x 0,85 =	10.584,20 m²t
Uso Industrial o Terciario, ordenanza	3.084 m²s
Edificabilidad Ordenanza 4: 3.084 m²s x 1/3 x 2 p x 0,8 =	1.628,35 m²t

Edificabilidad Total: 24.490,80 m²t

Suelo Dotacional

Monasterio, afecto a su destino:	5.168 m²s
Área peatonal, Total	10.850 m²s
Área peatonal, afecto a su destino	4.316 m²s
Red viaria, afecto a su destino:	8.004 m²s
Total afecto a su destino	17.488 m²s

EDIFICABILIDAD MEDIA DEL
ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO

$$\frac{\sum Ei \times Si}{SA - SD} = \frac{24.918,45 \text{ m}^2\text{t}}{35.494 \text{ m}^2\text{s} - 17.488 \text{ m}^2\text{s}} = 1,36 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

EM = Edificabilidad media del Ámbito Espacial Homogéneo
Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el AEH
Si = Superficie de suelo de cada parcela i
SA = Superficie del suelo del ámbito espacial homogéneo
SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el AEH ya afecto a su destino



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de Gestión

PROYECTO DE
EXPROPIACIÓN

FINCA REGISTRAL 4975
SANTA FAZ

EXP. 2022000033

ÁMBITO ESPACIAL
HOMOGÉNEO



1/500

Escala 0 20 60 125 m

ÁMBITO
EXPROPIACIÓN

Sergio Mansanet Ivorra
Arquitecto municipal

Juan Carlos Ramón Penalva
Topógrafo municipal

Octubre 2025

PLANO:



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

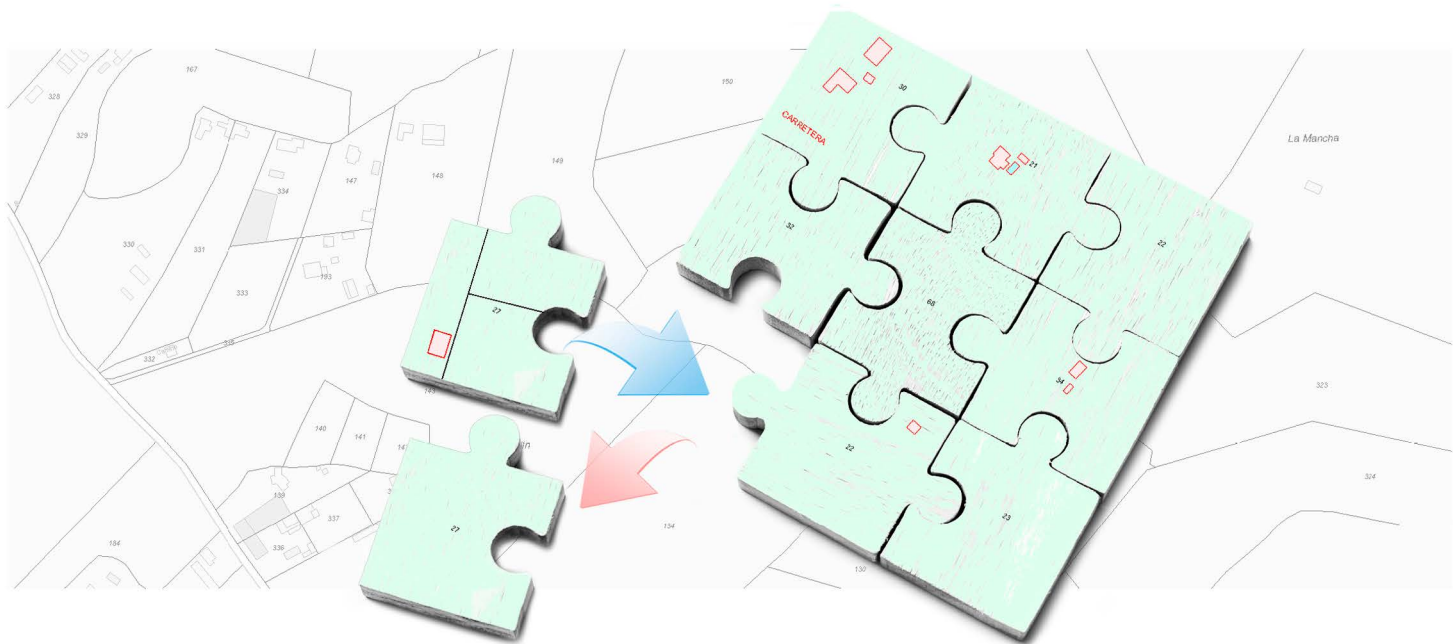
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA
Expediente GES2022000033

C. ANEXOS



I. ARCHIVO GML E INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

Se acompaña al presente Proyecto de expropiación el archivo comprimido ANEXO_I_EXP_FR4975_2025-10-20.zip, que contiene dos archivos: un archivo GML y el Informe de Validación Gráfica, de la parcela objeto de la presente expropiación, en cumplimiento de la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.



RESULTADO DE LA VALIDACIÓN

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



Tipo de operación

SUBSANACIÓN

Solicitante del IVG

MANSANET IVORRA SERGIO

Titulación: Arquitecto

Colegio profesional: COACV

Universidad: Politécnica de Cataluña

Número colegiado: 8651



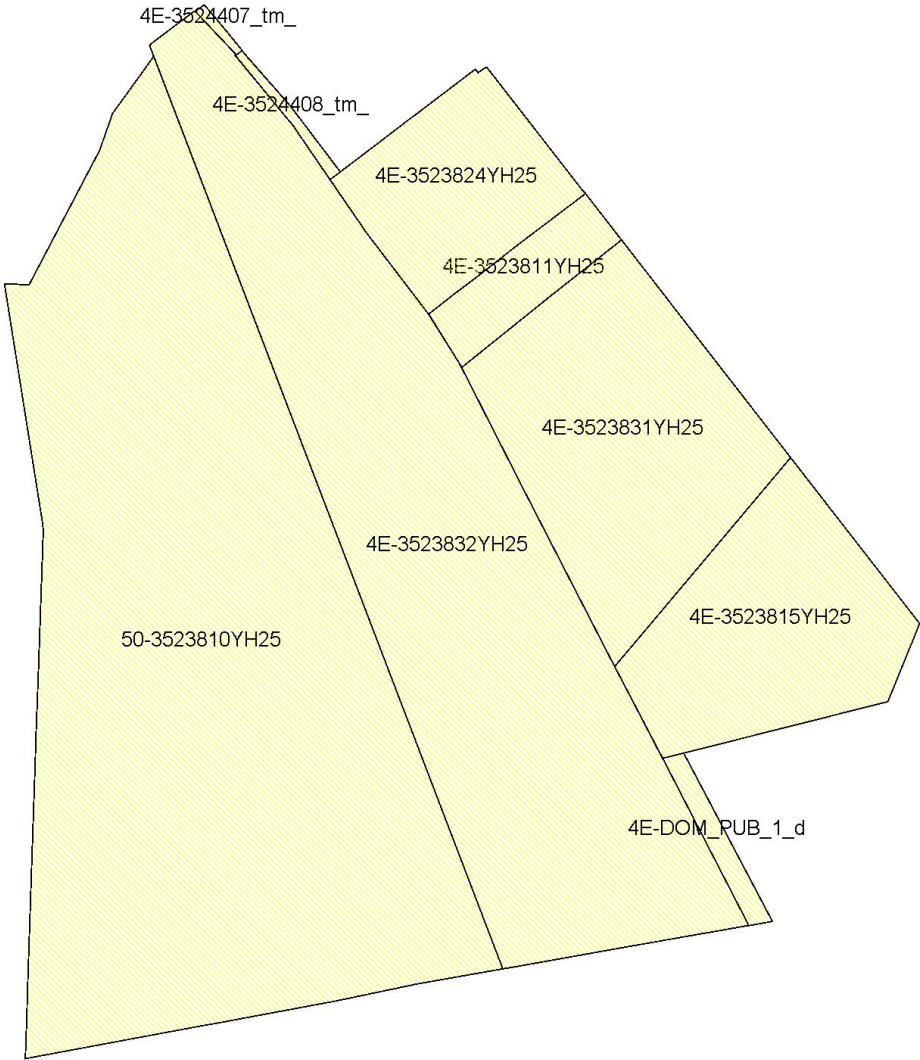
NUEVA PARCELACIÓN

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

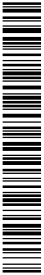
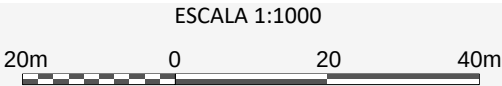
(723360 ; 4252155)

(723547 ; 4252155)



(723360 ; 4251988)

(723547 ; 4251988)



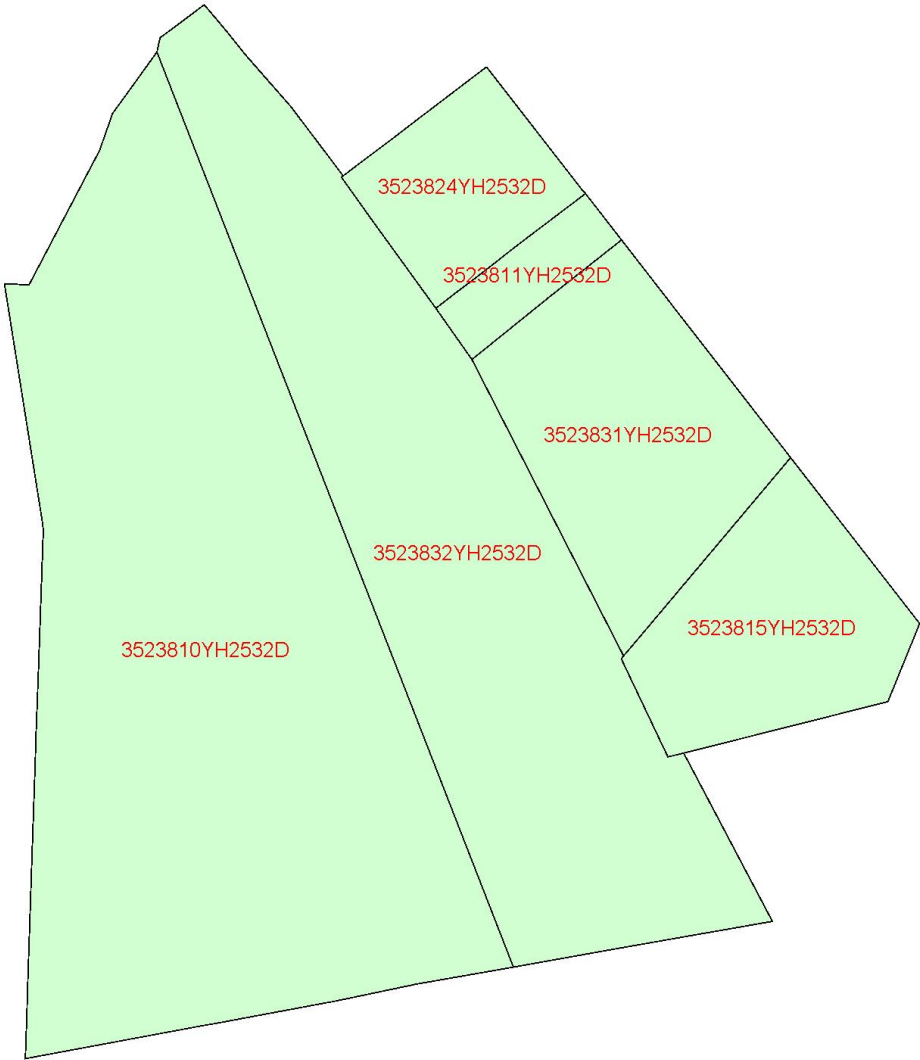
PARCELACIÓN CATASTRAL

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

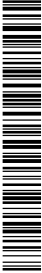
(723360 ; 4252155)

(723547 ; 4252155)



(723360 ; 4251988)

(723547 ; 4251988)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: B4NCYHKQXDXXS8FJ

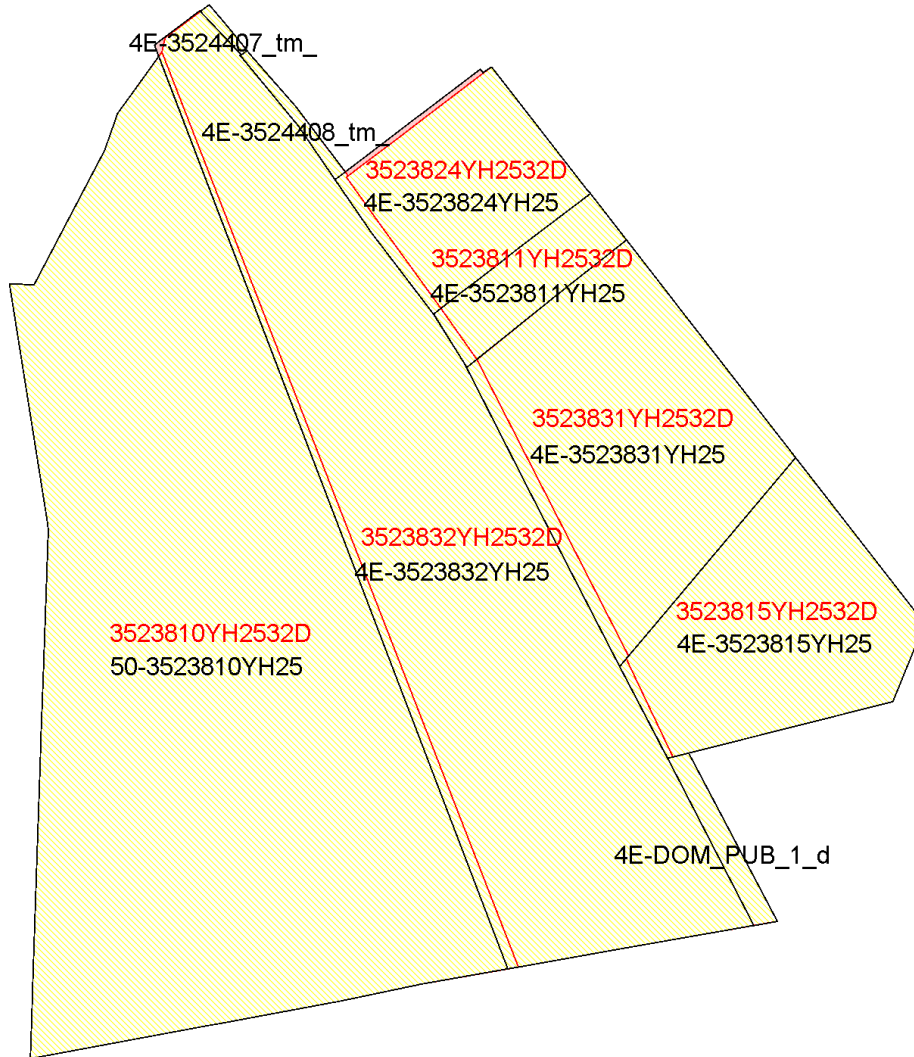
SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia: ALICANTE

Municipio: ALICANTE/ALACANT

(723360 ; 4252155)

(723547 ; 4252155)



(723360 ; 4251988)

(723547 ; 4251988)

ESCALA 1:1000

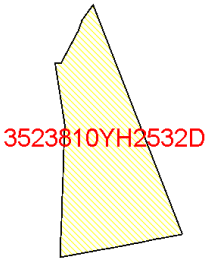


Leyenda

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



PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

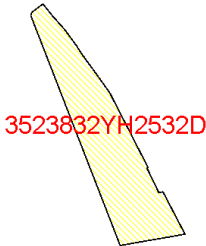


Referencia catastral: 3523810YH2532D

Dirección AV DENIA 89

ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

AFECTADA TOTALMENTE

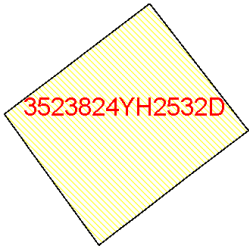


Referencia catastral: 3523832YH2532D

Dirección AV DENIA 89 [B]

ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

AFECTADA TOTALMENTE

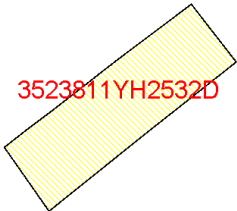


Referencia catastral: 3523824YH2532D

Dirección CL VERONICA-SANTA FAZ 18

ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

AFECTADA TOTALMENTE

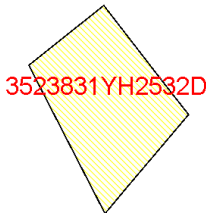


Referencia catastral: 3523811YH2532D

Dirección CL VERONICA-SANTA FAZ 20

ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

AFECTADA TOTALMENTE

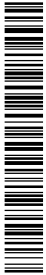


Referencia catastral: 3523831YH2532D

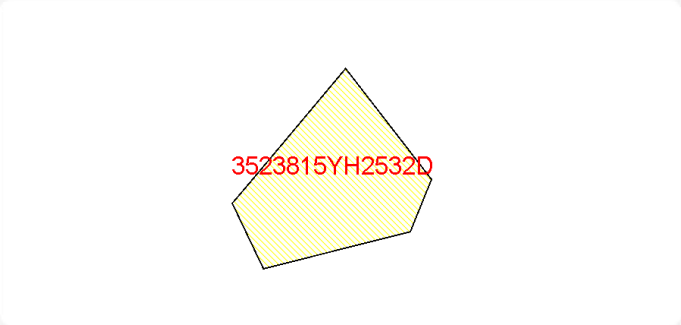
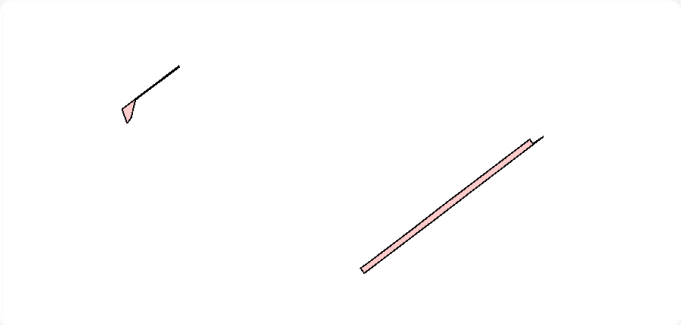
Dirección CL VERONICA-SANTA FAZ 22

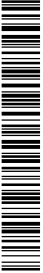
ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

AFECTADA TOTALMENTE

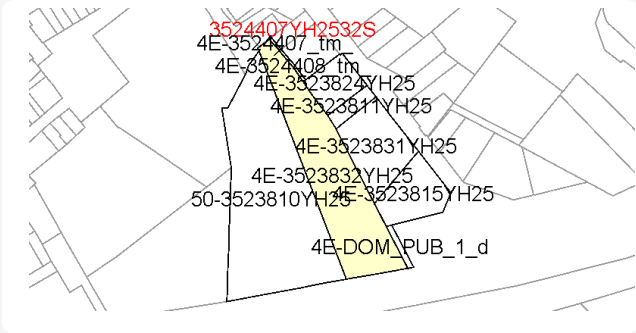


PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

	Referencia catastral: 3523815YH2532D Dirección CL VERONICA-SANTA FAZ 24 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia catastral: Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral. ALICANTE/ALACANT [ALICANTE] Superficie afectada: 17 m2



PARCELAS RESULTANTES



Parcela4E-3523832YH25

Se asignará una nueva RC

superficie3089 m2

LINDEROS LOCALES:

4E-3524407_tm_

4E-3524408_tm_

4E-DOM_PUB_1_d

50-3523810YH25

4E-3523811YH25

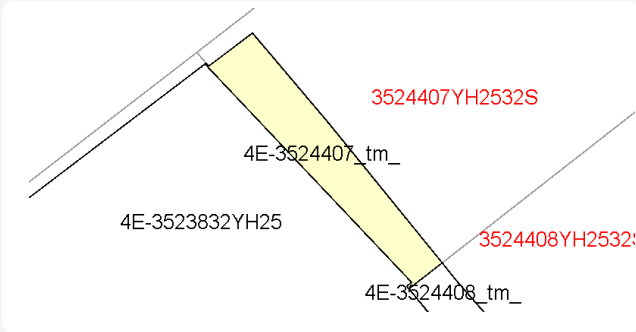
4E-3523815YH25

4E-3523824YH25

4E-3523831YH25

LINDEROS EXTERNOS:

3524407YH2532S



Parcela4E-3524407_tm_

Se asignará una nueva RC

superficie10 m2

LINDEROS LOCALES:

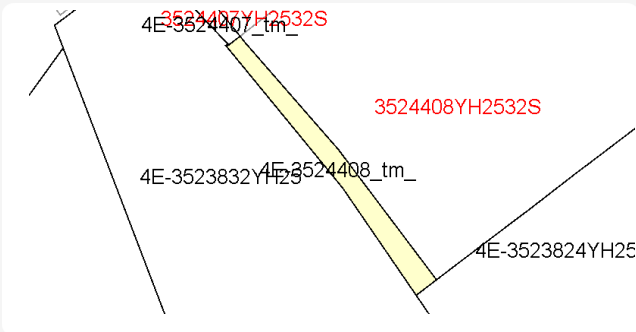
4E-3523832YH25

4E-3524408_tm_

LINDEROS EXTERNOS:

3524407YH2532S

3524408YH2532S



Parcela4E-3524408_tm_

Se asignará una nueva RC

superficie28 m2

LINDEROS LOCALES:

4E-3523832YH25

4E-3524407_tm_

4E-3523824YH25

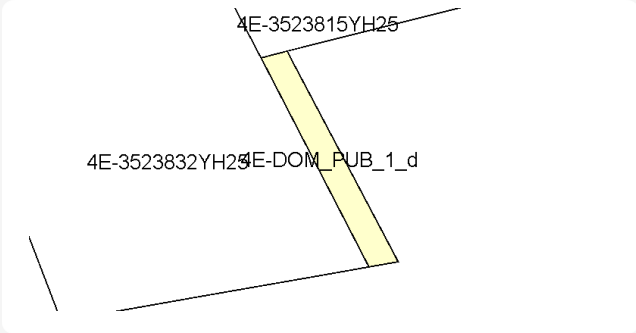
LINDEROS EXTERNOS:

3524407YH2532S

3524408YH2532S



PARCELAS RESULTANTES



Parcela

4E-DOM_PUB_1_d

Se asignará una nueva RC

superficie

72 m2

LINDEROS LOCALES:

4E-3523832YH25

4E-3523815YH25

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela

50-3523810YH25

Se asignará una nueva RC

superficie

4875 m2

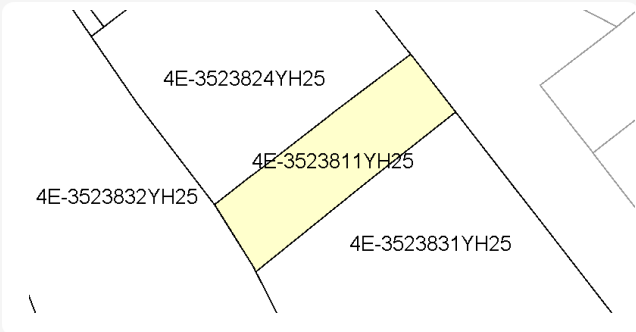
LINDEROS LOCALES:

4E-3523832YH25

LINDEROS EXTERNOS:

3523817YH2532D

3523809YH2532D



Parcela

4E-3523811YH25

Se asignará una nueva RC

superficie

213 m2

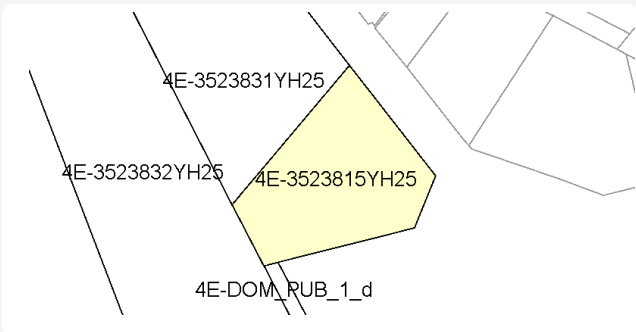
LINDEROS LOCALES:

4E-3523832YH25

4E-3523824YH25

4E-3523831YH25

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela

4E-3523815YH25

Se asignará una nueva RC

superficie

890 m2

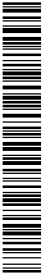
LINDEROS LOCALES:

4E-3523832YH25

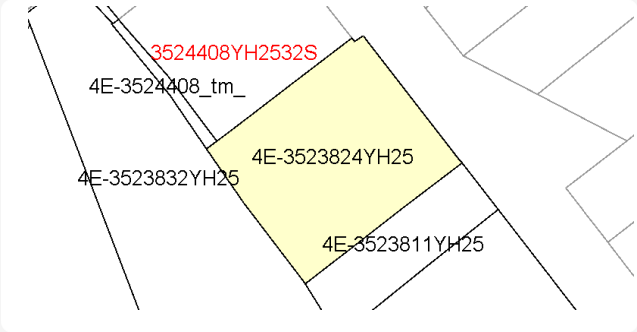
4E-DOM_PUB_1_d

4E-3523831YH25

LINDEROS EXTERNOS:

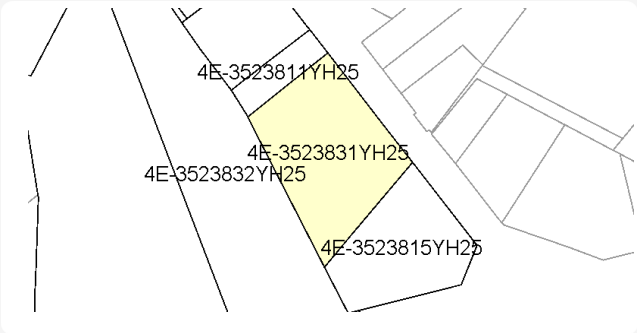


PARCELAS RESULTANTES



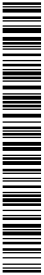
Parcela 4E-3523824YH25
Se asignará una nueva RC
superficie 567 m2

LINDEROS LOCALES: 4E-3523832YH25
4E-3524408_tm_
4E-3523811YH25
LINDEROS EXTERNOS: 3524408YH2532S



Parcela 4E-3523831YH25
Se asignará una nueva RC
superficie 1232 m2

LINDEROS LOCALES: 4E-3523832YH25
4E-3523811YH25
4E-3523815YH25
LINDEROS EXTERNOS:





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA
Expediente GES2022000033

II. CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

CONSTANCIO VILLAPLANA GARCIA

Registrador de la Propiedad de ALACANT 4
Arquitecto Morell, 19 - 3º Centro - ALICANTE
tlfno: 0034 96 5923104

correspondiente a la solicitud formulada por

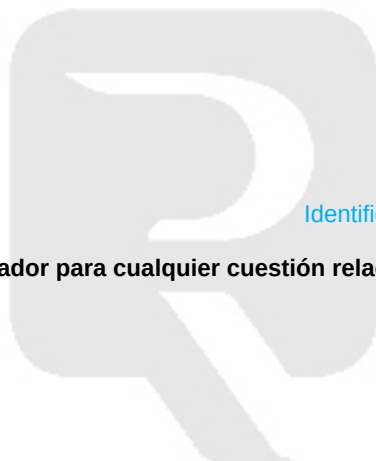
URBSJURIDICA ABOGADOS SL.

con DNI/CIF: B53962429



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: U53ZM07T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:Rafaela Ilaudes



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO DE ALICANTE
CONSTANCIO VILLAPLANA GARCIA - DNI/NIF 22109222N
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD**

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: Alicante a 10 de Mayo de 2016.-

**Solicitante: FLOTI
DATOS DE INSCRIPCIÓN**

**FINCA DE ALICANTE Nº: 4975
INSCRIPCIÓN: Tomo: 2349 Libro: 98 Folio: 4 Inscripción: 1 Fecha: 06/11/1985
IDUFIR: 03023000214717**

DESCRIPCIÓN

Inicialmente la finca tenía la siguiente descripción: "RÚSTICA: Tierra huerta, arbolado y campa, situada en el término de Alicante, partida de la Verónica, Santa Faz, con una superficie de una hectárea, dieciséis áreas y diecinueve centiáreas, formando una hacienda llamada "Barraquet", incluyendo el sitio y ensanches de la hacienda y una casa, hoy derruida, señalada con el número ochenta y siete, construida en la parte Este sobre una superficie de ciento noventa y siete metros con veintisiete decímetros cuadrados. Lindante: por el Este, con el camino real y tierras de Benjamín Barril, hijuela de las monjas en medio; por el Norte, con el mismo Benjamín Barril y Barón de Cortés, hijuela anterior en medio; por el Oeste, con huerto de las Monjas de la Santa Faz y Barón de Cortés, con la citada hijuela en medio; y por el Sur, con el camino real y Barón o Conde Casas Hojas." Posteriormente fueron segregadas de la misma: "parte de la misma consistente en 57'23 metros cuadrados, que se halla ubicada en la jurisdicción del Registro de la Propiedad número Uno de Alicante y se ha efectuado el traslado de dicha parte de finca" y "una parcela de terreno de 5.000 metros cuadrados, que se halla ubicada en la jurisdicción del Registro de la Propiedad de Alicante número Ocho, que ha pasado a formar finca independiente", quedando el resto de esta finca tras dicha segregación con una superficie de sesenta y cinco áreas, sesenta y una centiáreas, setenta y siete decímetros cuadrados, no describiéndose el resto después de tal segregación.-

TITULARIDAD

FUNDACION RAFAELA LOUISE LLAUDES, en cuanto a la totalidad del **PLENO DOMINIO**.
- Adquirida por Herencia, en escritura otorgada en Valencia, de fecha 20 de Julio de 1983, ante su Notario Don JOAQUIN SAPENA TOMAS.
- Inscripción 1ª. En la fecha 6 de Noviembre de 1985, al tomo 2349, libro 98, folio 4.

CARGAS

NO hay cargas registradas

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS ASIENTOS

----FIN DE LA NOTA SIMPLE----

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

ADVERTENCIAS



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





Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA
Expediente GES2022000033

III. CERTIFICACIÓN CATASTRAL

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3523832YH2532D0001WG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV DENIA 89[B] Suelo 03559 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025] 51.309,54 €
Valor catastral suelo: 51.309,54 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
FUNDACION C V RAFAELA LOUISE
LLAUDES

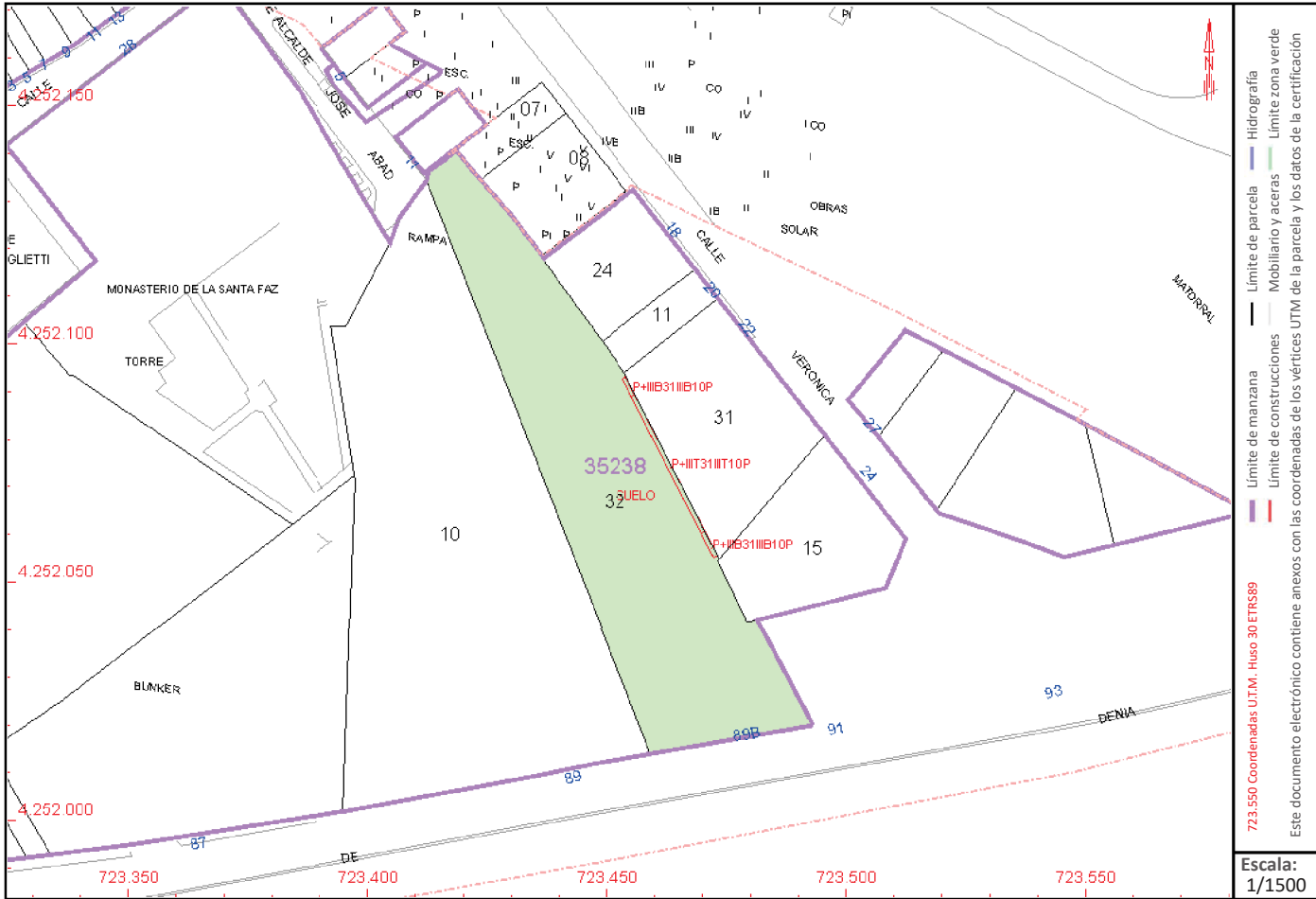
NIF/NIE
G46223137

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio
AV DOCTOR PESET ALEIXANDRE 1 PI:01 Pt:A
46009 VALENCIA [VALENCIA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.203 m2



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

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

Finalidad: CONSULTA DATOS

Fecha de emisión: 20/10/2025





IV. TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

📞 Llamar 965 02 19 91



Profesional
VITALITY VIVIENDAS ALICANTE II
Alicante / Alacant

Referencia del anuncio
VVAF0005

vitality

Dúplex en venta en Calle San Diego

Villahermosa - Santa Faz, Alicante / Alacant

169.000 €

114 m² | 3 hab. | Bajo exterior sin ascensor



Guardar



Descartar

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▼

¡EN EXCLUSIVA!

¡**Descubre tu nuevo hogar en SAN JUAN PUEBLO, Alicante**!

Este encantador piso dúplex, ubicado en la tranquila Calle San Diego, te ofrece una COMBINACION PERFECTA ENTRE ESPACIO, LUZ Y FUNCIONALIDAD.

Con 114 m² construidos, este inmueble de DOS PLANTAS es ideal para quienes buscan comodidad y estilo.

En la planta principal, encontrarás un amplio salón-comedor que invita a momentos inolvidables, para pasar tiempo en familia o descansar, junto a una cocina independiente totalmente equipada.

Las dos habitaciones en la planta principal ofrecen un espacio acogedor y versátil, complementadas



1/17

por un baño completo. A través de una elegante ESCALERA DE CARACOL, se accede a la planta superior, en la que se encuentra una tercera habitación junto con un segundo baño y una espectacular terraza privada, perfecta para disfrutar del sol alicantino. Aunque el dúplex es de segunda mano y requiere algunas reformas, su potencial es innegable.

Este piso-dúplex orientado al este se encuentra cerca de supermercados, colegios, transporte público y zonas de ocio, lo que lo convierte en una opción ideal para quienes buscan tranquilidad sin renunciar a las comodidades urbanas. Su ubicación en una zona TRANQUILA Y BIEN COMUNICADA y sus características lo convierten en una joya lista para ser transformada en el hogar de tus sueños.

¡No pierdas la oportunidad de visitarlo! CONTACTA CON NOSOTROS PARA AGENDAR TU VISITA

VITALITY LO HACE POSIBLE

C/ Nou d´Octubre 4, Alicante.

C/ Doctor Just 1, Alicante.

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

Características básicas

- 114 m² construidos, 110 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Segunda mano/para reformar
- Orientación este
- Construido en 1900
- No dispone de calefacción

Edificio

- Bajo exterior
- Sin ascensor

Certificado energético

- En trámite

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

 **Llamar 965 02 40 91**



CONMAR GROUP
Alicante / Alacant
Profesional
Antonio Fernandez

Referencia del anuncio
CM-4050



Dúplex en venta en Calle barranquet, 11

Villahermosa - Santa Faz, Alicante / Alacant

240.000 €

95 m² | 2 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor



Guardar



Descartar



1/48

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Actualmente la vivienda esta arrendada.

En las cercanias nos encontramos la tranquila localidad de Santa Faz, barrio emblematico de Alicante, comunicado mediante autobuses y con pequeños comercios en su alrededor.

El atico consta de 2 habitaciones y dos cuartos de baño completos, una cocina y salon comedor, una terraza y un balcon con vistas a la naturaleza y al la iglesia de la santa faz.

Vivienda construida en 2008, con aire acondicionado y calefacion, ademas dispone de armarios empotrados.

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

Características básicas

- 95 m² construidos, 88 m² útiles
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Terraza y balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Construido en 2008
- Calefacción individual

Edificio

- Planta 2ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo:  40 kWh/m² año
- Emisiones:  15 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética ▼](#)

[« Vivendas en Villahermosa - Santa Faz](#)

Ubicación

Calle barranquet, 11

Barrio Villahermosa - Santa Faz

Distrito Villafranqueza-Santa Faz-Monegre

Alicante / Alacant

L'Alacantí, Alicante

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

📞 **Llamar 965 02 44 52**



Profesional
INMOBILIARIA INVERSION
Alicante / Alacant

Referencia del anuncio
97474522



Casa o chalet independiente en venta en Plaza Santa Faz, 3

Villahermosa - Santa Faz, Alicante / Alacant

370.000 €

256 m² | 3 hab.



Guardar



Descartar

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▼

Se vende plata baja para construir o reformar, 16 metros de fachada en calle veronica y 32 metros en plaza santaz, el solar tiene 256m2.



1/3

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

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 256 m² construidos, 250 m² útiles
- 3 habitaciones
- 1 baño
- Segunda mano/para reformar

Certificado energético

- En trámite

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

📞 Llamar 615 89 01 70

Particular
Psicser

Referencia del anuncio
109088439



Piso en venta en Calle Verónica, 22

Villahermosa - Santa Faz, Alicante / Alacant

295.000 €

120 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▼

Oportunidad, en Santa faz.
Abstenerse agencias.

Características básicas

- 120 m² contruidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 2003
- Calefacción individual: Eléctrica

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado



1/12

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

📞 **Llamar 965 02 51 03**

Profesional
QUALITY CASAS
Alicante / Alacant

Referencia del anuncio
E17353



Piso en venta en Villahermosa - Santa Faz

Villafranca-Santa Faz-Monegre, Alicante / Alacant

249.900 €

160 m² | 7 hab. | Planta 1ª exterior



Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▼

Referencia E17353

Este magnífico piso en Santa Faz, gracias a su gran amplitud, distribución y perfecto estado, representa un gran oportunidad de inversión. Su excelente ubicación, entre Alicante y Sant Joan le otorga además un valor añadido.

Se trata de un primer piso muy espacioso y luminoso, con una excelente distribución y grandes posibilidades.

Con una construcción sólida y de calidad, la vivienda se ofrece semiamueblada, se encuentra en inmejorable estado, tras reciente reforma integral, y dispone de primeras calidades, contando con suelos en gres porcelánico efecto madera, carpintería lacada en blanco y ventanas aluminio climalit, entre otras mejoras.



1/12

Cuenta con 7 habitaciones individuales, la principal con balcón exterior, 3 baños completos y cocina equipada, así como de amplio patio terraza a la avenida.

Todo un lujo de vivienda en magnífica zona de Alicante, para quien sabe apreciar las grandes posibilidades que ofrece.

Concierte ahora una visita y compruebe personalmente la oportunidad que supone la adquisición de esta propiedad.

(No dispone de ascensor).

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

Este anuncio puede contener errores, se muestra a título informativo de la información recibida, sin ser responsable la inmobiliaria de dichos errores.

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

Características básicas

- 160 m² construidos
- 7 habitaciones
- 3 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- No dispone de calefacción

Edificio

- Planta 1ª exterior

Certificado energético

- En trámite

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

📞 **Llamar 965 02 32 90**

Profesional
dpto. comercial
Solvía HR
Madrid

Referencia del anuncio
CG-75631-0018

Solvía



Piso en venta en Avenida Hospital

Salafranca - Lloixa, San Juan de Alicante

107.000 €

46 m² | 1 hab. | Planta 1ª con ascensor



Guardar



Descartar

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▼

tPiso con plaza de garaje ubicado en San Juan de Alicante. Se trata de un piso con una superficie de 46 m² distribuidos en salón-comedor, cocina amueblada, 1 dormitorios y 1 baño. El piso incluye una plaza de aparcamiento. La vivienda se encuentran dentro de una edificación de 4 plantas con ascensor y cuenta con piscina comunitaria. El piso se sitúa en el núcleo urbano, teniendo buenos accesos por la Avenida Hospital y estando a corta distancia de la carretera N-332, que conecta con otras rutas importantes. En San Juan de Alicante, encontramos una variedad de servicios como supermercados, restaurantes, instalaciones deportivas, y centros educativos. Además, la zona cuenta con accesos a autobuses urbanos que facilitan la conexión con el entorno y localidades cercanas. A poca distancia se encuentran lugares de interés como el Hospital Universitario San Juan de Alicante, proporcionando comodidad y accesibilidad para cualquier necesidad médica. Para



1/13

aquellos que buscan actividades recreativas, se puede disfrutar del cercanía al Parque de La Marjal y diversas playas, accesibles a pocos minutos. Con nuestros servicios podrá encontrar el piso que necesita y asegurar su inversión con el mejor de los asesoramientos especializados. Empiece ahora mismo pidiendo más información. Un responsable cercano a usted le atenderá personalmente.

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

Características básicas

- 46 m² construidos
- 1 habitación
- 1 baño
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Planta 1ª
- Con ascensor

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético del edificio terminado

- Consumo: 

[Ver etiqueta de calificación energética ▼](#)

[« Viviendas en Salafranca - Lloixa](#)

Ubicación

Avenida Hospital

Distrito Salafranca - Lloixa

San Juan de Alicante

L'Alacantí, Alicante

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

 **Llamar 865 44 00 03**



Alto inmobiliaria
Alicante / Alacant
Profesional

Referencia del anuncio
10VEROINI



Piso en venta en Calle Verónica, 24

Villahermosa - Santa Faz, Alicante / Alacant

245.000 €

95 m² | 3 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor | Garaje incluido



Guardar



Descartar

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Vivienda exterior muy luminosa de 3 dormitorios y 2 baños, uno de ellos en suite, salón comedor con balcón, cocina independiente totalmente equipada con acceso a galería.

El piso dispone de suelos de mármol, ventanas climalit, sistema de aire acondicionado y calefacción por conductos en toda la vivienda y espectaculares vistas despejadas. Incluye plaza de garaje para coche grande y dos motos.

Acceso a la vivienda adaptado para minusválidos.

Situado frente a hospital de San Juan y universidad Miguel Hernández una ubicación ideal para inversores.

El edificio se encuentra muy cercano a transporte público, supermercados, colegios e institutos.



1/17

Beautiful exterior apartment with 3 bedrooms and 2 bathrooms, one of which is en suite, living room with balcony, fully equipped separate kitchen with access to a utility room.

The apartment has marble floors, double glazed windows, air conditioning and underfloor heating throughout, and spectacular unobstructed views. Includes parking space for a large car and two motorcycles.

Access to the property is adapted for wheelchair users.

Located opposite San Juan Hospital and Miguel Hernández University, it is an ideal location for investors.

The building is very close to public transport, supermarkets, schools, and colleges.

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

Características básicas

- 95 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza y balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur
- Calefacción individual: Bomba de frío/calor
- Acceso y vivienda adaptados para personas con movilidad reducida

Edificio

- Planta 3ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado



V. JUSTIFICACIÓN COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Costes de construcción según IVE



Módulo de edificación y rehabilitación

+ CRITERIOS DE UTILIZACIÓN

+ EVOLUCIÓN DEL MBE

MBE = 880 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2025

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Octubre 2025

MBE 10/2025 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 836,00 €/m²

Ct TIPO DE EDIFICIO	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
☒ Entre medianeras	☐ nº de plantas ≤ 3	☒ No
☐ Abierta	☒ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8	☐ Si
☐ En hilera	☐ nº de plantas > 8	
☐ Unifamiliar aislada		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Ca ACABADOS E INSTALACIONES
☐ nº de viviendas > 80	☒ S viviendas > 70m ²	☐ Básico
☒ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80	☐ 46m ² ≤ S viviendas ≤ 70m ²	☒ Medio
☐ nº de viviendas ≤ 20	☐ S viviendas ≤ 45m ²	☐ Alto

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 4 y 8 plantas, de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel medio de acabados.